PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

BREKKENVEGEN 33

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

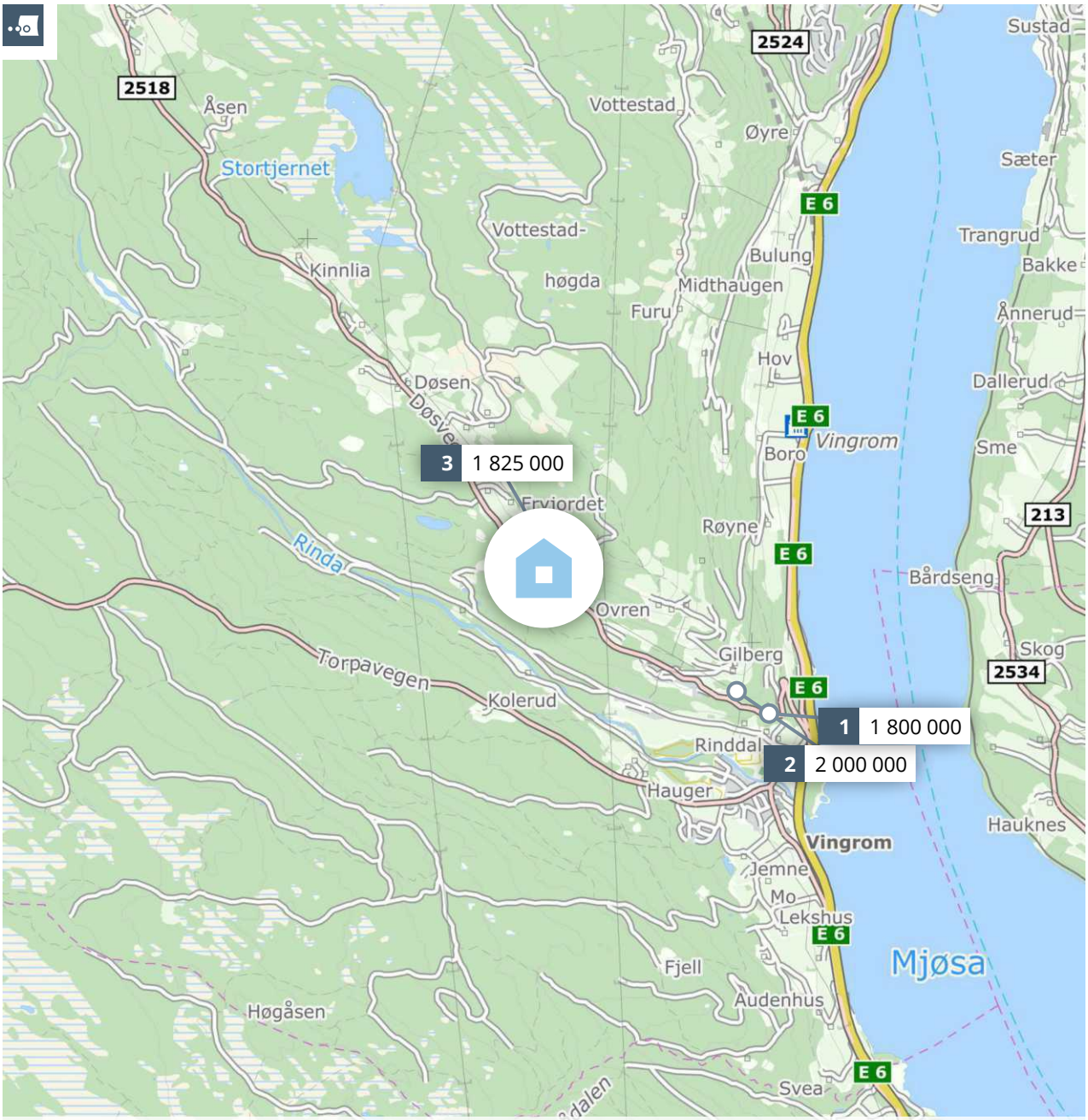
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BREKKENVEGEN 33

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 14.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Hege Mjølstad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Brekkenvegen 33, 2607 VINGROM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1972

GNR 11 BNR 26 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS DØSEN

Verdivurdert til

1 490 000

-	1 490 000	10 797
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	138 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1972

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Døsvegen 121				06.05.2026	2 000 000	**1 800 000**	0	1 800 000	**19 565**
	92 m²	1913	593 m²	3 sov						
2	Døsvegen 155				10.09.2024	2 200 000	**2 000 000**	0	2 000 000	**11 834**
	169 m²	1980	1 971 m²	4 sov						
3	Brekkenvegen 46				20.09.2022	1 950 000	**1 825 000**	0	1 825 000	**20 506**
	89 m²	1918	2 785 m²	1 sov						

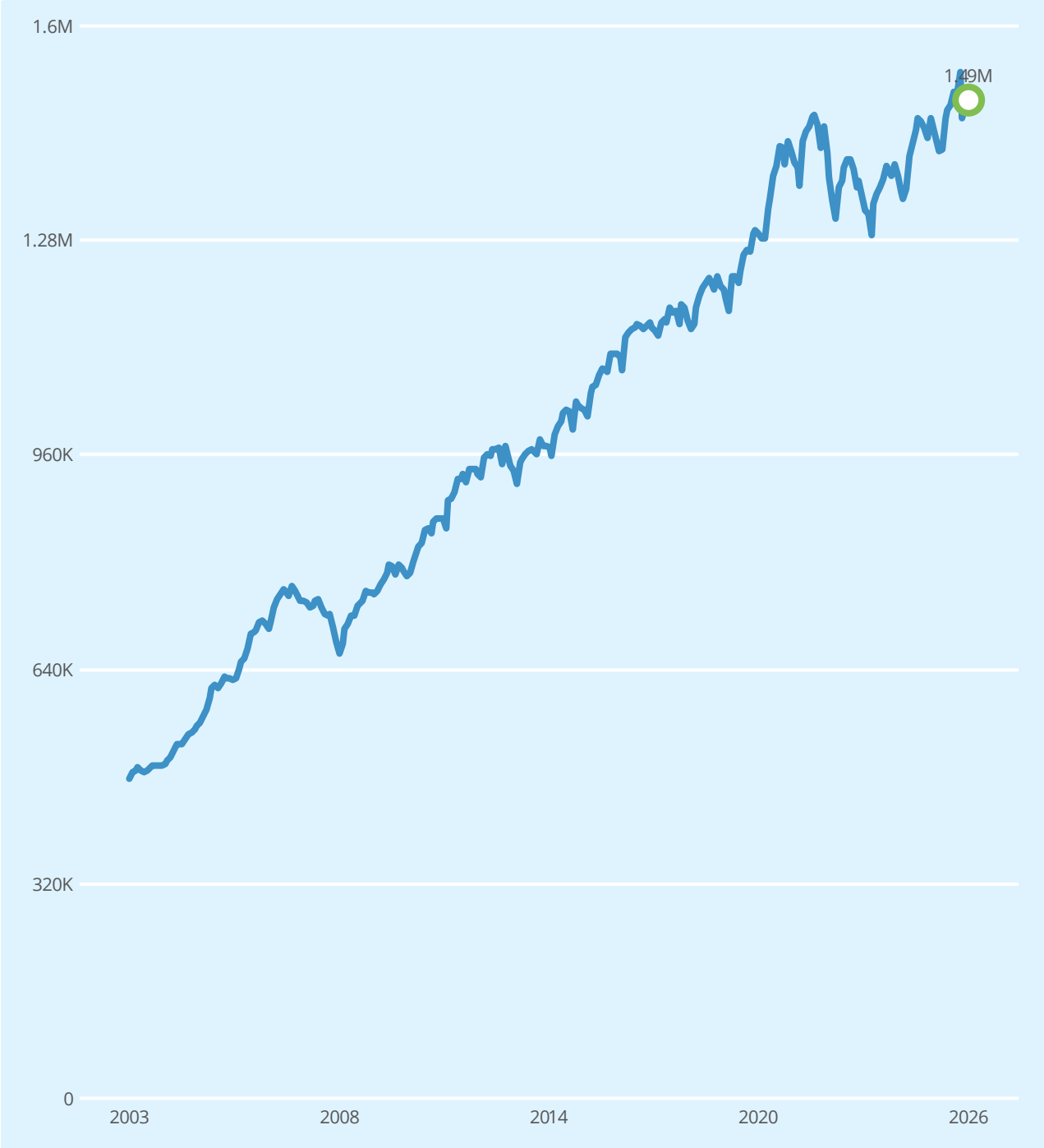
Eiendommen ligger landlig og fredelig til, omgitt av grønne og naturnære omgivelser. Her får du en enebolig med romslige oppholdsarealer, tre soverom og gode tilleggsarealer i kjeller. Hovedetasjen byr på separat kjøkken, romslig stue og spisestue med flere møbleringsmuligheter, bad og separat WC.
Boligen har en eldre og enkel standard, og gir gode muligheter for den som ønsker å modernisere og skape et hjem etter egne ønsker. En eiendom med potensial og god plass både inne og ute.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i LILLEHAMMER kommune nå

31
eneboliger til salgs

6.8M
6.6M
6 324 000 Prisantydning i snitt
6.2M
6.0M
5.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
74
dager

Eneboliger solgt i LILLEHAMMER kommune siste 3 mnd

35
eneboliger solgt

5.7M
5.6M
5 519 000 Prisantydning i snitt
5 432 000 Salgspris i snitt
5.3M

Solgt i snitt i løpet av
80
dager

for 0.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

27 968 LILLEHAMMER kommune i snitt siste 3 mnd

19 978 Innlandet fylke i snitt siste 3 mnd

10 797 Brekkenvegen 33 Totalpris 1 490 000

Tilstandsrapport

Enebolig
Brekkenvegen 33, 2607 VINGROM
LILLEHAMMER kommune
gnr. 11, bnr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 21.08.2026 **Rapportdato:** 09.09.2026 **Oppdragsnr.:** 19276-2079 **Eiendomsverdi ref nr:** SR7585

Autorisert foretak: ABACUS TAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Kristian Engeseth

ABACUS TAKST AS

D
ENERGIMERKE

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.

ABACUS Takst AS

ABACUS Takst AS er side 2008 sertifisert for verditakst bolig, skade, skjønn og Tilstandsrapport bolig, og påtar oss oppdrag relatert til bygning og fast eiendom.

Takstingeniør Trond Hagen har ca. 50 års praksis som bygningsingeniør innen salg/oppføring av ferdighus, feltutbygging, prosjektleder/byggeplassingeniør større bygg, innen Forvaltning Drift og Vedlikehold av næringseiendommer, og som foreleser ved Fagskolen Innlandet.

Takstingeniør Ole Kristian Engeseth har over 20 års erfaring innen byggebransjen som utførende tømrer og som prosjektleder/fagskoleingeniør på større og mindre prosjekter innen rehabilitering, oppussing og tilbygg på eneboliger og næringslokaler.

ABACUS Takst AS er medlem av Norsk Takst og følger bransjens strenge krav til utdanning, kompetanse og etterutdanning.

Rapportansvarlig

Ole Kristian Engeseth

Ole Kristian Engeseth

ole.kristian.engeseth@abacustakst.no

994 93 320

Medansvarlig

Trond Hagen

Uavhengig Takstingeniør

trond.hagen@abacustakst.no

415 08 373

ABACUS TAKST AS

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 eksemplarfremstilling 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.

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

BELIGGENHET
Eneboligen har en solrik og barnevennlig beliggenhet i et veletablert boligområde på Vingrom, omtrent 10 kilometer sør for Lillehammer sentrum. Det er kort vei til lokale fasiliteter som barnehage, barneskole, idrettsplass og nærbutikk, samt attraktive tur- og friluftsområder i umiddelbar nærhet. Eiendommen har enkel adkomst via offentlig vegnett (Brekkenvegen).

BEBYGGELSEN
Bygningen er oppført over en etasje i trekonstruksjoner på delvis utgravd kjeller i betong.
Yttervegger over terreng er utvendig kledd med stående panel.
Vinduer i tre med isolerglass, isolert inngangsdør i tre og dør til terrasse og balkong med isolerglass og samme utseende som vinduene.
Mønet tak er tekket med pappshingel.
På eiendommen er det oppført en bod.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE
Boligen inneholder vindfang, hall, trapperom, toalettrom, bad, 3 soverom, kjøkken, spisestue og stue med adkomst til terrasse.
Kjeller med innvendig adkomst inneholder boder.

STANDARD
Boligen har en eldre standard og er noe vedlikeholdt.
Innvendige overflater er laminat og belegg på gulv, ubehandlet/malt panel og tapet på vegger og malte himlingsplater og panel i himlinger.
Bad i første etasje med stråleovn, belegg på gulv og baderomsplater på vegger fra byggeår.
Oppvarming med strøm, vedfyring og varmepumpe luft til luft.
Se boligens energiattest. Naturlig til-luft, men uten avtrekk.
Hovedsakelig åpent elektrisk anlegg, og sikringsskap med skrusikringer.

TOMTEN
Eiet tomt i skrånende terreng som er opparbeidet med gressplen og beplantninger. Det er gruset gårdsplass og adkomstveg.

SAMMENDRAG
Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få ett komplett bilde av objektet.

Boligen er fra 1972, noe oppgradert og modernisert de senere årene.
Bygningen fremstår som vedlikeholdt og tatt vare på. Kostnader til løpende vedlikehold må likevel påregnes, likeså utskiftninger og moderniseringer.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk og de krav som var gjeldene på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Dagens forskrifter og krav til energi, klima, miljø og boligens funksjonalitet er normalt strengere enn de krav som var gjeldene ved oppføringstidspunktet. Boligens tilstand baseres på den visuelle befaringen, enkle målemetoder, stikkprøver av bygning nevnt i rapporten og inngrep i konstruksjon, fremlagt dokumentasjon, opplysninger fra eier og egenerklæringsskjema.

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med asfaltshingel. Det er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp er av metall. Vindskier og toppbord er i treverk.
Taket er et saltak med W-takstoler i tre og undertak av rupanel. Det er kaldtloft.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning.
Vinduene er malte og med 2-lags glass.
Det er malt hovedytterdør med ukjent alder og malt balkongdør fra 2019 i tre med 2-lags glass.
Det er terrasse på understøttende konstruksjon.
Det er en platting på terreng som ligger inntil boligen.
Utvendig trapp i metall på inngang side og trapp i trekonstruksjon til terrasse.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat og belegg.

Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik På denne bakgrunn gis overflater-gulv tilstand grad, TG 1. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell kostnader til utbedringer der kjøper har andre krav til bruken, eller krav til estetikk.
Veggene er overflatebehandlet med tapet og trepanel. Himlingene er kledd med himlingsplater.
Etasjeskillet er av trebjelkelag.
Det er elementpipe og vedovn.
Gulvet er av betong. Delevegger er av bindingsverk med panel og bærevegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Ubehandlet kjellertrapp i treverk.
Innvendige dører er malte, glatte dører.
Boligen oppvarmes med elektrisitet, varmepumpe luft til luft og vedfyring.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeåret.
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Ingen dokumentasjon.
Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater i innvendig tak.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv, stråleovn og fall mot sluk på 13 mm.
Våtrommet har synlig vanntett sjikt av baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt under sluk fra krypkjeller, med måleresultat 20 %.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Det er plass til kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med gulvstående toalett og ventil i yttervegg og himling.
Det er naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.
Naturlig tilluft med karmventiler i vinduer, ventiler i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer.
Ventilator på kjøkken.
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Det er ca. 200 liters varmtvannstank av nyere dato.
Åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med skrusikringer og kursfortegnelse.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Det elektriske anlegget er opplyst installert i 1972.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av fjell.
Det er drenerende masser fra 1972.
Grunnmuren er av betong.
Opparbeidet tomt med gressplen og beplantning. Gruset adkomst og gårdsplass.
Utvendige avløpsledninger er av ABS plastrør fra 1972, med tilknytning til septiktank med overløp til grøft. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1972, med tilknytning til privat brønn.
Det er septiktank i betong fra 1972.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Liten endring i deling av kjellerrom.

Kontroll av lovlig bruk av boenheten er for takstmannen avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/boenheten på befaringstidspunktet dersom disse er fremlagt.

For reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

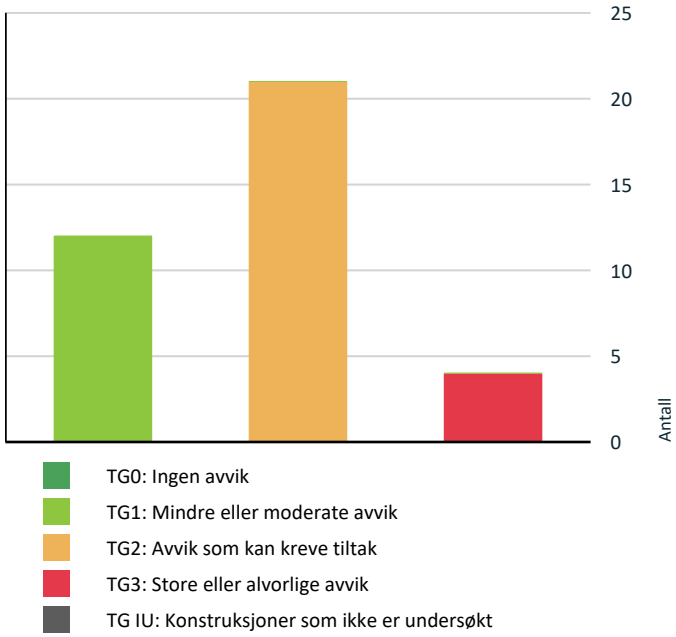
Tekniske krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende og lydisolerende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder for eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

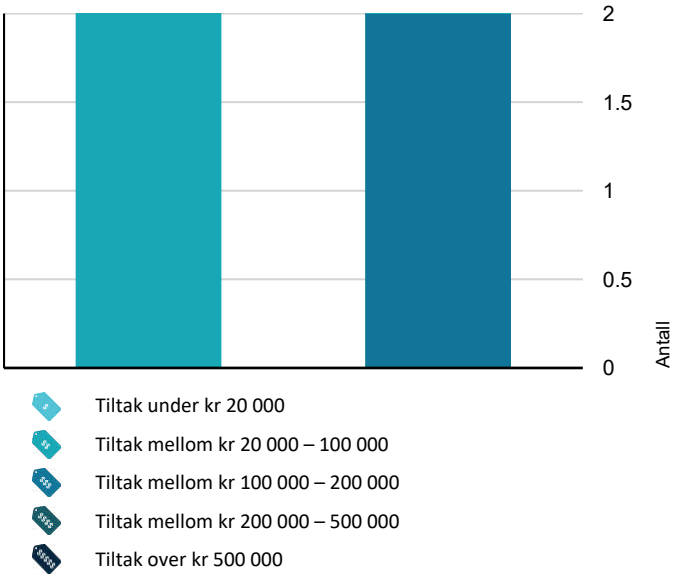
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

Boligens energimerking



Beskrivelse

Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår.
Ved å utføre tiltak på bygningen vil det være potensiale for betydelige besparelser i energibruken.

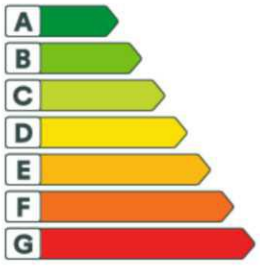
Energi rapporten er gjort ved en forenklet modell uten å hensyn ta de utbedringer som allerede er gjort.

ABACUS Takst AS v/samarbeidspartnere er godkjent hos Enova som rådgiver og kan være behjelpelig med energimerking og evt. søknad for tilskudd/støtte.

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er for tiden ikke bebodd.

Standard
Bygningen har en gjennomgående eldre standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2024	Modernisering	Installert varmepumpe
2005	Modernisering	Nytt gulv i stue og gang
2010	Modernisering	Montert baderomsplater på vegger bad.
2019	Modernisering	Ny balkongdør
2024	Modernisering	Nye impregnerte vindskier

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med asfaltshingel. Det er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall. Vindskier og toppbord er i treverk.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med W-takstoler i tre og undertak av rupanel. Det er kaldtloft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

Konsekvens/tiltak
• Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak

• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk og kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør med ukjent alder og malt balkongdør fra 2019 i tre med 2-lags glass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er terrasse på understøttende konstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er en platting på terreng som ligger inntil boligen.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i metall på inngang side og trapp i trekonstruksjon til terrasse.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat og belegg.

Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik På denne bakgrunn gis overflater-gulv tilstand grad, TG 1. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell kostnader til utbedringer der kjøper har andre krav til bruken, eller krav til estetikk.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er overflatebehandlet med tapet og trepanel. Himlingene er kledd med himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å avdekke og utbedre fuktkilden samt reparere eller skifte ut skadet overflate.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er av trebjelkelag.

Radon

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for rehabilitering av pipe nærmer seg.



TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Gulvet er av betong. Delevegger er av bindingsverk med panel og bærevegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.



TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er målt mellom 25 og 40 % fukt i overflatene. Det er ikke lagt dampsperre på grunnen, noe som øker risikoen for fuktproblemer i konstruksjonen. Det er stedvis påvist råte i overflatene, men det er ikke registrert svikt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør legges dampsperre på grunnen for å redusere fuktinnholdet i konstruksjonen og forhindre videre råteskader.
Høyt fuktinnhold og manglende dampsperre medfører økt risiko for råte, sopp og skader på bjelkelag og stubbegulv, samt forringelse av inneklimaet.
Råteskadede materialer bør fjernes og eventuelle skader utbedres.
Konstruksjonen bør overvåkes jevnlig for å avdekke eventuelle videre utvikling av skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse
Ubehandlet kjellertrapp i treverk.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er malte, glatte dører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen oppvarmes med elektrisitet, varmepumpe luft til luft og vedfyring.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeåret.
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv, stråleovn og fall mot sluk på 13 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med pålfølgende fukt/råteskader.

• Det anbefales å utbedre eller skifte ut skadet vinylbelegg. Underlaget bør kontrolleres for eventuelle fuktskader, og årsaken til sprekkdannelsen må avklares og utbedres før nytt belegg legges.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt av baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.

• Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Utettheter rundt rørgjennomføringer eller overganger kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer over tid.

• Det anbefales årlig visuell kontroll.

• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt under sluk fra krypkjeller, med måleresultat 20 %.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt og det er påvist kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er plass til kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med gulvstående toalett og ventil i yttervegg og himling.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater som riss, sprekker, fuktskade eller svelling i himling.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke årsak og utbedre skader tidlig for å hindre videre forverring.

1. ETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig 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.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig tilluft med karmventiler i vinduer, ventiler i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer.
Ventilator på kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2024 **Kilde:** Kontaktperson



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 200 liters varmtvannstank av nyere dato.



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.

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med skrusikringer og kursfortegnelse.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Det elektriske anlegget er opplyst installert i 1972.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er drenerende masser fra 1972.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet tomt med gressplen og beplantning. Gruset adkomst og gårdsplass.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige avløpsledninger er av ABS plastrør fra 1972, med tilknytning til septiktank med overløp til grøft. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1972, med tilknytning til privat brønn.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

• Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Det anbefales å gjennomføre analyse av brønnvannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak.

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

TG 3 Septiktank

Beskrivelse

Det er septiktank i betong fra 1972.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger pålegg om utbedring/sanering.

• Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Pålegg om utbedring eller sanering vil medføre krav om tiltak og kostnader, samt risiko for miljømessige og hygieniske problemer dersom forholdet ikke utbedres.

• Det er viktig å følge opp pålegget og gjennomføre nødvendige utbedringer eller sanering i henhold til krav fra myndighetene.

• Eldre septiktank av betong har økt risiko for sprekker, utettheter og funksjonssvikt, med fare for forurensning og driftsproblemer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

Tilstandsrapport

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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bygningen benyttes til rom for oppbevaring.

Byggeår
1990

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

Standard
Lav standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er noe vedlikeholdt.

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

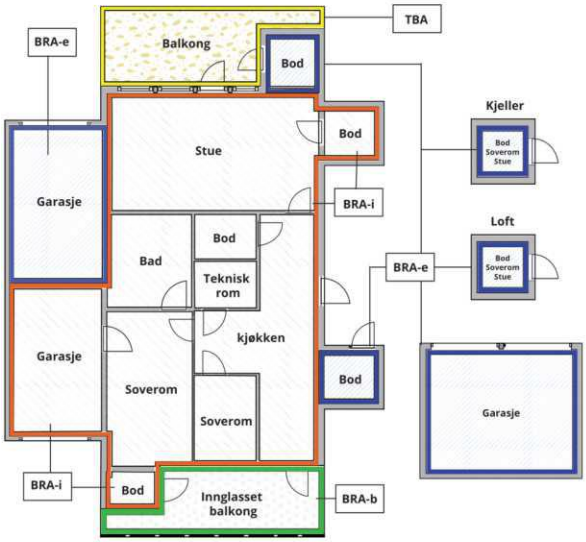
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 måleverdig 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 byggteknisk 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	96			96	34		96
Kjeller	42			42		4	46
SUM	**138**				**34**	**4**	**142**
SUM BRA	**138**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, hall, toalettrom, kjøkken, stue, spisestue, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, trapperom		
Kjeller	Boder, kryperom	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Liten endring i deling av kjellerrom.

Kontroll av lovlig bruk av boenheten er for takstmannen avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/boenheten på befaringstidspunktet dersom disse er fremlagt.

For reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Tekniske krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende og lydisolerende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder for eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det vises til beskrivelsens enkelte punkter og selgers egenerklæring.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2026	Ole Kristian Engeseth	Takstingeniør
	Marthe Brekken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	11	26		0	981.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Brekkenvegen 33

Hjemmelshaver
Brekken Ivar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en solrik og landlig beliggenhet i et veletablert og barnevennlig boligområde på Vingrom, like sør for Lillehammer. Det er kort vei til lokale fasiliteter som barnehage, barneskole, idrettsplass og nærbutikk, samt flotte tur- og friluftsområder i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Privat adkomstvei fra offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen er regulert som LNFR område.

Om tomten

Eiet tomt i lett skrående terreng. Tomten er pent opparbeidet med gressplen og noe beplantning. Gruset adkomst og gårdsplass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	30.08.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	30.08.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2026	
2	09.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 25.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillehammer	Oppdragsnr.	55260263
Addresse	Brekkenvegen 33		
Postnr.	2607	Sted	VINGROM
Selgers navn	Ivar Brekken		
Selgers navn	Marthe Brekken		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Marthe Brekken

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Kan ikke gå god for eiendomen fordi jeg ikke har bodd der på lenge , selger for min mor og far.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 25.08.2026

Signert av *Marthe Brekken*

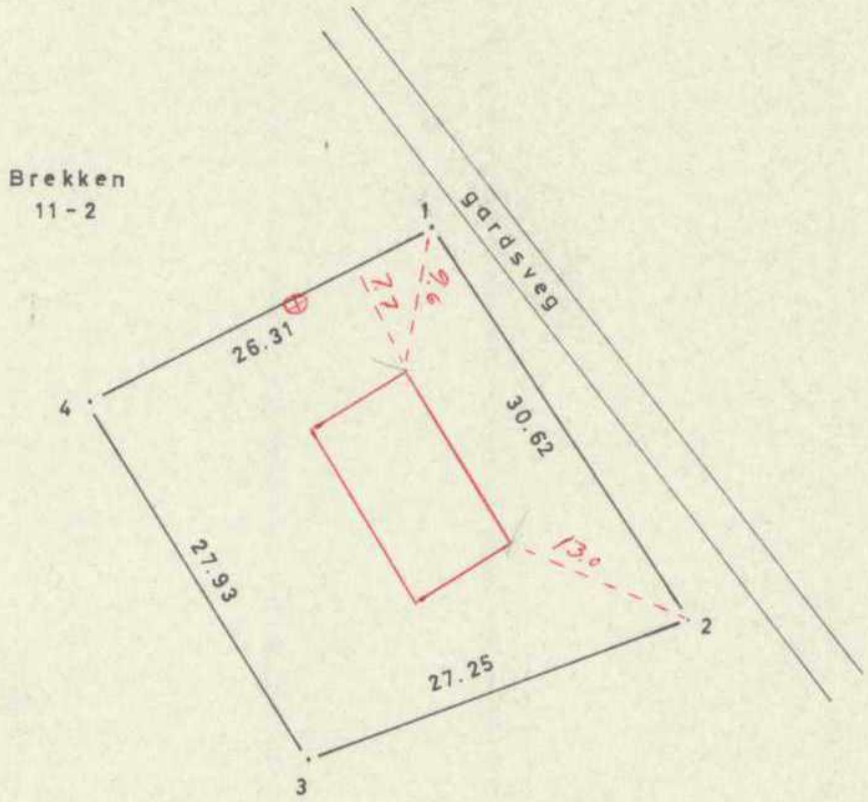
Initialer selger:
M B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Målebrevskart over Skogheim II.

Areal: 771,5 m^2.

M. 1:500.



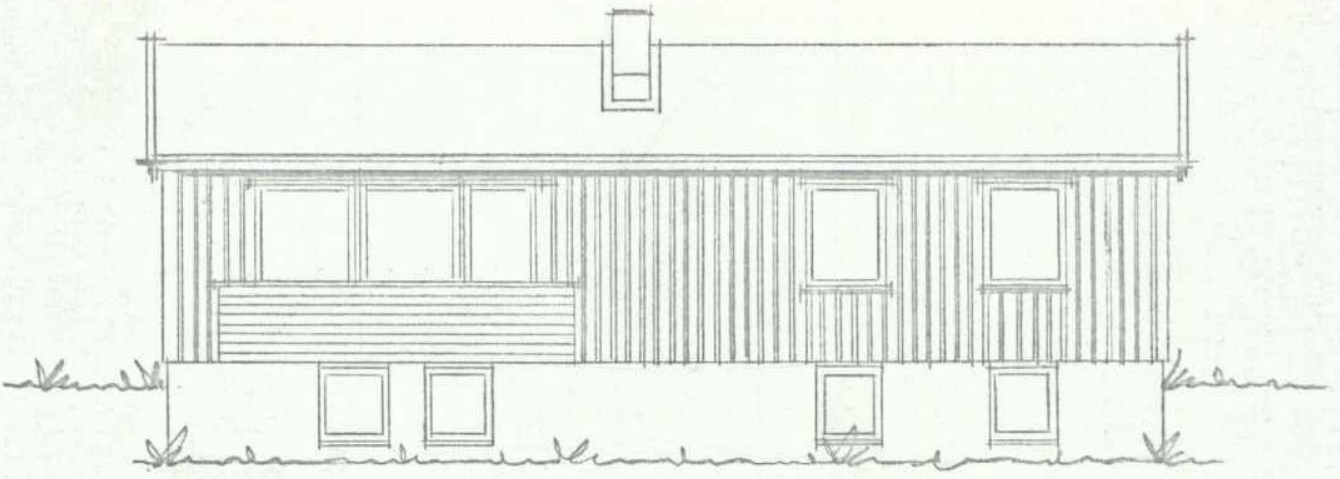
Jens Bø

Ingvar Østad

Hus plassert 26/4-72. Merkene 74 cm over stor stein NV for hus.

B.

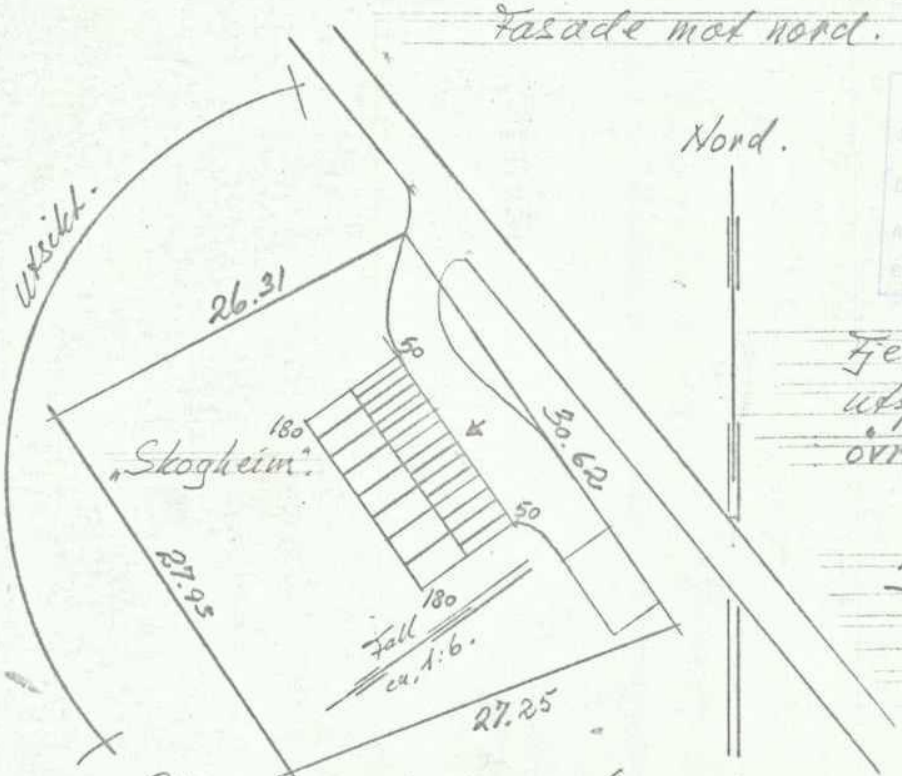
J.nr. 3/619.
L.nr. 193/71.
T.nr. 27-08.
Kbl.nr.



Fasade mot vest.



Fasade mot nord. ca. 1:6



Situasjonsplan, m. 1:500

661/72
24. 02. 72 X
B 11/

Fjelltomt, derfor ikke utsprengt kjelleu i øvre del.

Ivar Bretteu,
2607 Vingrom,
Lillehammer Komm.

Omarbeidelse av type D-3 fra Norsk-Hus a/s, Tårang.
M. 1:100 og 1:500 Lillehammer, 23-2-72.

L:5,2

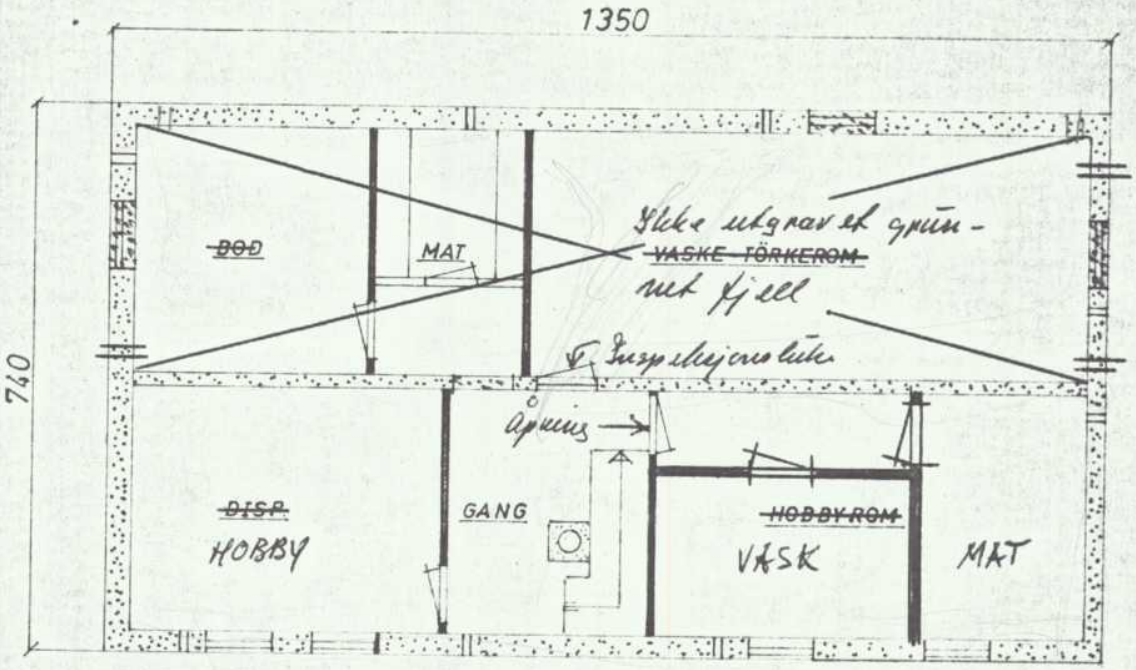
7m² L:1,4

m² L:1,2

m² L:1,2

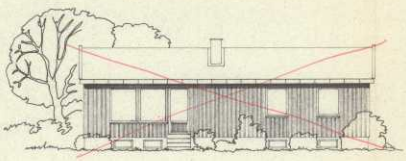
m² L:1,2

PP

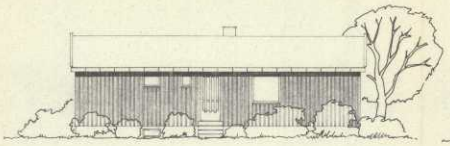


KJELLERPLAN.

DE TEKNISKE ETATER
J. nr: 2977/71
Dato: 02. 12. 71
Ark. nr: B 11/
Sak. nr:
☐ Brannsjefen
☐ Bygartneren
☒ Bygningssjefen
☐ Bygningstegn.
☐ Reguleringssjefen



FASADE.



INNGANGS FASADE.



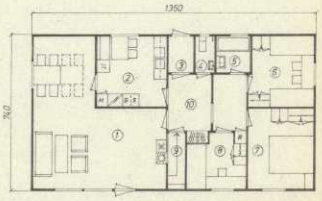
GAVLFASADE.



GAVLFASADE.

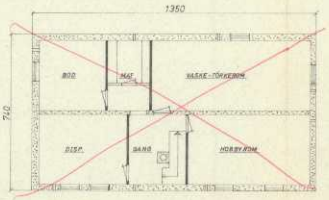
TYPE D-3

MUSBANK MED KJELLER.

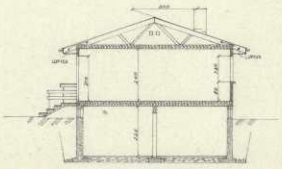


PLAN LETASJE.

1. STUE 33,7m² L=5,2
2. KJØKKEN 10,7m² L=3,4
3. V.F.
4. W.C.
5. BAD
6. SOVEROM 9,6m² L=3,2
7. SOVEROM 11,4m² L=3,2
8. SOVEROM 7,1m² L=3,2
9. KJELLERTRAPP
10. HALL



KJELLERPLAN.



SNITT.

DE TEKNISKE ETATER
18. 11. 71

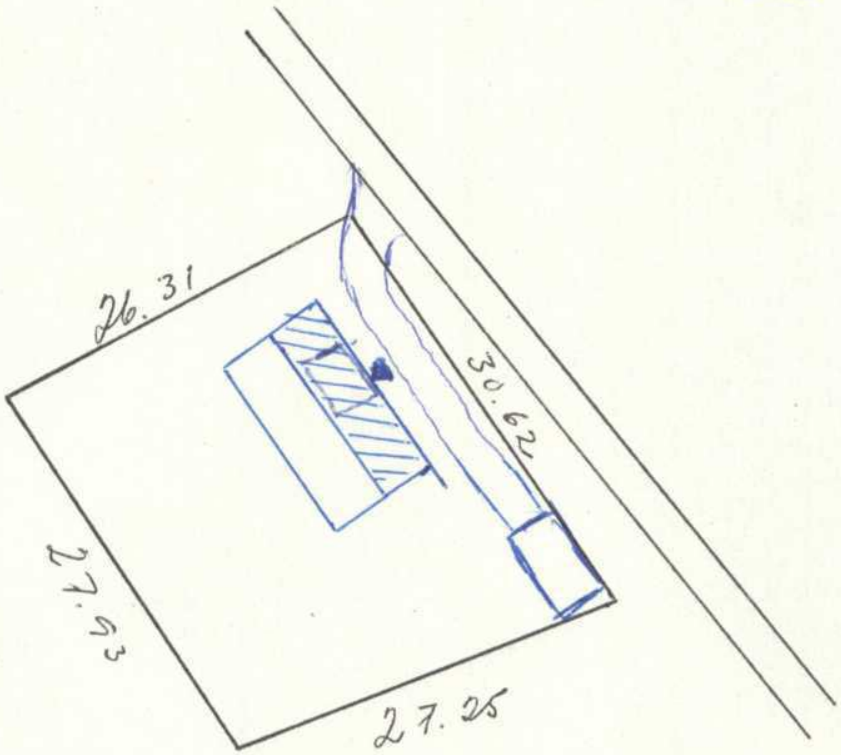
Ivar Bekkens tomt Skogheim.

Areal 771.5 m²

M. 1:500

DE TEKNISKE ETATER
J. nr: 2810/71
Dato: 18. 11. 71
Ark. nr: B 111
Sak. nr:
☐ Brannsjefen
☐ Bygartneren
☒ Bygningssjefen
☐ Byingeniøren
☐ Reguleringssjefen

N



111

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3405 - LILLEHAMMER
Gårdsnummer:	11
Bruksnummer:	26

Utskriftsdato/klokkeslett:	19.08.2026 kl. 13:54
Produsert av:	Jan Gunnar Nyfløt - 3405
Attestert av:	Lillehammer kommune

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

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	SKOGHEIM II
Etableringsdato:	13.03.1972
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 11 / 26	981,2 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		050443	BREKKEN IVAR		Brekkenvegen 33 2607 VINGROM	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		050443	BREKKEN IVAR		Brekkenvegen 33 2607 VINGROM	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6770368	575229		981,2 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 3405 - 11/26 Omnummerert fra: 0501 - 11/26			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	13.03.1972				
Kart- og delingsforretning	M27-08	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0501 - 11/2	-771,5	
		Mottaker	0501 - 11/26	771,5	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	20.07.2026			0501nyj	17.08.2026
Oppmålingsforretning	2026/5383	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	3405 - 11/2	0	
	26/000028	Berørt	3405 - 11/26	0	

Landmålernummer	Navn
000351	JAN GUNNAR NYFLØT

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Brekkenvegen	7134	33					Nei
						Grunnkrets	0102 Døsen	
						Stemmekrets:	3 Vingar	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	03070202 Vingrom	
				6770361	575223	Postnr.område:	2607 VINGROM	
						Tettsted:		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

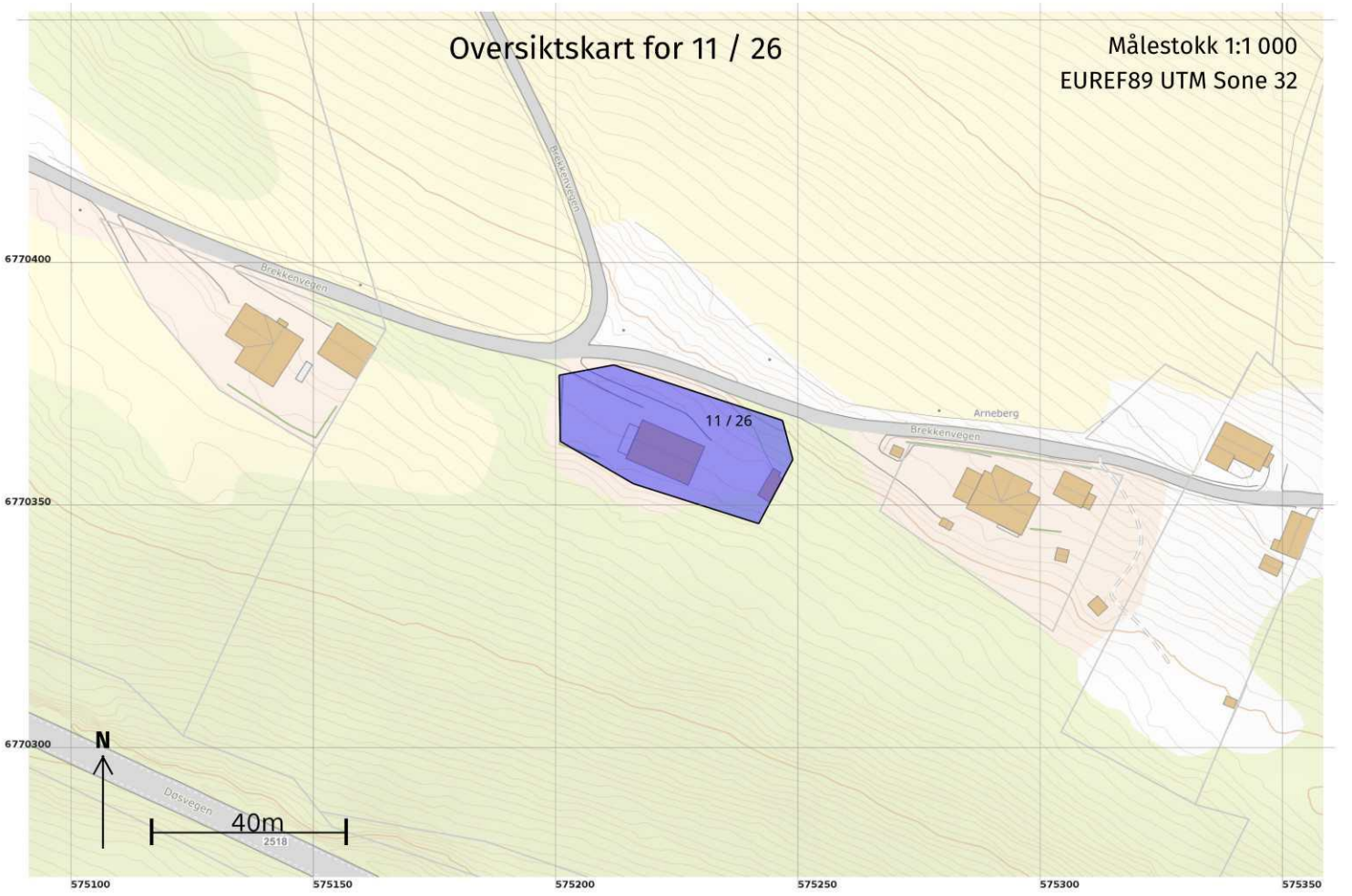
Bygningsnr:	155 375 825			Bebygd areal:	104	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	138	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Privat innlagt	Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6770361	Øst:	575223	Bruksareal totalt:	138	Avløp:	Privat kloakk	Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig			Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:	Elektrisitet								
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming								

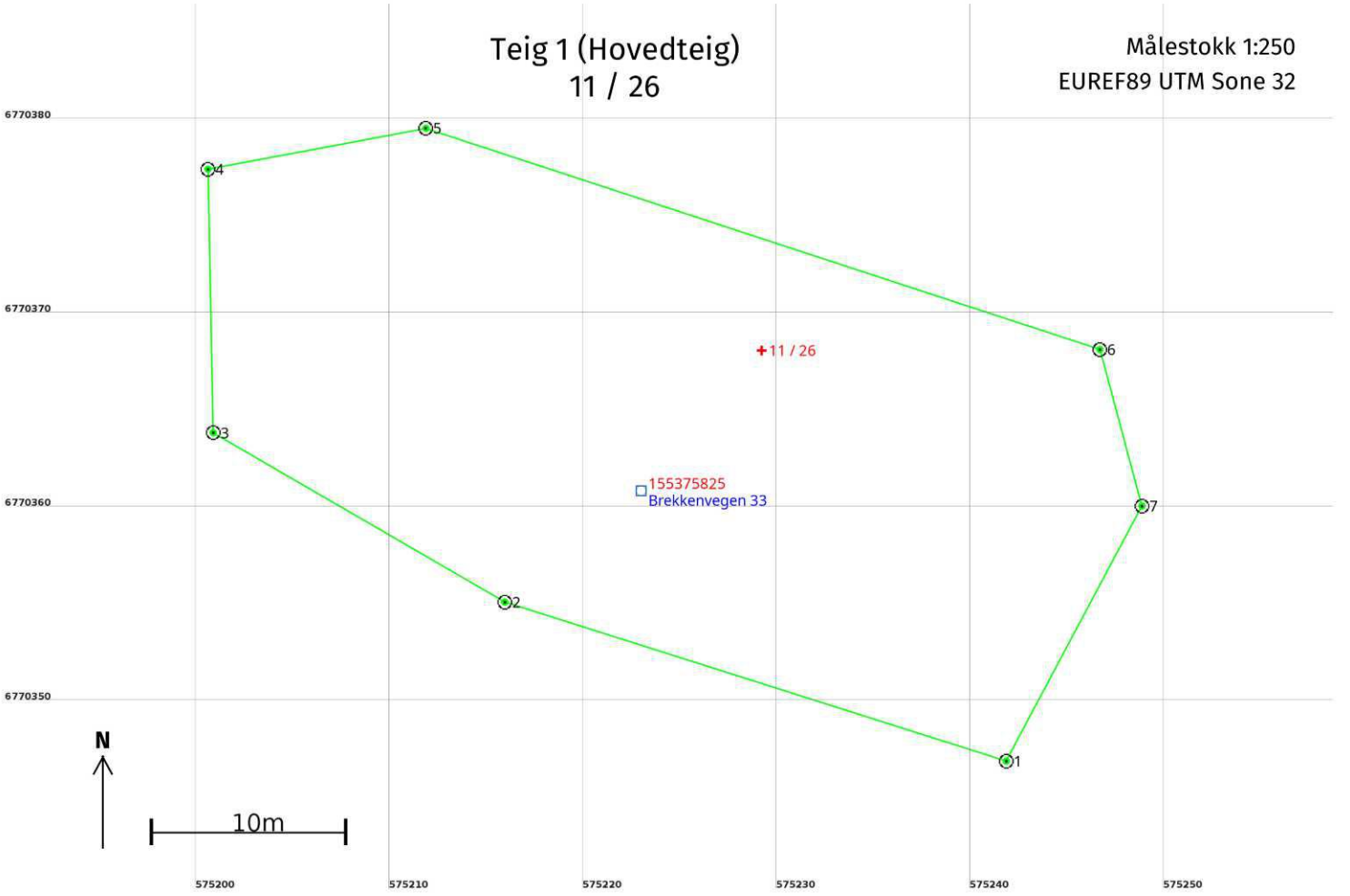
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	92	0	92	0	0	0
K01	0	46	0	46	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
7134 Brekkenvegen 33	H0101	Bolig	138	3	Kjøkken	1	1	11/26


Oversiktskart for 11 / 26
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
Brekkenvegen
Brekkenvegen
Arneberg
11 / 26
6770400
6770350
6770300
N
Døsvegen
40m
2518
575100
575150
575200
575250
575300
575350


Teig 1 (Hovedteig)
11 / 26
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
6770380
6770370
6770360
6770350
11 / 26
155375825
Brekkenvegen 33
1
2
3
4
5
6
7
N
10m
575200
575210
575220
575230
575240
575250

Areal og koordinater

Areal: 981,2 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6770368 **Øst:** 575229

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6770347,07	575241,85	Jord 27,15	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6770355,26	575215,97	Jord 17,40	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6770363,99	575200,91	Jord 13,58	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6770377,58	575200,64	Jord 11,44	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6770379,68	575211,89	Jord 36,61	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6770368,28	575246,68	Jord 8,35	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	6770360,22	575248,86	Jord 14,90	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

LILLEHAMMER KOMMUNE
BYGNINGSJEFEN

Lillehammer, den 8/3-79

Sak nr.

FERDIGATTEST

J.nr. 947/79
MB/GTF

Byggherre: Ivar Brekken

Adresse: 2607 Vingrom

gate/veg, hus nr. ..... *matr.nr.* .....

g.nr. 11 *b.nr.* 26

Bygningens art: Våningshus

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved den avsluttende synforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygget er oppført i samsvar med de godkjente tegninger.

Oppgave for beregning av vannavgift.

1. Arealer av oppholdsrom — Brutto golvareal i alt
   a) i hovedbygning ..... etasjer ..... gr. fl. .....
   b) i andre bygninger ..... « ..... « .....
2. Antall leiligheter og hybelleiligheter .....
3. Utstyr, antall ..... bad/dusj ..... w.c.
4. Spesielle innretninger med stort vannforbruk:

5. Vannavgift beregnes fra vann fra eget anlegg

H. T. Mysen
Bygningssjef
xxxxxxxx

Gjenpart sendt: Etter fullmakt

Finansrådmannen.
Byingeniøren.
Ligningskontoret.

M. Brandshaug

BYGNINGSSJEFEN

Herr Ivar Brekken

2607 VINGROM

MB/UG 210/73 18. januar 1973
B11/26

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE JFR BYGNINGSLOVEN § 89

Ivar Brekken gis med dette tillatelse til å ta i bruk sin enebolig gnr. 11 bnr. 26 i Vingrom.

Ved befaring framkom følgende mangler:
Veranda er ikke oppsatt, kjeller er uferdig, plast på bakken i uutgravd kjeller, hovedinngangstrapp.

Disse arbeider må være utført innen 1.6.73.

Vann fra eget anlegg.

Odd Rønningen

M. Brandshaug

Gjenpart sendes:
Finansrådmannen
Byingeniøren
Ligningskontoret

BYGNINGSSJEFEN

Herr Ivar Brekken

2607 VINGROM

RJ/KH 660/72 13.3.1972
B11/

BYGGEMELDING

Det vises til Deres byggemelding av 13.11.71, til senere korrespondanse, og til nye tegninger innkommet 24.2.72 vedrørende oppføring av en enebolig på en tomt av eiendommen "Brekken", gnr.11 bnr.2 ved Døsvegen i Vingrom.

Det anmeldte bygg, som har en dekningsflate på ca. 100 m^2, er et en-etasjes Horten-hus med delvis innredet kjeller. Det er planlagt engarasje i tomtens sydøstre hjørne.

Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

1. Byggets plassering og murkronehøyde avgjøres av bygningssjefen.

2. Alle arbeider må utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser.

3. Farge og taktekking må være slik at det harmonerer godt med omgivelsene. Bygningsrådet kan forlange huset malt om hvis det blir fargesatt på en skjemmende måte.

4. Jordbakken i uutgravd kjeller må dekkes med plast som belastes med sand rundt veggene og i skjøtene. Bjelkelag og stubbloft bør være av trykkimpregnerte materialer. Det må ventileres godt med min.6" ventiler.

5. Dersom det blir aktuelt å oppføre peis i boligen, må peistegninger innleveres til bygningssjefen før murarbeidene påbegynnes.

6. Garasjen må anmeldes på vanlig måte når det blir aktuelt å bygge den.

7. Bad og vannklosset tillates installert såfremt avløpet føres gjennom 2-kamret septiktank med effektivt vannvolum på 4 m^3 og videre til synkeanlegg på tomten.

8. Før gravetillatelse blir gitt skal anmeldelse på vann- og kloakkanlegget være innlevert til og godkjent av byingeniøren.

9. Dersom det skulle vise seg at avløpsvannet fører ril ulempe

for nabo eller andre berørte skal husets eier, uten utgift for kommunen, etterkomme de pålegg som måtte bli stilt av helseråd og byingeniør for å bedre forholdet.

10. Før arbeidene igangsettes må ansvarshavende som skal godkjennes av bygningssjefen underskrive byggemeldingen.
Vedlagte skjema vedrørende ansvarsrett skal returneres til bygningssjefen i utfylt og underskrevet stand før gravetillatelse blir gitt. Kravet om ansvarshavende gjelder også grunnarbeidene.

11. Før graving igangsettes skal: a. det oppsettes salinger som skal godkjennes av bygningssjefen.

b. kopi av gravetillatelse, etter å være påtegnet av de angitte institusjoner innleveres til bygningssjefen.

12. Byggetillatelsen og de godkjente tegningene må oppbevares på byggeplassen tilgjengelig for bygningskontrollørene. Likeledes innskjerpes at bygningskontrollen må varsles i følge vedlagte skjema for kontroll.

For ordens skyld gjør en oppmerksom på bygningslovens § 96 om bortfall av byggetillatelse. Nevnte paragraf har slik ordlyd: Er arbeidet ikke satt i gang seinest 1 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år.

Odd Rønningen

R.Johansen

Vedlagt følger:

1 sett byggemeldinger i retur
Skjema for gravetillatelse
---"- " ansvarsrett
---"- " byggekontroll

Gjenpart sendt Statens arbeidstilsyn.

Ordre: **97600**

Eiendom: **3405-11/26/0**
Brekkenvegen 33
2607 Vingrom

K34050012 Legalpant

JUACUADR, 25.08.2026 10:50:

Levert til kunde

Ingen restanser.

Ordre: **97600**

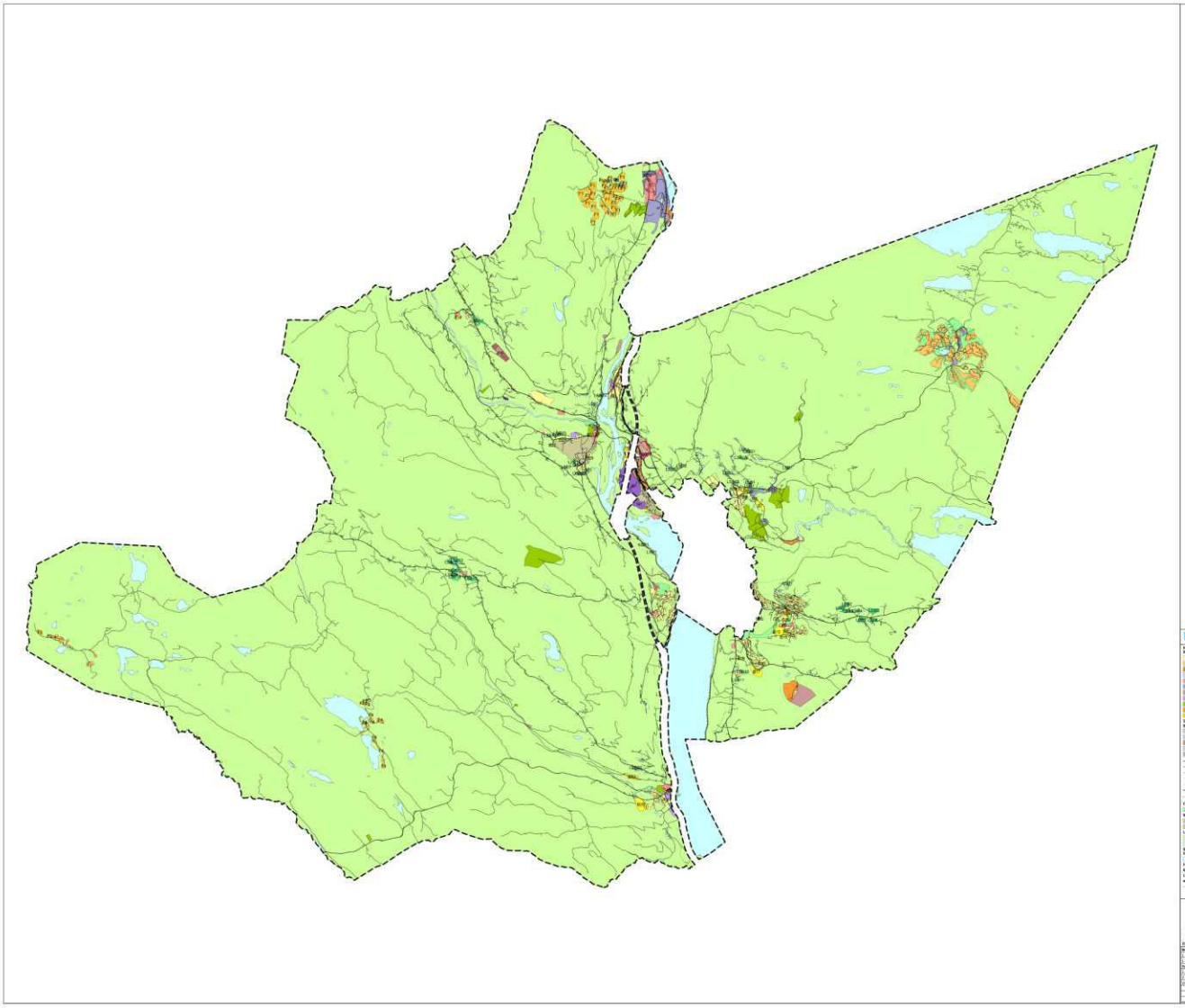
Eiendom: **3405-11/26/0**
Brekkenvegen 33
2607 Vingrom

K34050011 Avkjørsel til eiendommen

HELENE.SIVERTSEN@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 25.08.2026 09:44:

Under behandling

Avkjørselen til eiendommen er privat



TEGNFORKLARING

PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Hensynssoner

BESTEMMELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)

Boligbebyggelse
Fritidsbebyggelse
Sentrumsformål
Forretninger
Offentlig eller privat tjenesteyting
Hotell- og overnatting
Fritids/turisme
Næringsvirksomhet/bygninger
Idrettsanlegg
Andre typer bebyggelse og anlegg
Kombinert bebyggelse og anlegg

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Veg
Bane (inkludert knyttet banetomt)
Lufthavn
Parkering
Kjørevei - På bakken
Sykkelveg - På bakken
Adkomstveg - Forskåret
Gang-/sykkelveg - Forskåret
Gang-/sykkelveg - På bakken
Jernbane - På bakken
Kjørevei
Parkering
Gang-/sykkelveg - På bakken

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)

Grønnstruktur
Grønnstruktur

BLANDET FORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)

Viktig sjøer, fellesanlegg formål
Campingplasser

LAVERE GRADER (PBL § 11-7, nr 5)

LNFR for spredt boligbebyggelse
LNFR for spredt næringsbebyggelse

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-7, nr 6)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

BANDLEGGINGSSONE

LANDSVERNEPLAN

Plangrense
Grense for landsverneplan

N

0 1 2 3 4 5 km

Målestokk 1:100000 (A0)

Plan ID: 2016Kompan

Eiere for kartgrunnlag, GS: 06 14
Eiere for plan fra: 22 06 15

Kartgrunnlag: N50
Koordinatsystem: Euref89 Sone 32
Høydegrunnlag: NN2000

KOMMUNEPLANS AREALDEL FOR LILLEHAMMER KOMMUNE

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 2008

Behandling	Saksnr.	Dato	Vedtaksnr.
1. gangs behandling - Forslagsstiller	2013/8	06.12.2018	
Kunngjøring - Høringsfrist 6 måneder		07.12.18 - 07.06.19	
Administrativ behandling		20.06.2022	546
2. gangs behandling - kommunestyret		20.06.2022	546
2. gangs behandling			
Vedtak - kommunestyret		26.09.2022	580

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gårdsnr:	**11**	Bruksnr:	**26**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Brekkenvegen 33, Vingrom.						

1810 VANNMÅLER

Vannavgift etter måler:	Ja ☐ Nei ☒ Hvis Ja må måler avleses
Sist avlest: Målestand:	

Kommentar:

Lillehammer 25. august 2026

Med hilsen

Gerd Aasen

Postadresse: Lillehammer kommune, Postboks 986, 2626 Lillehammer
E-post: postmottak@lillehammer.kommune.no
Telefon: 61 05 05 00 Telefaks: 61 05 05 01

LILLEHAMMER
KOMMUNE

BREKKEN IVAR
BREKKENVEGEN 33
2607 VINGROM

Refnr.	*Saksnr.*	*Saksbehandler*	*Dato*
EIFI4857	2025/4817	Ebise Daniel	Lillehammer, 09.09.2025

Tilsynsrapport

Lillehammer kommune gjennomførte tilsyn 19.08.2025 på eiendom 11/26, Brekkenvegen 33, 2607 VINGROM.

Type: **Slamavskiller**

Gnr: **11/26**

Adresse: **Brekkenvegen 33, 2607 VINGROM**

Til stede ved tilsynet

Ansvarlig:	BREKKEN IVAR
Lillehammer kommune:	Ebise Daniel

Denne rapporten oppsummerer tilsynet og påpeker 0 avvik og 1 anmerkning(er) som dere må følge opp.

Generelle merknader til tilsynet

Ifølge innsatsplanen for spredt bebyggelse i Lillehammer kommune må gamle avløpsanlegg som er over 30 år etter hvert fornyes. Siden ditt anlegg er fra 1978, er det over 30 år gammelt, og det kan komme krav om oppgradering i løpet av de neste årene, det vil si innen 2 til 3 år.

Avvik som må rettes

Ingen avvik registrert.

Hvis tilbakemelding på avvik gjøres av godkjent foretak via Gemini Entreprenørportal, skal denne referansekoden oppgis: EIFI4857

Anmerkninger

Anmerkning 1

Beskrivelse av anlegg

TJENESTEOMRÅDE VANN OG AVLØP

ADRESSE
Storgata 51, Postboks 986
2626 Lillehammer

EPOST
forvaltningva@lillehammer.kommune.no

TELEFON
61 10 77 00

636 - 2/3 -
004253

LILLEHAMMER
KOMMUNE





004254

Anlegget består av to slamavskillere. Anlegget ble etablert i 1978.

Definisjoner

Avvik:	Manglende etterlevelse av krav fastsatt i eller i samsvar med lov eller forskrift.
Anmerkninger:	Forhold som tilsynsmyndighetene mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Hovedplan vann og avløp

I kommunens hovedplan vann og avløp (2021-2024) stilles det i leveransemål FM-3 krav om at «Miljøavtrykket skal reduseres. Vann- og naturressurser skal forvaltes på en miljøvennlig måte og tas vare på for kommende generasjoner.»

TJENESTEOMRÅDE VANN OG AVLØP

ADRESSE
Storgata 51, Postboks 986
2626 Lillehammer

EPOST
forvaltningva@lillehammer.kommune.no

TELEFON
61 10 77 00

LILLEHAMMER
KOMMUNE

Leveransemålet er konkretisert bl.a. i disse punktene:

- Lillehammer kommune sitt ansvar innen vanndirektivets handlingsplan skal overholdes.
- Alle private avløpsanlegg skal oppfylle dagens lovkrav og ha en gyldig utslippstillatelse innen 2030.
- Det skal være systematisk tilsyn/kontroll av private avløpsanlegg, samt fett- og oljeutskillere.

Dere kan også lese mer om handlingsplan og administrative retningslinjer for spredt avløp her: https://lillehammer.kommune.no/veg-vann-og-renovasjon/vann-og-avlop/private-avlop-og-septik/

Ansvar og hjemler

Etter forurensningsforskriften kapittel 12 er kommunen lokal forurensningsmyndighet og skal føre tilsyn bestemmelser og vedtak gitt i medhold av kapittelet følges. Forurensingslovens kapittel 7 om avløp pålegger kommunen å motvirke forurensning, føre tilsyn med kilder til forurensning og påse at vedtak og lover blir overholdt (§ 48). Kapitelet gir også forurensningsmyndigheten hjemmel til å føre tilsyn med mulige kilder til forurensning (§ 49/§ 50).

Har dere spørsmål?

Dersom dere har spørsmål vedrørende tilsynet, kan dere ta kontakt med Ebise Daniel på telefon 93950225 eller på e-post til ebise.daniel@lillehammer.kommune.no.

Med vennlig hilsen

Ebise Daniel
Saksbehandler

Lillehammer kommune

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

636 - 3/3 -
004255

TJENESTEOMRÅDE VANN OG AVLØP

ADRESSE
Storgata 51, Postboks 986
2626 Lillehammer

EPOST
forvaltningva@lillehammer.kommune.no

TELEFON
61 10 77 00

Ordre: **97600**

Eiendom: **3405-11/26/0**
Brekkenvegen 33
2607 Vingrom

K34050008 Gjeldende planstatus med bestemmelser

INGER.OVERLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 25.08.2026 10:04:

Levert til kunde

I Kommuneplanen 2020-2023(2030) er eiendommen avsatt til "LNFR for spredt boligbebyggelse - Nåværende" og deler av eiendommen til «LNFR-areal for nødvendig tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag – Nåværende».
Hensyn som gjelder er

- H550_02 Hensyn landskap

Ordre: **97600**

Eiendom: **3405-11/26/0**
Brekkenvegen 33
2607 Vingrom

K34050003 Kommunale VA-ledninger

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 31.08.2026 13:55:

Levert til kunde

Tilgjengelige kartdata viser ingen kommunale vann- og/eller avløpsledninger som krysser/båndlegger den aktuelle eiendommen.

Ordre: **97600**

Eiendom: **3405-11/26/0**
Brekkenvegen 33
2607 Vingrom

K34050010 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 31.08.2026 13:54:

Levert til kunde

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann- og avløp. Eiendommen har privat avløpsanlegg fra 1978 - bestående av to slamavskillere. Det må, grunnet anleggets alder, påregnes at det kan komme pålegg om utbedring av det private avløpsanlegget. Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold. Det er ingen konkrete utbyggingsplaner vedr. kommunalt vann- og/eller avløp i tilknytning til eiendommen.

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 25.08.2026 09:10

Eiendom 3405-11/26

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Brekkenvegen 33	2607 Vingrom

Eierforhold (2)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Brekken Ivar Brekkenvegen 33 2607 Vingrom	050443	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt
Brekken Ivar Brekkenvegen 33 2607 Vingrom	050443	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 25.08.2026 09:10

Eiendom 3405-11/26 Skogheim ii

Bruksnavn	Skogheim ii				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	13.03.1972	Andel	
Kommunenr	3405	Oppgitt areal	771,5 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	11	Beregnet areal	981,2	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	26	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Brekkenvegen 33	2607 Vingrom	Døsen	Vingar	Vingrom

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
13.03.1972	Kart- og delingsforretning	3405-11/2	Avgiver	-771,5
		3405-11/26	Mottaker	771,5
01.01.2020	Omnummerering	3405-11/26	Mottaker	0
20.07.2026	Oppmålingsforretning	3405-11/2	Berørt	0
		3405-11/26	Berørt	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	155375825			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	138/0	Avløp	Privat innlagt
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	138/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	104/	Har heis	Nei

Bruksenheter

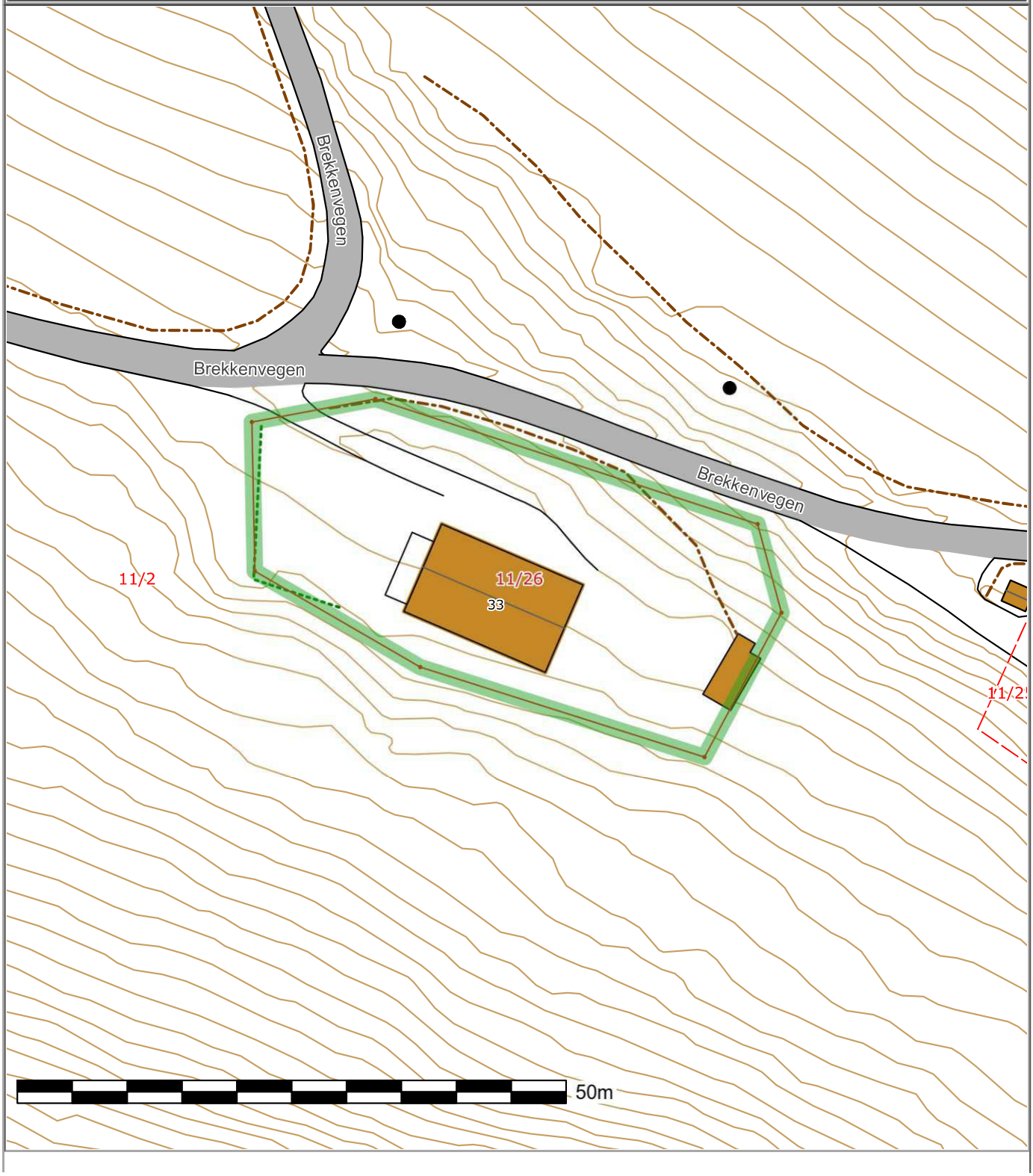
Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	138	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

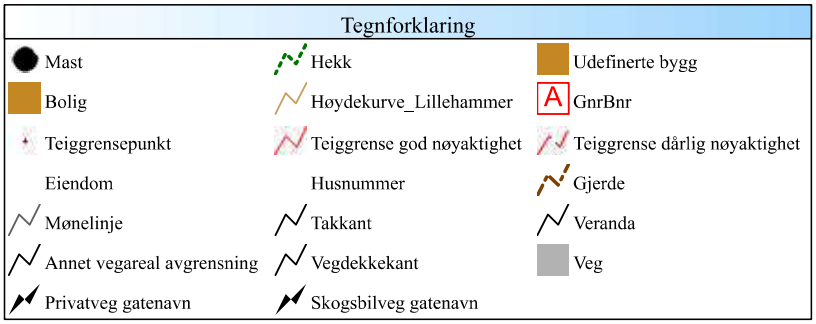
Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	92/0	0/0	92/0
K01	Kjelleretasje	0	46/0	0/0	46/0

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 11	Bnr: 26	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Brekkenvegen 33, 2607 VINGROM			
Hj.haver/Fester:	BREKKEN IVAR, Brekkenvegen 33, 2607 VINGROM			
LILLEHAMMER KOMMUNE	Dato: 25/8-2026 Sign:			Målestokk 1:500



LILLEHAMMER KOMMUNE

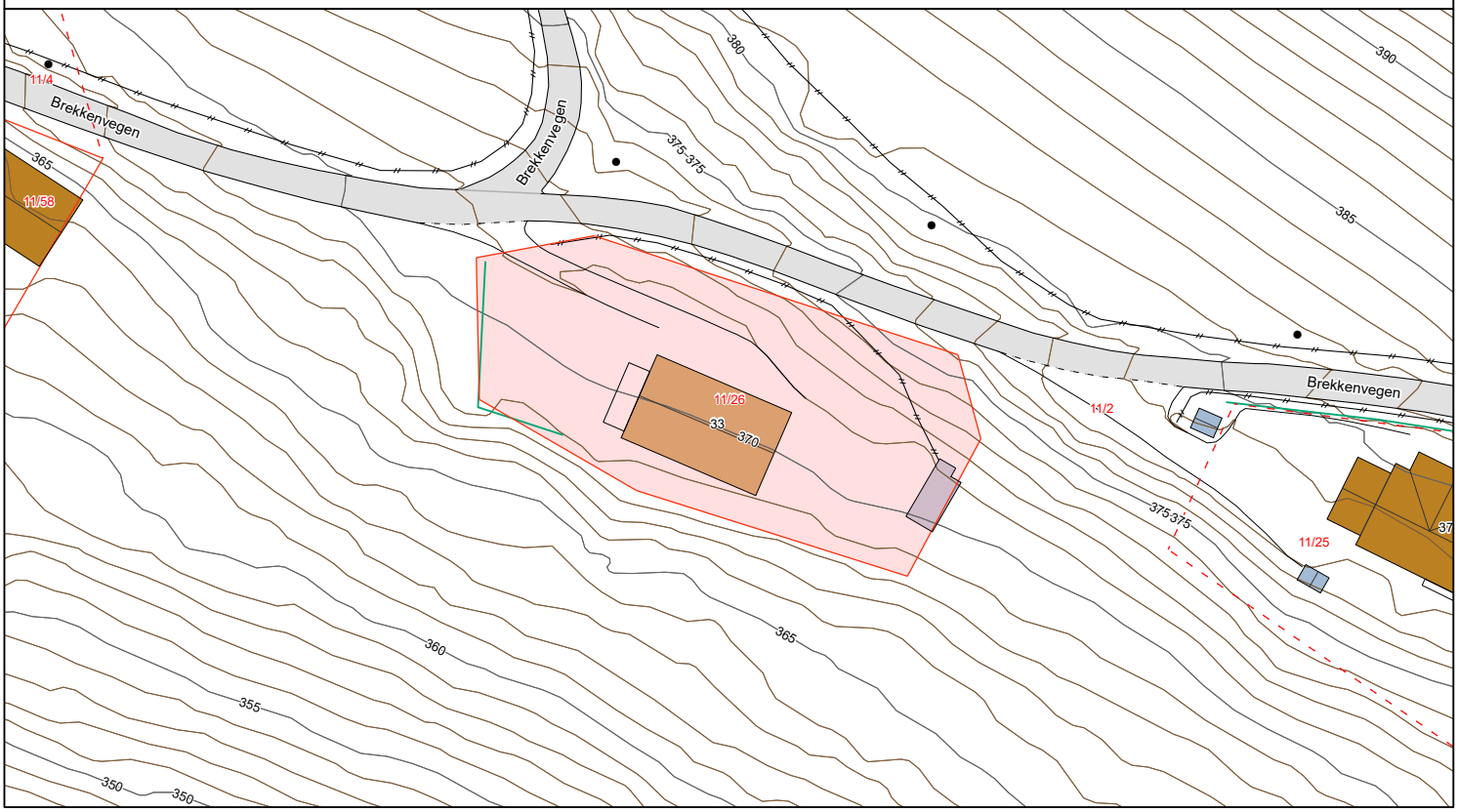


Oversiktskart

Adresse: **Brekkenvegen 33, 2607 Vingrom**
Gnr/Bnr: **3405/11/26/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 981 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 25.08.2026

N



Matrikkelkart

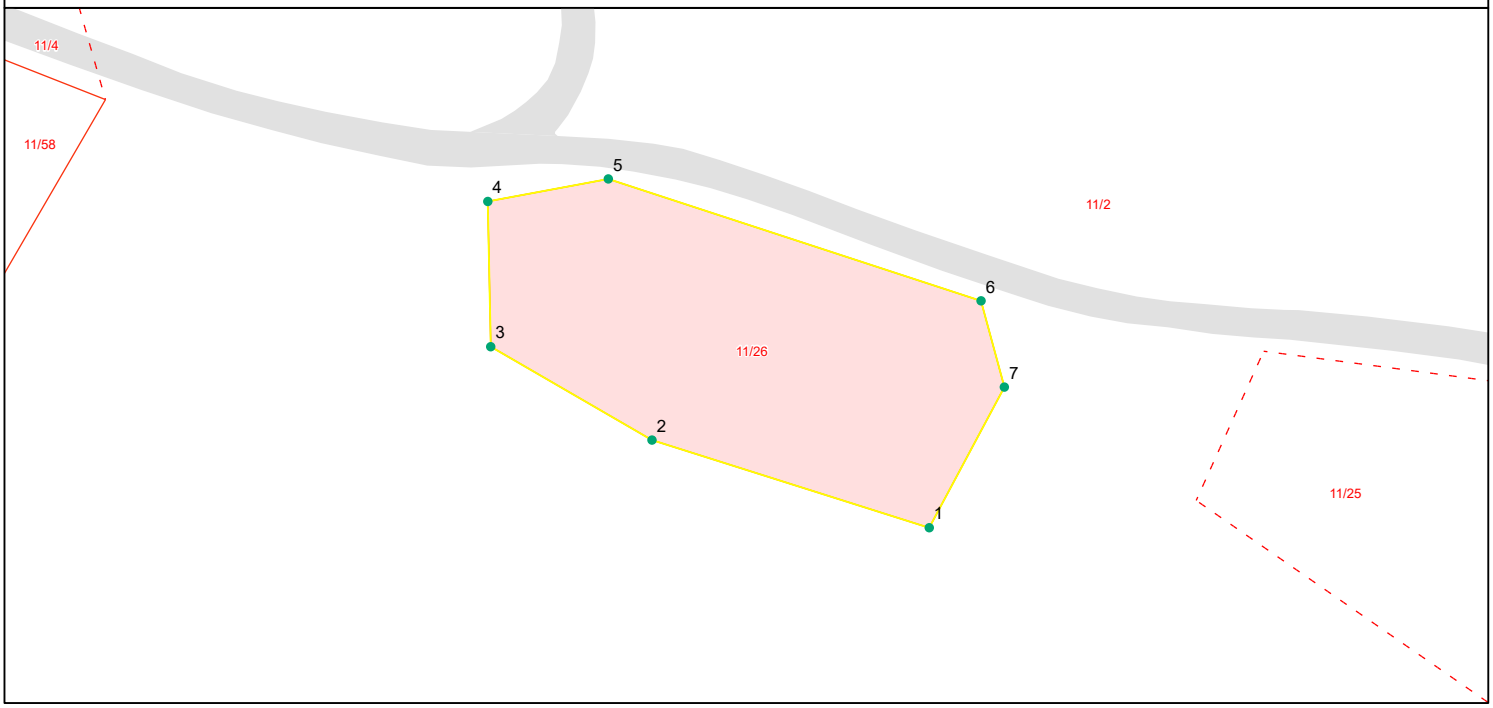
Adresse: **Brekkenvegen 33, 2607 Vingrom**
Gnr/Bnr: **3405/11/26/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 981 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 25.08.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 981 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6770347.07	575241.85	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	27.17	0
2	6770355.26	575215.97	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	17.41	0
3	6770363.99	575200.91	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	13.59	0
4	6770377.57	575200.64	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	11.45	0
5	6770379.68	575211.89	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	36.64	0
6	6770368.28	575246.68	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	8.36	0
7	6770360.22	575248.85	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	14.91	0

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	**11**	Bnr.	**26**	Festenr:		Snr.	
Adresse:	Brekkenvegen 33, Vingrom.						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2026 totalt kr. 8 151,00

I dette beløpet inngår bl.a. eiendomsskatt, samt avgifter for vann, avløp, renovasjon og feiing. Beløpet fordeles på fire evt. tolv terminer.

Av dette utgjør eiendomsskatt kr. 2 628,00
I tillegg kommer tømming av privat avløpsanlegg. Faktureres når tømming er utført.

For festede tomter:

Festeavgift inkludert i kommunale avgifter	Ja Nei X

Lillehammer 25. august 2026

Med hilsen

Gerd Aasen

Postadresse: Lillehammer kommune, Postboks 986, 2626 Lillehammer
E-post: postmottak@lillehammer.kommune.no
Telefon: 61 05 05 00 Telefaks: 61 05 05 01

Brekkenvegen 33

Nabolaget Vingrom - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Vingrom skole (1-7 kl.) 111 elever, 9 klasser	4 min 3.5 km
Hammartun skole (1-10 kl.) 470 elever, 29 klasser	13 min 11.8 km
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.) 397 elever, 30 klasser	17 min 13.5 km
Smestad ungdomsskole (8-10 kl.) 303 elever, 20 klasser	16 min 14.1 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	17 min 13.8 km
Lillehammer vgs. avd Sør 635 elever	15 min 12.4 km
Create - Lillehammer kreative vgs	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Brekkerampa Linje 507	4 min 0.4 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	14 min 12.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 28 min

BARNEHAGER

Vingrom barnehage (0-5 år) 57 barn	5 min 3.8 km
Saksheim naturbarnehage (1-5 år) 15 barn	8 min 8 km
Ringelihorn Steinerbarnehage (0-5 ... 27 barn	11 min 9.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Vingrom	5 min
Kiwi Vingnes	10 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Strandtorget Kjøpesenter	13 min
Vitusapotek Strandtorget	12 min
Lillehammer Vinmonopol	16 min

SPORT

Vingrom skole	4 min
Saksheim skole, idr.bane	8 min
Mudo Lillehammer	13 min
Fitnesspoint Lillehammer	15 min

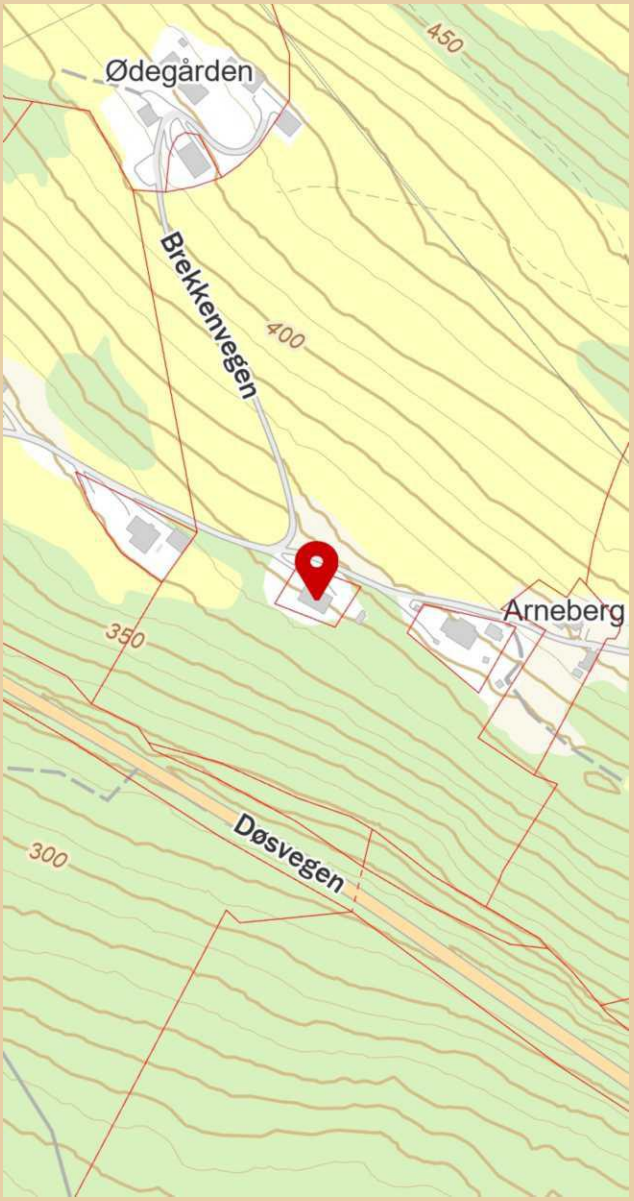
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Brekkenvegen 33, 2607 Vingrom
Gnr. 11, Bnr. 26, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55260263

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Hege Mjølstad

Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 951 02 304

E-post: hege.mjolstad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
