

**aktiv.**



Jevnevegen 9B, 2607 VINGROM

**Moderne tomannsbolig fra 2019  
med familievennlig beliggenhet.  
Fin utsikt. 3 soverom.  
Dobbelgarasje.**



Eiendomsmeglerfullmektig

## Lars André Stensen

**Mobil** 906 72 515

**E-post** lars.andre.stensen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker

Berger Langmoens veg 6, 2381 Brumunddal.  
TLF. 994 78 855

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 100 000,-  
**Omkostn.:** Kr 103 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 203 890,-  
**Selger:** Marius Hovden

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2019  
**BRA-i/BRA Total** 118/170 kvm  
**Tomtstr.:** 930.7 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 28, bnr. 54  
**Snr.** 2  
**Oppdragsnr.:** 1214260024

# Ditt nye hjem?

Velkommen til Jevnevegen 9B!

Dette er en nyere og moderne vertikaldelt tomannsbolig med attraktiv beliggenhet på Vingrom. Boligen har en gjennomtenkt planløsning og har gode materialvalg. Hovedetasjen har en åpen stue- og kjøkkenløsning som gir en luftig og sosial atmosfære. Det er store vindusflater som gir mye naturlig lys og god romfølelse. Peisen i stuen gir ekstra trivsel på kjølige dager. Fra stuen er det direkte utgang til en romslig veranda på ca 30 kvm. Boligen har i tillegg 3 gode soverom, bad, og separat toalett, samt innvendig bod.

Eiendommen ligger naturskjønt til med flott utsikt mot Mjøsa og gode solforhold. Området er familievennlig og byr på fine tur og skimuligheter i umiddelbar nærhet, samtidig som det er kort vei til barnehage, skole og dagligvare.

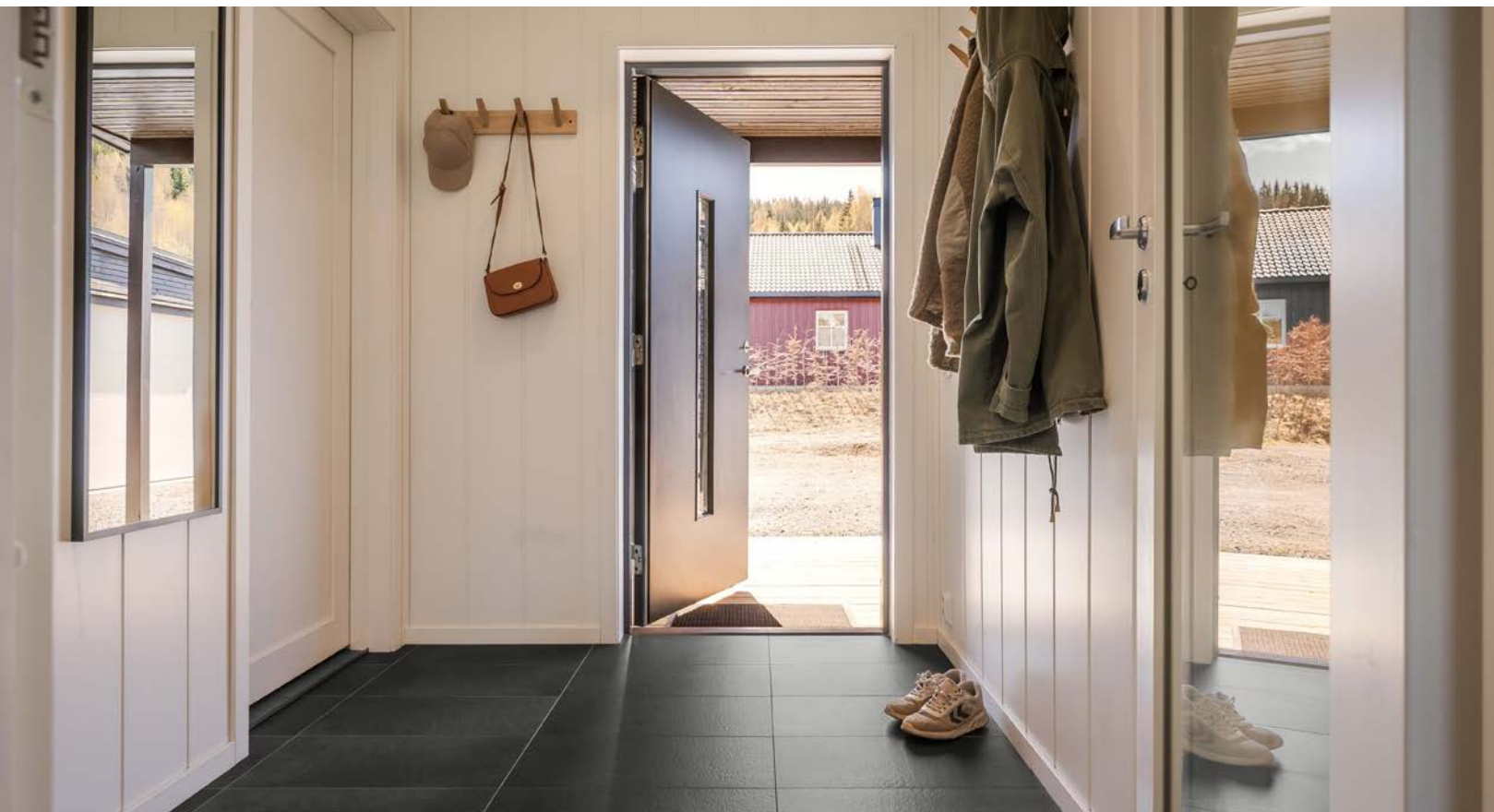


# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	22
Tilstandsrapport .....	37
Egenerklæring .....	64
Nabolagsprofil .....	71
Budskjema .....	80



Hyggelig inngangsparti.



Velkommen inn til en flislagt og romslig gang.



Kjøkkenet er utstyrt med laminerte fronter og benkeplate, samt integrerte hvitevarer inkludert komfyr og kjøleskap.



Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.



Kjøkkenet har både over- og underskap.



Store vindusflater med 3-lags isolerglass gir godt lysinnslipp.



Fra stuen og kjøkkenet får man fin utsikt mot Mjøsa.



Boligen har solskjerming på vinduene i stuen.



Det er parkett på gulvet og panelplater på veggene.



Fra stuen er det utgang til terrassen.



Her kan man nyte varme sommerdager.



Her sitter man usjenert til med gode solforhold.



Terrassen er romslig og er på to sider av boligen. Pulttaket har en skrå konstruksjon med fall til én side.



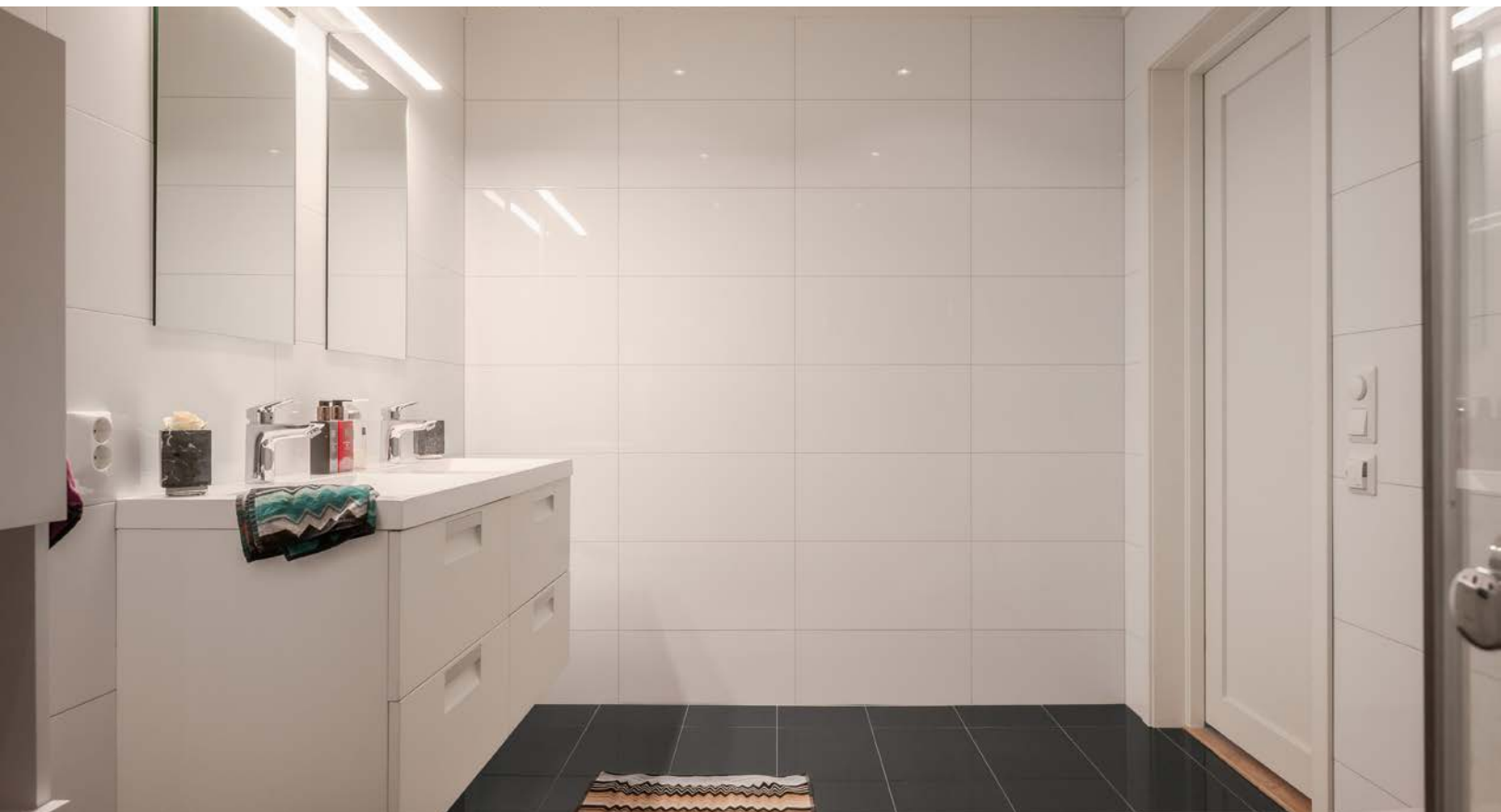
Boden i gangen.



Et praktisk toalettrom i 1. etasje ved inngangspartiet.



Badet er romslig og inneholder toalett, hjørnedusj, dobbelservant og opplegg for vaskemaskin.



Badet har flislagt gulv og vegger.



Badet er lyst og fint med god plass.



Ditt nye hjem?



Dette er rommet som er blitt brukt som hovedsoverom.



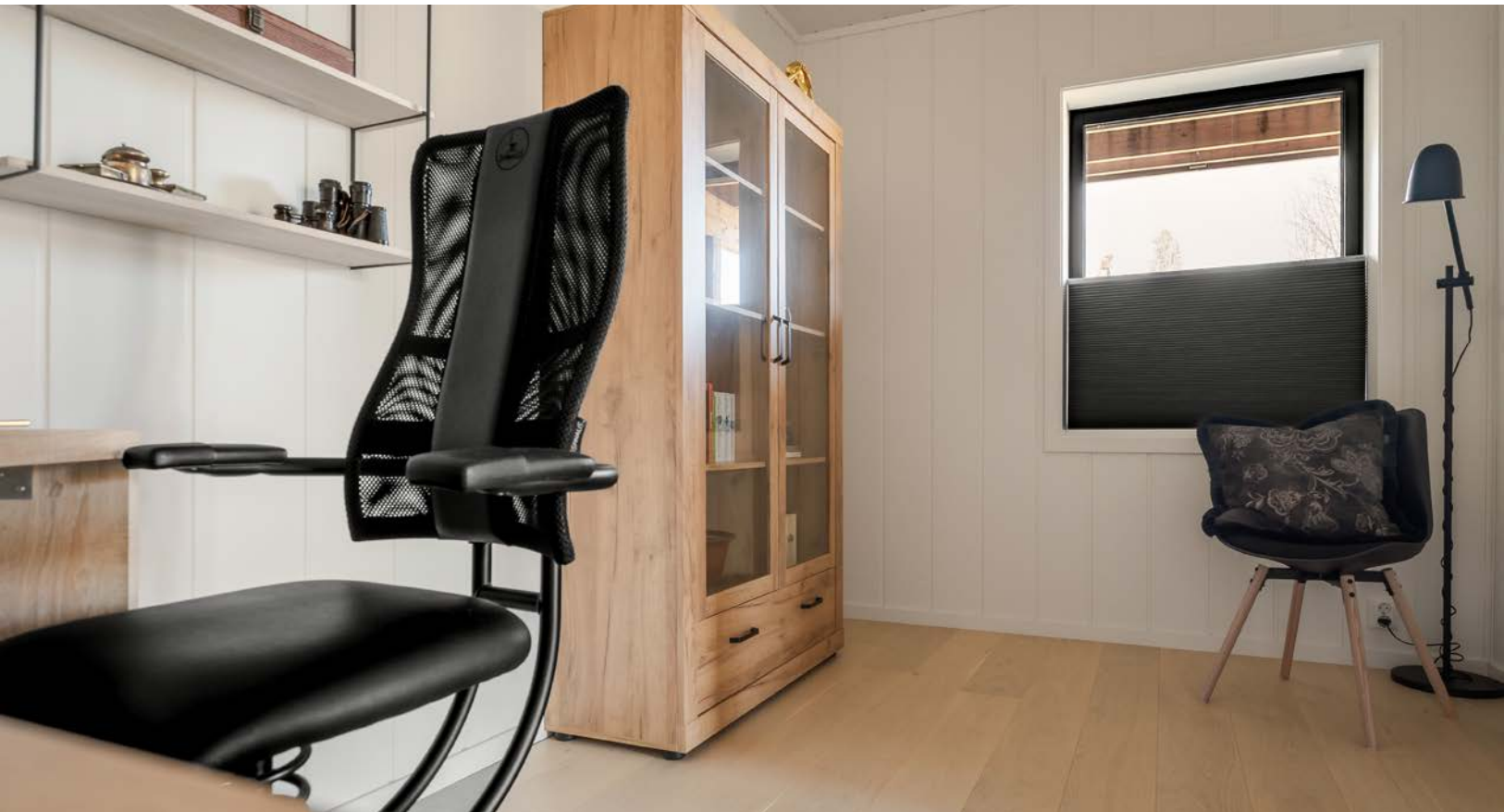
Soverom 2 er romslig og har plass til dobbelseng, nattbord og skap.



Fra soverommet har man utsikt mot Mjøsa og nærområdet.



Soverom 3 har vært innredet som et kontor.





Dobbelgarasje og gruset gårdsplass.



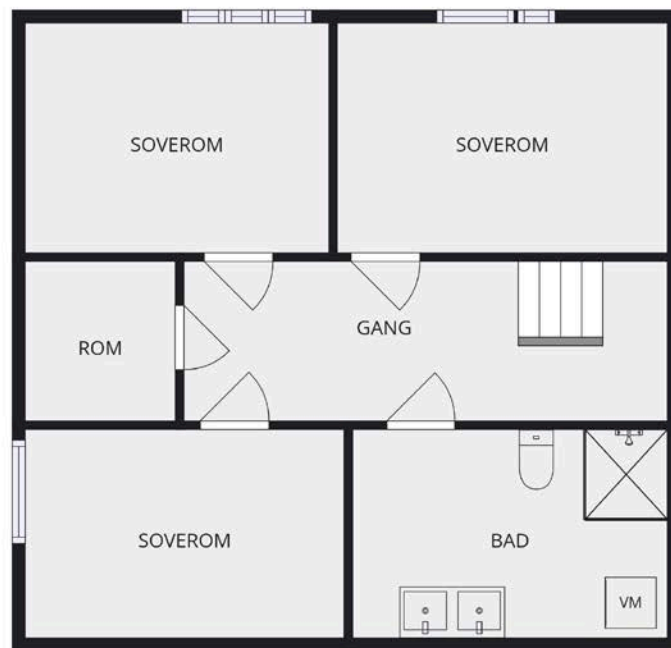
Dobbelgarasje med støpt gulv og innlagt strøm. Elektrisk port.



Selgers private bilde.

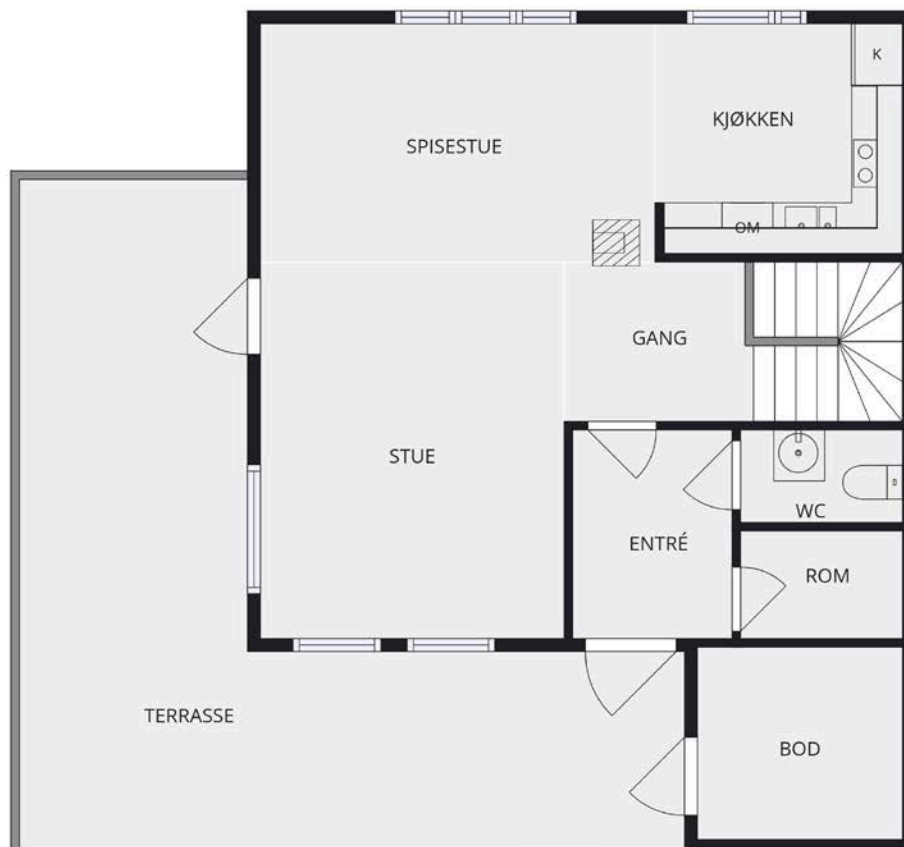


Selgers private bilde.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 118 kvm

BRA - e: 52 kvm

BRA totalt: 170 kvm

TBA: 33 kvm

### **Tomannsbolig, vertikaldelt**

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 58 kvm Bad, gang, bod og 3 soverom

1. etasje

BRA-i: 60 kvm Kjøkken/stue, gang, toalettrom og bod

BRA-e: 5 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 47 kvm Garasje

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Tomannsbolig, vertikaldelt

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,93 m og skråhimling.

Målt takhøyde underetasje: Varierende, målt 2,44 m.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom.

Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot byggetegninger da det ikke eksisterer

tilstrekkelig tegningsgrunnlag i kommune.

Innredningsenheter som kjøkkeninnredning, skyvedørsgarderober og garderobeskap er

medtatt i areal.

Garasje

Oppmålt med lasermåler.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

930.7 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Felles eiet tomt hvor hver halvpart disponerer det arealet som er naturlig til sin bolig. Tomten har en fin beliggenhet i et nyere rolig og attraktiv boligområde på Vingrom. Uteområdet er pent opparbeidet med plen.

Denne halvparten har en romslig terrasse som strekker seg på to sider av boligen. Her er det god plass til hagemøbler, og du kan kose deg i solen. Videre har eiendommen en hyggelig hage hvor store og små kan boltre seg.

### **Beliggenhet**

Jevnevegen 9B ligger i et etablert og barnevennlig boligområde ovenfor Vingrom sentrum. Området oppleves som rolig og trygt, med lite gjennomgangstrafikk.

Fra eiendommen er det kort vei til daglige servicetilbud som barneskole, barnehage, dagligvarebutikk, posttjenester og idrettsanlegg. Rema 1000 Vingrom ligger ca. 12 minutters gange unna.

Boligen har en åpen og fin utsikt mot omkringliggende jordbrukslandskap og Mjøsa, noe som gir gode lysforhold og en naturnær opplevelse.

Boligen har en unik beliggenhet for deg som liker aktive dager ute i naturen. Rett utenfor hagegjredet finner du preparerte skiløyper som tar deg direkte inn i et flott løypenett med milevis av turmuligheter. Her kan du spenne på deg skiene rett utenfor døren og gå på tur i naturskjønne omgivelser. Området byr også på gode muligheter for fotturer, sykling og friluftsliv året rundt. Det er kort vei til både skog og mark.

Nærområdet byr på gode rekreasjonsmuligheter med turstier, lysløype og lekeplasser i nærheten. Området egner seg godt for både barnefamilier og personer som ønsker nærhet til natur og friluftsliv.

Det er ca. 10 km til Lillehammer sentrum, med et variert tilbud av butikker, serveringssteder, kultur- og servicetilbud.

## **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

## **Bygningssakkyndig**

Takstgruppen AS

## **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Eneboligen er en vertikaldelt tomannsbolig oppført i 2019. Bygningen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og er vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Fundamenter og grunnmur er av støpt betong, med støpt gulv på grunn. Innvendige vegger er utført med tre på deler av grunnmuren. Fuktsikringen under terreng er ikke kjent, men det er synlig grunnmursplast enkelte steder. Takvann ledes ned i grunnen. Veggkonstruksjonen består av treverk med utvendig liggende trekledning. Taket er en pulttak-konstruksjon i treverk, med fall til én side og luftespalter ved raft. Taktekkingen består av asfaltpapp. Takrenner, nedløp og utvendige beslag er utført i metall, med vindskier i tre. Etasjeskillerne er bygget i trekonstruksjoner.

Eiendommen har en terrasse mot sør/vest som er fundamentert på betong. Konstruksjonen og overflatene er i treverk, og terrassen er delvis overbygd.

Garasjen har støpt gulv på grunn og grunnmur i betong. Ytterveggene og pulttaket er i trekonstruksjon, med utvendig liggende trekledning. Taket er tekket med folie/belegg. Takrenner, beslag og vindskier er i metall, og garasjen har en leddport med portåpner.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Takstgruppen AS ved Petter Wangen.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG). For denne eiendommen er det gitt:

TG 2 (vesentlige avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler/komponenter:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn.

- Utvendig - Andre utvendige forhold

Avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Våtrom - Underetasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

TG IU (ikke undersøkt) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- Tekniske installasjoner - Andre installasjoner

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvens/behov for tiltak), øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse (også for eventuelle andre bygninger), se tilstandsrapporten som er et vedlegg i salgsoppgaven.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2019.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? Ja.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Firmanavn: Rika Byggelement AS, 2020.

Beskrivelse: Kontroll og utbedring rundt lufting på tak, utført uten funn av avvik.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert? Ja. Firmanavn: Sagbakken Glasservice AS, 2019. Beskrivelse: Utskifting av glass med sprekk.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere? Ja. Firmanavn: Igland Garasjen AS, 2021. Beskrivelse: Oppføring av garasje med prefabrikkerte elementer.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Firmanavn: Børli Maskin AS, 2021. Beskrivelse: Stikkrenne fra fellesvei lagt parallelt med garasje, deretter koblet på hovedrør bak garasje.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? Ja, i garasjen. Firmanavn: Ufaglært, 2025. Beskrivelse: To mus gikk i fella, problemfritt siden.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Firmanavn: Brunbjørn AS, 2021. Beskrivelse: Installasjon av elektrisk anlegg i nyoppført garasje.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Firmanavn: Igland Garasjen AS, 2021. Beskrivelse: Oppføring av dobbelgarasje i 2021.

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? Ja. Beskrivelse: Velavgift øker til 3000 kroner i året, fordelt på to betalinger, etter årsmøtevedtak i februar 2026.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

### **Innhold**

Eiendommen inneholder:

1. etasje: Gang, kjøkken/stue, toalettrom og bod.

Underetasje: Gang, bad, 3 soverom og tekniskrom/bod.

Eiendommen har en dobbelgarasje.

### **Standard**

Kjøkken: Kjøkkeninnredning i hovedetasjen med laminerte skrog og profilerte fronter. Benkeplaten er laminert, med glass over deler av benkeplaten. Det er integrert komfyr, steketopp, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

Bad: Bad i underetasjen har fliser på gulv og vegg, og formpresset panel i himling. Det er varme i gulvet. Badet er utstyrt med dobbelservant med underskap, speil, dusjvegger, dusj og gulvmontert toalett. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via ventil i himling og tilluft i dør.

Toalettrom: I hovedetasjen med fliser på gulv, plater på vegg og formpresset panel i himling. Rommet har varme i gulv og er innredet med enkel innredning, speil og gulvmontert wc. Det er ventil og tilluft i dør.

Innvendige overflater

Gulv: I hovedsak parkett, fliser og belegg.

Vegger: I hovedsak malte plater, panelplater og fliser.

Himling: I hovedsak formpresset panel.

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Garderobeskap følger ikke med salget.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Fiber

### **Parkering**

I garasje eller på biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

### **Diverse**

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Det elektriske anlegget har ikke blitt kontrollert. Det forventes at det kontrolleres hvert 20 år.

Feiing ble utført siste gang i 2023. Tilsyn ble sist gang utført i 2021, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn

## Energi

### **Oppvarming**

Boligen varmes opp med elektrisitet og ved. Det er installert varmepumpe og panelovner. Vedovn og varmepumpe er plassert i stuen.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har ikke inngått avtale om Norgesprisordning for strøm.

### **Energimerke**

C

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 100 000

### Omkostninger kjøper

4 100 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

102 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

103 890 (Omkostninger totalt)

120 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

123 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 203 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 220 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 223 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 22 169 for år 2025

### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 22 168,- i 2025. I disse inngikk bla. eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

### Eiendomsskatt

Kr 4 891 for år 2025

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 930 860 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 723 441 for år 2024

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Offentlige/kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### **Årlig velforeningsavgift**

Kr 3 000

### **Velforening**

Spakerud vel

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 28, bruksnummer 54, seksjonsnummer 2 i Lillehammer kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende tinglyste heftelser vil følge med eiendommen:

- Dagboknr. 1492-3/17, tinglyst den 08.03.1968. Gjelder bestemmelse om veg.
- Dagboknr. 2684-2/17, tinglyst den 09.04.1975. Gjelder best. om vann/kloakkledn. Vedlikehold på vann og kloakkledning.
- Dagboknr. 2684-3/17, tinglyst den 09.04.1975. Gjelder bestemmelse om veg. Vedlikehold på vegen.
- Dagboknr. 9115-1/17, tinglyst den 11.10.1977. Gjelder erklæring/avtale. Forpliktelse

til ikke å føre opp bygning nærmere gnr. 28/9 enn hva bygningsloven bestemmer.

- Dagboknr. 4605-1/17, tinglyst den 14.06.1983. Gjelder best. om vann/kloakkledn.

- Dagboknr. 5719-1/17, tinglyst den 03.08.1984. Gjelder erklæring/avtale. Anlegg og vedlikehold av synkeanlegg.

- Dagboknr. 3771-2/17, tinglyst den 25.05.1990. Gjelder erklæring/avtale. Vegrettsamt rett til parkering for kjøperen Borgny Rekslen.

- Dagboknr. 5229-1/17, tinglyst den 22.07.1991. Gjelder erklæring/avtale. Vedtekter Nye Jevneveg.

- Dagboknr. 233472-1/200, tinglyst den 16.03.2017. Gjelder best. om adkomstrett. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Eier av gnr 28 bnr 29 har for all framtid rett til adkomstveg fra Torpavegen fram til sin eiendom over eiendommene: gnr. 7 bnr. 109, gnr. 6 bnr. 1 og gnr. 28 bnr. 6. Traseen fremgår av vedheftet kart, datert 21.02.2017.

- Dagboknr. 661976-1/200, tinglyst den 21.06.2017. Gjelder bestemmelse om adkomstrett. Eier av gnr 28 bnr 29, 30, 31 og 32 har for all framtid rett til adkomstveg fra Torpavegen fram til sin eiendom over eiendommene: gnr. 7 bnr. 109, gnr. 6 bnr. 1 og gnr. 28 bnr. 6. Traseen fremgår av vedheftet krat, datert 26.05.2017.

- Dagboknr.1290649-2/200, tinglyst den 19.09.2018. Gjelder bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening. Gnr 28, bnr 54 har pliktig medlemskap i Spakrud huseierlag/velforening/veilag som har ansvar for drift og vedlikehold av privat felles infrastruktur som veger og ledningsanlegg mv.

- Dagboknr. 1290649-3/200, tinglyst den 19.09.2018. Gjelder bestemmelse om gjerde. Gnr 28 bnr 54 har gjerdeplikt mot gnr. 8 bnr 1.

- Dagboknr. 17539-1/200, tinglyst den 04.01.2019. Gjelder bestemmelse om vann/ kloakk. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger. Eier av gnr. 8 / bnr. 1, gnr. 8 / bnr. 5, gnr. 8 / bnr. 22 og gnr. 28 / bnr. 54 og tomter fraskilt fra disse eiendommene gir eier av gnr. 8 / bnr. 17, gnr. 8 / bnr. 21, gnr. 8 / bnr. 23, gnr. 8 / bnr. 24, gnr. 8 / bnr. 58, gnr. 28 / bnr. 9, gnr. 28 / bnr. 17, gnr. 28 / bnr. 18 og gnr. 28 / bnr. 19 rett til å legge utvendig vann- og avløpsanlegg over sin eiendom etter planer godkjent av Lillehammer kommune. Det gis også rett til å drive nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeid på ledningene. Graving m.v. skjer på byggherrens bekostning og med minst mulig skade på terrenget. Etter avsluttet anleggs- og vedlikeholdsarbeid skal eier av ledningene foreta istandsetting og opprydding.

De som har vann- og avløpsanlegg liggende over sine eiendommer, forplikter seg til å ta hensyn til anlegget ved utnyttelse av sin eiendom, slik at ikke vann- og

avløpsanlegget på noen måte kan utsettes for skade eller gjøres utilgjengelig.

Kopi av ovennevnte dokument kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for tomannsbolig i 19.06.2019.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Alle som er tilknyttet veien er andelseiere. Det skal velges et styre for veien, som skal bestå av: Formann, kasserer/Sekretær. Styret har fullmakt til å avgjøre utbedringer av veien.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. De private stikkledningene ligger øst på tomten, ved siden av Jevnevegen 9A.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Spakrud boligfelt, fra 27.10.2016. Reguleringsformål for eiendommen er boligbebyggelse. Eiendommen grenser mot boliger i øst, sør og vest, og mot dyrket mark og skiløype i nord.

Eiendommen omfattes av kommuneplanen 2020-2023(2030), hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) og boligbebyggelse, nåværende. Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNF-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan.

### **Adgang til utleie**

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Eiendommen står i matrikkelen registrert med 1 bruksenhet.

### **Legalpant**

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

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## Kontraksgrunnlag

### Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Dersom budgiver har ønske/krav knyttet til overtakelsestidspunkt, skal dette angis i kjøpetilbudet.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr 14 000 000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt i salgsoppgaven) og som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Se også punktet "Sammendrag selgers egenerklæring".

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt en fast provisjon på kr 37 500,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 23 000,-), søk i eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2 190,-), innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 13 900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på fast provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

**Ansvarlig megler**

Thomas Granberg

Eiendomsmegler

thomas.granberg@aktiv.no

Tlf: 913 05 873

**Ansvarlig megler bistås av**

Lars André Stensen

Eiendomsmeglerfullmektig

lars.andre.stensen@aktiv.no

Tlf: 906 72 515

**Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker AS, organisasjonsnummer 817998682

Berger Langmoens veg 6, 2380 Brumunddal

**Salgsoppgavedato**

30.04.2026


# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig, vertikaldelt

 Jevnevegen 9B , 2607 VINGROM

 LILLEHAMMER kommune

 gnr. 28, bnr. 54, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 170 m<sup>2</sup> BRA-i: 118 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.03.2026

Rapportdato: 07.04.2026

Oppdragsnr.: 21840-2341

Eiendomsverdi ref nr: TK4382

Autorisert foretak: Takstgruppen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Wangen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Takstgruppen AS

Takstgruppen AS er totalleverandør av taksering innen bygg og er totalt over 100 takstingeniører. Vi har bred bakgrunn fra byggebransjen, har de strengeste kravene til utførelse av tilstandsrapporter og har et stort fagmiljø med fokus på kvalitet i alle ledd.

Takstgruppen AS har fått utmerkelsen GASELLE-BEDRIFT 9 år siden 2014.

Blant våre tjenester er:

Tilstand, verdi, næring, uavhengig kontroll, overtagelse, vedlikeholdsplan, skade, reklamasjon, byggelånsoppfølging, visningshjelp og energiråd. Vi jobber i store deler av Norge og har utført til sammen over 100 000 takster i disse områdene. Les mer på [www.takstgruppen.as](http://www.takstgruppen.as).

Håper på å høre fra dere/deg ved eventuelt andre tjenester vi kan utføre!

[Bestilling@takstgruppen.as](mailto:Bestilling@takstgruppen.as)

Takstgruppen AS er medlem av NITO som er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad. NITO ble stiftet 1. mars 1936 og er en partipolitisk uavhengig, frittstående fagorganisasjon med over 111 000 medlemmer.



Rapportansvarlig

Petter Wangen

Uavhengig Takstingeniør

[petterwangen@takstgruppen.as](mailto:petterwangen@takstgruppen.as)

416 66 662



# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsesnivå rapporten ligger på. Det tas spesifikt forbehold om at det er det opprinnelige byggeåret som er referansenivå i rapporten når ikke annet er nevnt og at kommentarene i denne rapporten gjelder denne eiendommen.

## Tomannsbolig, vertikaldelt - Byggeår: 2019

### UTVENDIG [Gå til side](#)

#### BELIGGENHET

Boligen ligger i et nyetablert og barnevennlig boligområde i Vingrom med kort gangavstand til barnehage, barneskole, offentlig transport og dagligvarebutikk. Lillehammer sentrum ligger kun en mil unna, med alt av bymessige fasiliteter. Nærrområdet byr på herlige tur- og rekreasjonsmuligheter både sommer som vinter.

#### ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Taktekking av asfaltpapp. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski i tre. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Pulttak i trekonstruksjon. (Skråtak med fall til bare én side.) Luftespalter ved raft. Trevinduer med 3-lags isolerglass. Utvendig solskjerming på noen vinduer. Ytterdør i tre med 3-lags glass. Ytterdør i tre med 2-lags glass.

#### Terrasse mot sør/vest:

Fundamentert på betong. Konstruksjoner og overflater i treverk. Belysning. Delvis overbygd.

### INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak preget av:  
Parkett. Fliser. Belegg.

Vegger er i hovedsak preget av:  
Malte plater. Panelplater. Fliser.

Himlinger er i hovedsak preget av:  
Formpresset panel.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong. Innvendige utforede vegger av tre på deler av grunnmur. Trapp i trekonstruksjon. Tredører. Glassfelt i en dør. Stålpipе.

### VÅTROM [Gå til side](#)

#### Bad:

Fliser på gulv og vegg. Formpresset panel i himling. Dobbelservant med underskap. Speil. Dusjvegger. Dusj. Opplegg for vaskemaskin. Gulvmontert toalett. Ventil i himling. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Benkeplate er laminert. Glass over deker av benkeplate. Komfyrvakt. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Dobbel kjøkkenkum. Lekkasjestopper/lekkasjeværsler.

Plass til integrert:

Komfyr. Steketopp. Oppvaskmaskin. Kjøle/fryseskap.

### SPESIALROM [Gå til side](#)

#### Toalettrom:

Fliser på gulv. Plater på vegg. Formpresset panel i himling. Enkel innredning. Speil. Gulvmontert wc. Varme i gulv. Ventil. Tilluft i dør.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

#### Synlige vannrør i:

Plast. Metall.

#### Synlige avløpsrør i:

Plast.

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på bod.

#### Oppvarming består av:

Strøm. Vedfyring.

#### I hovedsak ved hjelp av:

Varmepumpe. Varme i gulv. Panelovn. Ildsted.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Fuksikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Grunnmursplast som utvendig fuksikring, synlig enkelte steder. Takvann ført ned i grunnen. Støpt gulv på grunn. Støpt grunnmur. Støpt støttemur i betong.

Felles eiet tomt på 930,70 m<sup>2</sup> som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

### Arealer [Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Tomannsbolig, vertikaldelt

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

Ingen ytterligere kommentarer.

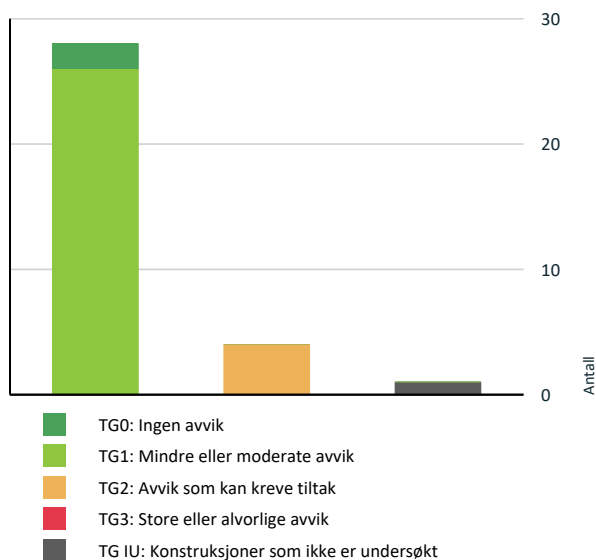
#### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen ytterligere kommentarer.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det tas spesifikt forbehold om at årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei med mer er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeaværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremstod på befaringsdagen sammen med fremlagt dokumenter. Det er fuktutstyret protimeter MMS som er brukt ved fuktsøk og fuktmålinger i denne rapporten, ved målinger er resultat korrigert for blant annet temperatur og materiale.

Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser og tiltak på bygningsdeler kan Takstgruppen AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten. Bilder med avvik i rapporten er eksempelbilder fra befaringen, det er ikke bilder av alle avvik.

Rapporten er utarbeidet blant annet ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

Der det er satt tilstandsgrad 2 i denne rapporten må det utføres tiltak for å lukke avvikene.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Takstgruppen AS, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av foretakene som er en del av Takstgruppen AS. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Takstgruppen AS. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Det tas spesifikt forbehold om at kommentarene i denne rapporten og forutsetningene gjelder denne eiendommen.

For spørsmål tilknyttet rapporten ta kontakt med takstingeniøren som har utført rapport eller [kvalitet@takstgruppen.as](mailto:kvalitet@takstgruppen.as).

## Oppsummering av avvik

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

## Tomannsbolig, vertikaldelt

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Boligens energimerking



ENERGIMERKE

## Beskrivelse

Det er bare lagt inn opplysninger som er helt nødvendige for å lage et energimerke, som type bygning, byggeår, bruksareal og oppvarmingsmåte. Dette gjør at boligen kan ha en bedre karakter enn om det blir utført en detaljert energimerking. Dersom det er gjort byggetekniske endringer (nye vinduer, ny isolasjon, påbygg eller lignende) siden boligen var ny, eller du ønsker en mest mulig nøyaktig energiattest, anbefaler vi at du registrerer detaljerte opplysninger.

## 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

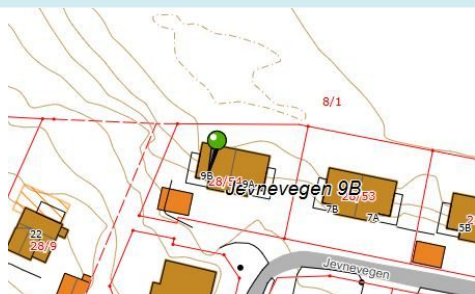
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG, VERTIKALDELT



### Byggeår

2019

### Kommentar

Opplyst av eier.

### Anvendelse

Halvpart av tomannsbolig

### Standard

Normal standard og planløsning.

Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.

Ventilasjon består av balansert ventilasjon.

El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak skjult anlegg.

### Vedlikehold

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

Bygningen er i hovedsak som fra byggeår, fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig.

### Tilbygg / modernisering

2019	Utført av firma.	Montert utvendig solskjerming.
2021	Utført av firma.	Montert varmepumpe.
2025	Utført som egeninnsats.	Behandlet boligen utvendig.

(Opplysninger over er gitt av selger)

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekking av asfaltpapp. Taktekking er besiktiget fra bakkenivå pga. sikkerhetsmessige årsaker.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski i tre.

Punktet må sees i sammenheng med taktekking og fuktsikring.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning.

## Vurdering av avvik:

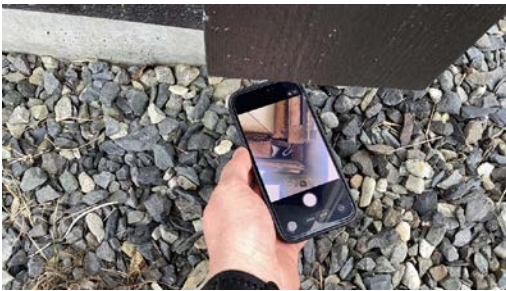
- Det er påvist andre avvik:

Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Åpningene i utvendig komplettering bør tettes for å hindre at mus kan komme inn i konstruksjonen. Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for skadedyr, som kan føre til lukt, skade på isolasjon og elektriske anlegg, samt redusert bocomfort.



Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Pulttak i trekonstruksjon. (Skråtak med fall til bare én side.) Luftespalter ved raft.

## Vinduer

### Beskrivelse

Trevinduer med 3-lags isolerglass. Utvendig solskjerming på noen vinduer.

## Dører

### Beskrivelse

Ytterdør i tre med 3-lags glass. Ytterdør i tre med 2-lags glass.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse mot sør/vest:

Fundamentert på betong. Konstruksjoner og overflater i treverk. Belysning. Delvis overbygd.

# Tilstandsrapport



Behov for noe vedlikehold.

## TG 2 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene i hovedsak begrenset til innvendig i leiligheten om ikke annet er nevnt. Om andre bygningsdeler er tatt med er det kun delen som er tilknyttet leiligheten som er vurdert og ikke hele bygningen. Eksempel på dette kan være at en leilighet har fire meter med yttervegg og da er det kun de fire meterne som er vurdert i denne rapporten. Resten må vurderes i felles tilstandsrapport for bygget.

- Oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets/sameiets styre og/eller generalforsamling.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Gulv er i hovedsak preget av:  
Parkett. Fliser. Belegg.

Vegger er i hovedsak preget av:  
Malte plater. Panelplater. Fliser.

Himlinger er i hovedsak preget av:  
Formpresset panel.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn. Det er målt avvik innenfor kravene i NS3600 i to rom i hver etasje. Det tas spesifikt forbehold om at dette kun er stikkprøver med lasermåler.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Stålpipes.

# Tilstandsrapport

## 📍 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong. Innvendige utforede vegger av tre på deler av grunnmur.



Fuktmåling ble foretatt, jeg målte tørre verdier i konstruksjon.

## 📍 TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjon.

## 📍 TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Tredører. Glassfelt i en dør.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Fliser på gulv og vegg. Formpresset panel i himling. Dobbelservant med underskap. Speil. Dusjvegger. Dusj. Opplegg for vaskemaskin. Gulvmontert toalett. Ventil i himling. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk.

### UNDERETASJE > BAD

## 📍 TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.  
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

### UNDERETASJE > BAD

## 📍 TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.

# Tilstandsrapport

Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør tilstanden overvåkes nøye for å oppdage eventuell utvikling av sprekker i flis eller fuger. Tiltak bør iverksettes dersom det oppstår forverring, for å begrense risikoen for ytterligere skader og sikre at gulvet beholder sin funksjon.

## UNDERETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.

På bakgrunn av fremlagt ferdigattest, visuell undersøkelse og fuktmåling/fuktsøk vurderes ferdigattest som tilstrekkelig dokumentasjon. Alle boliger og senere byggearbeider på boligen som er søknadspliktige, skal avsluttes med ferdigattest. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er fremlagt ferdigattest på boligen.



Sluk.



Skrue i sluk er ikke strammet nedtill.

## UNDERETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.

## UNDERETASJE > BAD

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.

# Tilstandsrapport



Avtrekksvifte er testet som beskrevet i NS3600.

## UNDERETASJE > BAD

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt. Hullet er tatt på det mest hensiktsmessige stedet som var mulig på befaringen og for å tilfredsstille kravet i forskrift.



Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

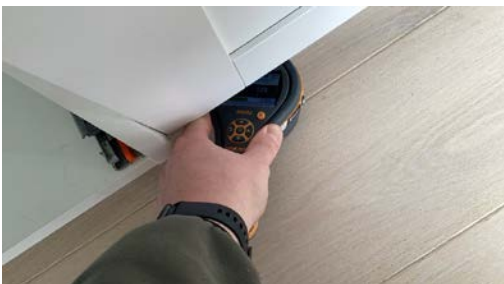
#### Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Benkeplate er laminert. Glass over deker av benkeplate. Komfyrvakt. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Dobbel kjøkkenkum. Lekkasjestopper/lekkasjeværsler.

Plass til integrert:

Komfyr. Steketopp. Oppvaskmaskin. Kjøle/fryseskap.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet "Overflater og innredning".



Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.

## SPESIALROM

## 1. ETASJE > TOALETTRUM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Fliser på gulv. Plater på vegg. Formpresset panel i himling. Enkel innredning. Speil. Gulvmontert wc. Varme i gulv. Ventil. Tilluft i dør.

Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Synlige vannrør i:  
Plast. Metall.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

#### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes for å sikre korrekt identifisering og vedlikehold av vannledningene. Manglende merking kan føre til økt risiko for feil ved reparasjoner eller vedlikehold, samt unødvendige kostnader og tid brukt på å lokalisere riktige rør ved eventuelle lekkasjer eller skader.

# Tilstandsrapport



Stoppekran på bod.



Fordelerskap på bad.

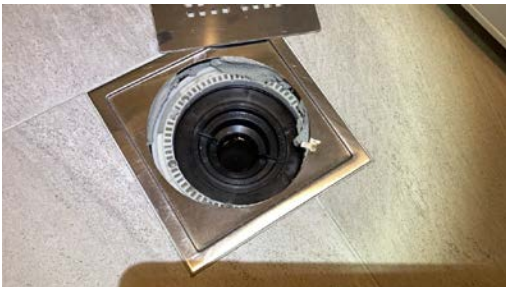
## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige avløpsrør i:  
Plast.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

På bakgrunn av fremlagt ferdigattest, visuell undersøkelse og fuktmåling/fuktsøk vurderes ferdigattest som tilstrekkelig dokumentasjon. Alle boliger og senere byggearbeider på boligen som er søknadspliktige, skal avsluttes med ferdigattest. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er fremlagt ferdigattest på boligen.



Sluk på bod.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon.

Selgers opplysning:  
Skiftet filter to ganger i året.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på bod.

## TG IU Andre installasjoner

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Oppvarming består av:  
Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:  
Varmepumpe. Varme i gulv. Panelovn. Ildsted.

Det tas spesifikt forbehold om at oppvarmingskilder ikke er funksjonstestet av takstingeniøren. Kjøper bør gjennomføre funksjonstest før overtakelse eller innhente dokumentasjon fra selger som bekrefter at oppvarmingskildene fungerer som tiltenkt. Manglende test kan medføre risiko for kostnader ved reparasjon eller utskifting.

Selgers opplysning:

Varme i gulv på:

- 1. etasje: I gangen og toalettrom.
- Underetasje: Bad.

## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

Jeg er ikke EL fagperson.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2019**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

# Tilstandsrapport

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



Sikringsskap på teknisk rom.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det tas spesifikt forbehold om at grunnundersøkelser ikke er foretatt, tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

### ! TG 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Takvann ført ned i grunnen.



Grunnmursplast mot støttemur mangler avslutningslist i topp.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Støpt gulv på grunn. Støpt grunnmur.

## TG 1 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Støpt støttemur i betong.



Mangler litt finish på toppen av mur.

## TG 0 Terrenghold

### Beskrivelse

Felles eiet tomt på 930,70 m<sup>2</sup> som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.  
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

# 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

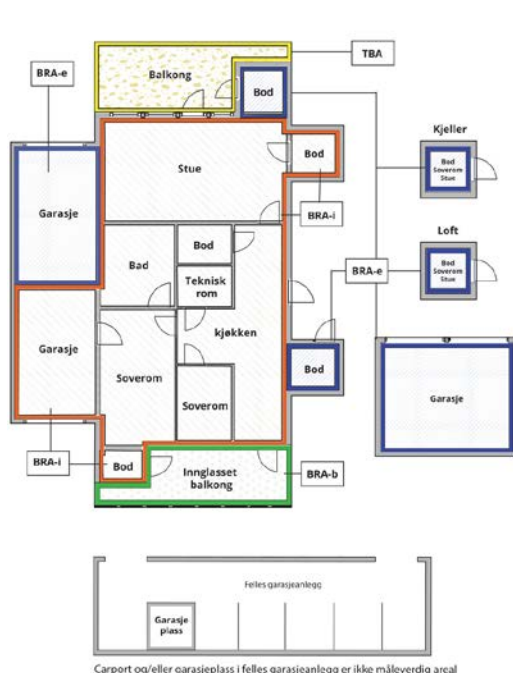
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

## Tomannsbolig, vertikaldelt

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	60	5		65	33
Underetasje	58			58	
<b>SUM</b>	<b>118</b>	<b>5</b>			<b>33</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>123</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken/stue, gang, toalettrom, bod	Bod	
Underetasje	Bad, gang, soverom, bod, soverom 2, soverom 3		

### Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,93 m og skråhimling.

Målt takhøyde underetasje: Varierende, målt 2,44 m.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot byggetegninger da det ikke eksisterer tilstrekkelig tegningsgrunnlag i kommune.

Innredningsenheter som kjøkkeninnredning, skyvedørsgarderober og garderober er medtatt i areal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Ingen ytterligere kommentarer.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se evt. opplysninger under "Tilbygg / modernisering" i rapporten.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		47		47	
<b>SUM</b>		<b>47</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>47</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

### Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Ingen ytterligere kommentarer.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Petter Wangen	Takstingeniør
	Marius Hovden	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	28	54		2	930.7 m <sup>2</sup>	Lillehammer kommune kart.	Eiet

### Adresse

Jevnevegen 9B

### Hjemmelshaver

Hovden Marius

### Kommentar

Det tas spesifikt forbehold om feil og mangler i kartet.

### Eierandel

140 / 280

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

### Regulering

Spakrud boligfelt

Kjøper bør å sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

### Tinglyste/andre forhold

(Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet)

### Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030)

Hensyn landskap: H550\_02

Kjøper bør sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

### Boligsameie

Boligen er en del av ett boligsameie. Dette betyr juridisk at alle deleiere eier all tomtgrunn og bygningsmasse sammen men at hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på hoveddeler og tilleggsdeler til sin seksjon. I praksis tar alle seg av sin egen bolig utvendig og innvendig, men juridisk har alle blant annet vedlikeholdsansvar for alle bygninger på hele eiendommen, etter sameiebrøken.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår**

2021

**Standard**

Enkel standard.

**Vedlikehold**

Det tas spesifikt forbehold om at denne bygningen ikke er teknisk vurdert etter Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), kun en forenklet beskrivelse med en generell vurdering uten tilstandsgradsetting. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser.

**Kommentar**

Opplyst av eier.

**Beskrivelse**

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong. Yttervegg i trekonstruksjon. Pulttak i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Taktekking med folie/belegg. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Garasjeportåpner. Leddport. Innlagt strøm.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	22.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	22.03.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest.	27.03.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom.	19.06.2019	Ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon håndverkstjenester.			Ikke gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring.	27.03.2026	Ligger i Samspell.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	27.03.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.	16.06.2019	Komplett el anlegg.	Gjennomgått		Nei
Eventuell tidligere takst/skaderapport.			Ikke gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger bolig.	22.05.2018		Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger uthus/garasje.		Garasje er unntatt søknadsplikt.	Finnes ikke		Nei
Ferdigattest.	19.06.2019		Gjennomgått		Nei
Bruksrettigheter.			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart.	27.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok.	27.03.2026		Gjennomgått		Nei
E-post til kunde med forberedelser til befaring.	17.03.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon.	19.06.2019	Ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/selger.	27.03.2026	Fremviste eiendommen.	Gjennomgått		Nei
FDV-dokumentasjon			Ikke gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Marius Hovden

---

## Boligen

Jevnevegen 9B

2607 Vingrom

3405-28/54/0/2

- ◆ Boligen ble kjøpt 2019
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

## Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Rika Byggelement AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Kontroll og utbedring rundt lufting på tak, utført uten funn av avvik.

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Sak etter befaring ved overtakelse: Utskifting av glass med sprekk.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

## Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Sagbakken Glasservice AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Utskifting av glass med sprekk.

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

## Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Igland Garasjen AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Oppføring av garasje med prefabrikkerte elementer.

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Børli Maskin AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Stikkrenne fra fellesvei lagt parallelt med garasje, deretter koblet på hovedrør bak garasje.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Gårdsplass/garasje.

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Observert mus i garasje.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** To mus gikk i fella, problemfritt siden.

---



## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

### Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Brunbjørn AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Installasjon av elektrisk anlegg i nyoppført garasje.

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Oppføring av dobbelgarasje i 2021.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Ikke søknadspliktig, men registrert.

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Velavgift øker til 3000 kroner i året, fordelt på to betalinger, etter årsmøtevedtak i februar 2026.

---

## Generelt



37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Nabolagsprofil

Jevnevegen 9B - Nabolaget Vingrom - vurdert av 24 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

🚗 Rønningsvegen Linje 111	6 min 🚶 0.4 km
🚉 Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	13 min 🚗 10.4 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 26 min 🚗

## Skoler

Vingrom skole (1-7 kl.) 111 elever, 9 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Hammartun skole (1-10 kl.) 470 elever, 29 klasser	12 min 🚗 10.2 km
Smestad ungdomsskole (8-10 kl.) 303 elever, 20 klasser	15 min 🚗 12.5 km
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.) 397 elever, 30 klasser	15 min 🚗 12 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	16 min 🚗 12.2 km
Lillehammer vgs. avd Sør 635 elever	14 min 🚗 10.9 km
Create - Lillehammer kreative vgs	14 min 🚗



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Kvalitet på skolene

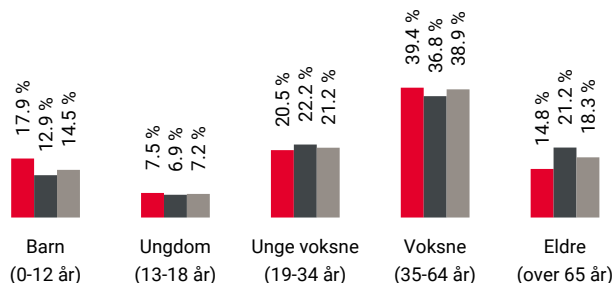
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vingrom	1 138	460
Lillehammer kommune	28 425	15 947
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Vingrom barnehage (0-5 år) 62 barn	15 min 🚶 1.2 km
Ringelihorn Steinerbarnehage (0-5 år) 27 barn	12 min 🚗 7.9 km
Vingar barnehage (1-5 år) 57 barn	12 min 🚗 10.4 km

## Dagligvare

Rema 1000 Vingrom Post i butikk, PostNord	15 min 🚶 1.3 km
Kiwi Vingnes PostNord	9 min 🚗 8 km



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



### Støynivået

Lite støynivå 90/100



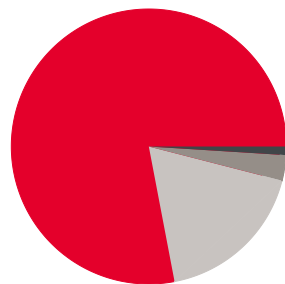
### Trafikk

Lite trafikk 88/100

## Sport

Vingrom skole	14 min	
Aktivitetshall, ballspill, fotball	1.1 km	
Vingromdammen sandvolleyballbane	19 min	
Sandvolleyball	1.6 km	
Mudo Lillehammer	12 min	
Fitnesspoint Lillehammer	14 min	

## Boligmasse

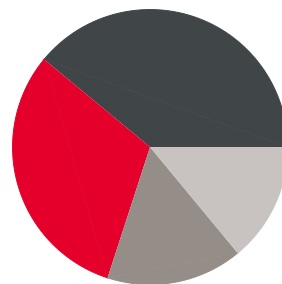


- 78% enebolig
- 1% rekkehus
- 3% blokk
- 18% annet

## Varer/Tjenester

Strandtorget Kjøpesenter	11 min	
Vitusapotek Strandtorget	11 min	

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 31% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 14% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 47%

- Vingrom
- Lillehammer kommune
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Jevnevegen 9B  
2607 VINGROM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Lars André Stensen

**Telefon:** 906 72 515  
**E-post:** lars.andre.stensen@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre