Prisantydning	Byggeår	P-rom/BRA	Tomtstr.
kr 2 350 000	1932/1950	111/140 kvm	1 463 kvm (eiet)



SJELDEN PERLE!

Enebolig med anneks på Gudbrandsdalsvegen 493

Eiendommen har ingen bo- eller driveplikt, og kan derfor benyttes som fritidsbolig



Camille Z Thisell

Lillehammer

e-post – camille.thisell@gmail.com

Mobil – +47 92553600

Kontrakt- og oppgjør håndteres av advokat Henrik K. Thorrud ved Advokatfirmaet Berg.

Kjøper kan tegne boligkjøperforsikring ved å kontakte forsikringsselskap direkte, f.eks. Help. Signert kjøpekontrakt må sendes til forsikringsselskapet samme dag som den signeres

Dette prospektet deles digitalt for å redusere papirforbruk.



Den romslige, eiede tomten på 1 463 kvm er delvis inngjerdet og byr på et mangfold av muligheter. Terrenget veksler mellom flate, dyrkbare områder og naturlig skrånende partier – ideelt for terrassehager eller fremtidige utbygginger med panoramautsikt. Gjennom eiendommen renner en liten bekk som om våren fylles med smeltevann og gir både liv og særpreg til landskapet.
Her finner du allerede etablerte bærbusker, epletre, kirsebærtre og rabarbra, og det er rikelig plass til både hønsehus og drivhus for den som drømmer om en selvforsynt livsstil.

Med skogen som nærmeste nabo får du både fred og privatliv, pluss tilgang til flotte turstier, mens skiløyper i nærområdet sikrer gode muligheter for vinteropplevelser.

Her er det også god plass til biloppstilling, og på tomten finnes også en praktisk oppbevaringsbod/carport (15 kvm) med solid tak egnet for takterrasse.

Innhold

VELKOMMEN INN	4
ADKOMST & TRANSPORT	6
FAKTA	8
PLANTEGNINGER	11
ENTRÉ	12
KJØKKEN	13
STUE x 2	14
KJELLER	15
ANNEKS	16
PRAKTISK INFORMASJON	17
LØSØRE OG TILBEHØR	18
ENERGIATTEST	21
FORBRUKERINFO	28
BUDGIVNING	29
VEDLEGG	
EGENERKLÆRING TILLSTANDSRAPPORT	

Velkommen inn

Gudbrandsdalsvegen 493, 2625 Fåberg



Beskrivelse

Skape din boligdrøm i denne unike landlige eiendommen! Gudbrandsdalsvegen 493 er en sjarmerende enebolig over tre plan som kombinerer idyllisk beliggenhet med praktiske løsninger. Den vestvendte eiendommen byr på gode utsikts- og solforhold, hvor den spektakulære utsikten over Lågen kan nytes både fra huset, hagen og terrassen utenfor stuen. Utsikten kan forbedres ytterligere ved å beskjære trær på egen tomt.

Hovedboligen består av vindfang med gulvvarme, entré/hall med god plass til garderobeløsning eller kanskje en sittegruppe, toalett, 2 stuer, kjøkken, 2 soverom, kjellerstue med pejs, bad, stor bod og vaskerom/teknikkrom.

Kjøkkeninnredning
Fullt utstyrt HTH-kjøkken med kjøkkeninnredning og nye vann- og avløpsinstallasjoner fra 2020. Hvitevarer fra 2020, inkludert stillegående ventilator fra Bosch, Bosch induksjonstopp og Bosch pyrolyseovn, samt oppvaskmaskin fra Miele. Kjøleskapet er en side-by-side-modell fra Samsung, produsert i 2019.

LG 9 kg vaskemaskin og Miele tørketrommel i kjelleren.

Tekniske oppgraderinger

Boligen har gjennomgått flere viktige oppgraderinger de siste årene. I 2020 ble det installert et nytt elektrisk anlegg, oppgradert fra to- til trefasesystem. Det ble samtidig lagt ny elektrisitet i kjøkken og stuer. I 2024 ble det montert en ny elektrisk vifte på badet for automatisk ventilasjon.

I stue og kjøkken er det installert moderne infrarøde panelovner som kan fjernstyres via app – en energieffektiv og brukervennlig løsning.

Fasaden ble skrapt og malt i 2020, noe som gir boligen et velholdt og innbydende uttrykk.

Frittstående anneks – fleksibelt og nyoppusset

Det frittstående annekset på ca. 50 kvm fordelt over to plan er nylig pusset opp innvendig og gir mange bruksmuligheter. Med egen stue/kjøkkendel, bad, separat toalett og soverom, passer det utmerket som gjestehus, atelier, musikkstudio eller hjemmekontor. Merk at annekset per i dag ikke er godkjent som selvstendig boenhet.

Begge etasjer har egne inngangsdører, og øvre etasje har et lite vindfang. Det har tidligere vært innsig av vann langs én vegg i vindfanget, og dette bør undersøkes nærmere. Etasjene er forbundet med en bratt stige – en plassbesparende løsning som kan være upraktisk for enkelte.

Kjøkkenet i annekset er fra IKEA og utstyrt med ventilator, kjøleskap, oppvaskmaskin og elektrisk komfyr. Elektrisk anlegg og VVS-installasjoner fra 2020.

Beliggenhet & omgivelser

Velkommen til din private oase bare 6 km fra Lillehammer sentrum! Ligger høyt og fritt i den veletablerte og sjarmerende grenda Smerudgrinda, med Balbergkampen som bakteppe og en vidstrakt utsikt over Lågen som setter stemningen for hele eiendommen.

Med skog og fjell som nærmeste naboer får du det beste av to verdener – naturens ro kombinert med byens bekvemmeligheter. Her kan du fiske i Lågen, utforske de mange turstiene som omgir eiendommen, eller ta deg til nærliggende skiløyper for vinterlige opplevelser

Enten du søker nærhet til naturen, studier eller et godt hverdagsliv, har beliggenheten mye å by på. Bare noen minutter unna ligger Universitetet i Innlandet og Hafjell med både alpinbakker og flotte turstier om sommeren. I tillegg er det kun 3 km til Jørstadmoen, hvor du finner Jorekstad Waterpark, dagligvarebutikk, skole, barnehage og idrettsanlegg – alt du trenger i hverdagen, innen kort rekkevidde.







Adkomst & transport

Til hverdags:

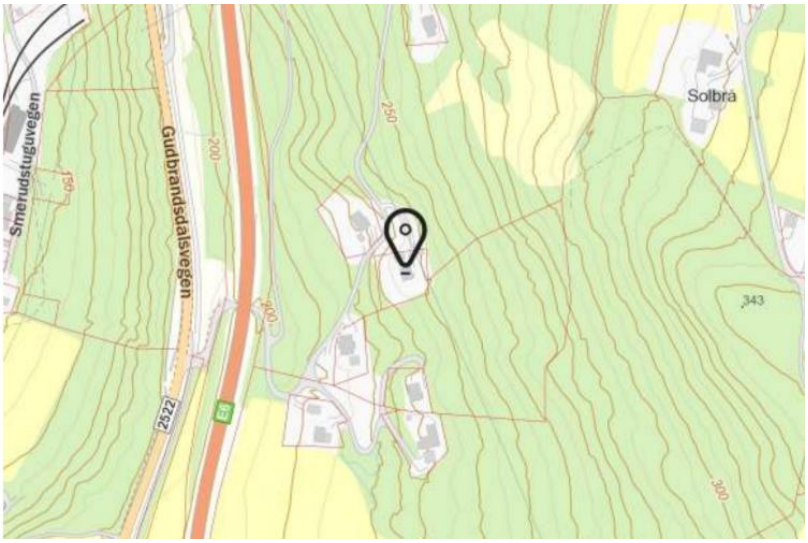
Fra Lillehammer sentrum: Kjør Gudbrandsdalsvegen nordover forbi Storhove og Universitetet, ta så til høyre (ca. 2,5 km etter Storhove) under E6. Ta venstre ved postkasser. Boligen ligger på høyre hånd inn en liten bratt stikkveg etter ca. 200m. Veien brøytes helt frem til huset av veilaget, noe som sikrer god tilgjengelighet også vinterstid. Det anbefales likevel kjøretøy med firehjulstrekk for trygg og komfortabel adkomst i vinterhalvåret. Selgers bil, en Land Rover Discovery 4 (2011), kan eventuelt overtas etter nærmere avtale.

Bussholdeplassen Smerudgrinda ligger rett i nærheten, med avganger til både Hafjell og Lillehammer Skjusstasjon og sentrum. Det tar kun ca. 4 minutter med buss til Universitetet i Lillehammer, noe som gjør beliggenheten ideell for studenter eller pendlere.

3 km unna ligger Jørstadmoen, med blant annet Jorekstad Fritidsbad, dagligvarebutikk, skole, barnehage og idrettsanlegg.

Til byen og videre:

Lillehammer sentrum ligger kun 6 km unna, med et rikt utvalg av butikker, restauranter og kulturtilbud.
Enkel adkomst til **E6**, med ca. 2 timers kjøretid til Oslo.
Kort vei til både arbeidsplasser, utdanning og flotte rekreasjonsområder.





Skolekrets
Ta kontakt med skolekontoret i Lillehammer kommune, tlf. 61 05 05 00 for nærmere informasjon

Matrikkel
Gnr. 180, bnr. 3

Boligtype
Enebolig

Areal
P-rom: 111 kvm / BRA: 140 kvm / BTA: 150 kvm

Byggeår
1932/1950

Byggemåte
Eneboligen ble opprinnelig oppført i 1932 med tradisjonell lafteveggskonstruksjon. Utvendig er bygget kledd med panel. I 1950 ble boligen bygget om. Taket er tekket med betongtakstein, som antas å være fra 1990-tallet. Boligen har behov for oppgradering for å møte dagens krav til standard, og kjøper må påregne oppussing både innvendig og utvendig.
For nærmere informasjon om byggemåte og tilstand henvises det til tilstandsrapport utarbeidet av HC Gjestvang, Meglerpartner AS, datert 12.06.2025.



Fakta

Området

Adresse
Gudbrandsdalsvegen 493

Postnummer
2625

Poststed
FÅBERG

Område
Fåberg

Kommune
Lillehammer

Kommunenummer
3405

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig og fritt til, ca. 6 km nord for Lillehammer sentrum og omtrent 9 km fra Øyer sentrum. Barnehage, barneskole og ungdomsskole finnes innen 4–8 km. Området er rolig, med spredt boligbebyggelse og landbrukseiendommer. Med umiddelbar nærhet til naturen er det gode muligheter for friluftsliv året rundt, både for store og små.

Bebyggelsen

Grunnmur antas å være av sparesteinsbetong eller betong, innvendig pusset og malt. Bygningen er oppført i bindingsverk med stående trekledning. Vinduer og terrassedør er i tre med tolags glass fra 1980. Saltak tekket med betongtakstein. Vindfang har bølgeblikktak.

Parkering

God plass for biloppstilling på eiendommen.

Standard – innvendige overflater

Gulv:
Tregulv i oppholdsrom. Teppegulv i trapp, 2. etasje og kjellerstue (med elektrisk gulvvarme). Fliser med elektrisk gulvvarme på bad og i vindfang. Betonggulv i kjellerbod, gang og teknisk rom/vaskerom. Sprekk registrert i betonggulv i kjellerbod. Nytt parkettgulv til kjellerstue er kjøpt inn, men ikke lagt – kan følge med boligen.

Vegger:
Overflater består hovedsakelig av malt panel. I stue og kjøkken er opprinnelige laftevegger bevart, kjøkkenet har originalfarge fra 1932. Kjellerstue har panelkledning, mulig isolert. Kjellerbod har pusset og malt vegg.

Himling:
Panel og malte plater.

Rombeskrivelser
Stue:
Lys stue med store vindusflater. Glassdør fra gulv til tak gir utgang til møblerbar terrasse. Vedovn.

Kjøkken: Eldre HTH-kjøkken med god funksjonalitet, utstyrt med moderne hvitevarer fra 2020. Kjøkkenet har stillegående ventilator fra Bosch, Bosch induksjonstopp og Bosch pyrolyseovn, samt oppvaskmaskin fra Miele. Kjøleskapet er en romslig side-by-side modell fra Samsung, produsert i 2019.

Bad: Fliser på gulv og vegger. Servant i plassbygget skap med heltre fronter. Stålkum nedfelt i plate. Dusjnisje. Sluk med fall og synlig mansjett. Veggmontert vifte. Elektrisk gulvvarme.

Vaskerom: Opplegg for vaskemaskin. LG vaskemaskin (9 kg) og Miele tørketrommel medfølger. Varmtvannsbereder, vannbehandler, filter og trykktank. Malte betongvegger og betonggulv.

WC: Gulvmontert toalett og liten servant. Belegg på gulv, malt panel på vegger, malte plater i himling. Veggventilasjon, manglende tilluft

Soverom: To soverom i 2. etasje. Hovedsoverom med malte panelvegger og nytt gulvteppe (2022).

Innhold og planløsning

Hovedhus:

- **Kjeller:** Kjellerstue med peis, bad, bod, teknisk rom/vaskerom og gang.
- **1. etasje:** Vindfang/entre/trappegang, toalettrom, kjøkken og to stuer.
- **2. etasje:** Trappegang og to soverom.

Anneks:
IKEA-kjøkken med ventilator, kjøleskap, oppvaskmaskin og elektrisk komfyr. Ny baderomsvifte (2024).

- **Underetasje:** Soverom, bad og vaskerom.
- **1. etasje:** Vindfang/entre, kjøkken/stue og toalettrom.

Oppvarming
Vedovn montert i stuen. Øvrig oppvarming via elektriske panelovner.

Energikarakter
G

Energifarge
Oransje

Økonomi
Prisantydning
kr 2 350 000

Omkostninger
Dok.avg. til staten, 2.5%: kr 58 750,-
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 585,-
Tinglysning av pantedok.: kr 585,-
Grunnboksutskrift: kr 260,-
Omkostninger: kr 60 180,-

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøpes til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Forkjøpsrett: Det foreligger forkjøpsrett, men denne er frafalt av kjøper.

Totalt inkl. omk.
Kr 2 410 180

Kommunale avgifter
Kr 14 000

Info kommunale avgifter
I dette beløpet inngår bl.a. eiendomsskatt renovasjon og feiing. Beløpet fordeles på fire terminer.

I tillegg kommer tømming av privat avløpsanlegg. Faktureres når tømming har vært utført.
Det betales ca kr 5.000, - i årlig avgift til drift og vedlikehold av felles privat veg. Dette beløpet kan variere
fra vinter til vinter.

Formuesverdi primær
kr 602 546

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
kr 2 410 183

Formuesverdi sekundær år
2024

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale

Visning
Som annonsert eller ta kontakt med selger Camille Thisell mob 92 55 36 00 for avtale om visning.

Takst og tilstand
Takstmann
Meglerpartner,no

Type takst
Tilstandsrapport

Eier/Selger
Navn
Camille Ziggie Thisell
Tlf: 92 55 36 00

Salgsoppgavedato
11.06.25

Eiendommen
Eierform: Eiet
Konsesjon: Nei
Odelsrett: Nei
Bo- og driveplikt: Nei

Utleie
Adgang til utleie: Det er ingen separat utleiedel i boligen.

Tomttype: Eiet
Tomtestørrelse: 1 463 kvm
Tomtebeskrivelse
Innkjøring fra gruset veg fra Gudbrandsdalsvegen. Den romslige, solrike tomten er flat rundt boligen og skråner på oversiden og nedsiden. Plen med beplantning av frukttrær og bærbusker m.m. Tomten skråner nedover mot innkjøringen.

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på opprinnelig boligeiendom er ikke utstedt.

Tinglyste bestemmelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
29.01.1953 - Elektriske kraftlinjer
15.09.1932 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0501 Gnr.:180 Bnr.:1
Kopi av pantattest og tinglyst erklæring fås fra selger

Vei, vann og avløp
Privat vei. Brøyteutgifter må påregnes. Veien brøytes helt frem til eiendommen av veilaget. Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning via brønn, samt avløpssystem med kloakktank (6 kubikk) og gråvann til spredegrøfter. Det foreligger pålegg om utskifting av spredegrøfte innen 3–5 år fra 11.06.2025.

Det er etablert en egen septiktank (3 kubikk) for annekset. Annekset er ikke tilkoblet gråvannsanlegg med spredegrøfter. Det er per i dag ikke kjent hvor gråvannet fra annekset ledes, og kjøper oppfordres til å undersøke dette nærmere. Ved innlagt vann i annekset kan det være krav om godkjent løsning for gråvann i henhold til forurensningsforskriften.
Anneks er drenert på sør og vestvegg. Arbeidet er utført i 2000 iht. forrige eier.

Diverse

Diverse
Ny E6 skal gå i tunnel ca. 300m fra denne eiendommen (se vedtatt kommunedelplan på Lillehammer kommunes hjemmeside). Eiendommen er
varslet om E6-utbyggingen siden den ligger innenfor varslingsområde for planprogrammet. Slik planene ligger pt. er ikke denne eiendommen fysisk berørt av utbyggingen. Det bør dog tas forbehold om at det er reguleringsplan som endelig avgjør hvordan tiltakene blir. Det er ikke søkt bruksendring av uthus/anneks.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring.
Se vedlagte egenerklæringsskjema med opplysninger om eiendommen.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger.
Signert kjøpekontrakt må sendes til forsikringsselskapet samme dag som den signeres.Kjøper må selv kontakte boligkjøperforsirking for å bestille

Hvitevarer
Det vises til vedlegget «Liste over løsøre og tilbehør», om hva som medfølger ved salget.

Vilkår og bestemmelser

Digital signering og tinglysing
Kjøpekontrakt, skjøte og pantedokument signeres digitalt og tinglyses elektronisk. Dette forutsetter at kjøper og selger har norsk fødselsnummer og tilgang til Bank-ID.

Salgs- og betalingsvilkår
Salgsoppgaven er basert på selgers egne undersøkelser og opplysninger. Interessenter oppfordres til en grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med sakkyndig.

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til avtalt konto før overtagelse.
Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har advokat plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.
Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan advokat ikke utføre transaksjonen.

Dersom advokat får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og hen ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har hen plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Advokat kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Informasjon til utenlandske interessenter

Eiendommen har **ingen bo- eller driveplikt**, og kan derfor benyttes som fritidsbolig. Det er også mulig for **utenlandske statsborgere** å kjøpe eiendommen.

Ved kjøp fra utlandet må kjøper være oppmerksom på følgende:

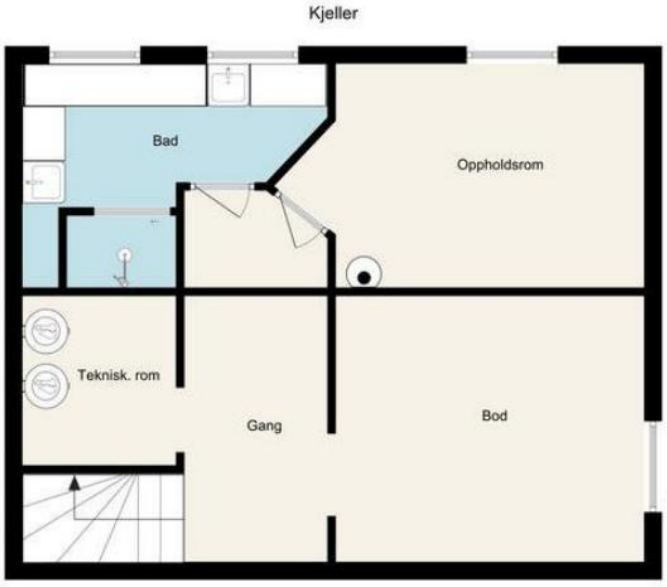
- Kjøper må ha eller søke om **D-nummer** for å kunne tinglyse eierskapet i grunnboken.
- D-nummer kan skaffes i forbindelse med tinglysingen, og prosessen håndteres normalt av advokat eller oppgjørsansvarlig.
- Det anbefales å sette av noe ekstra tid til oppgjør og overtakelse ved utenlandsk kjøp.

Ta gjerne kontakt for mer informasjon dersom du er utenlandsk kjøper og vurderer eiendommen som fritidsbolig.

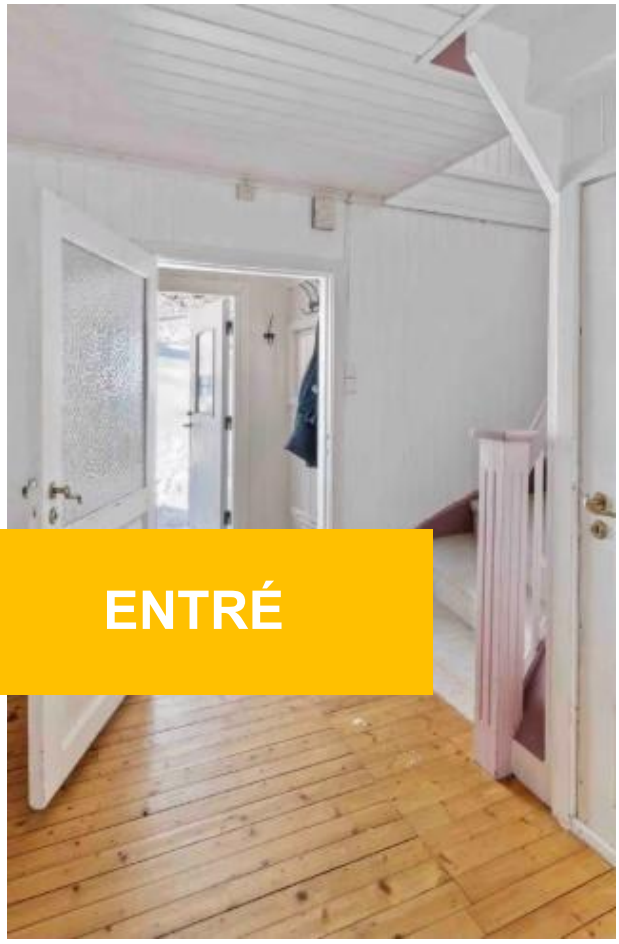
PLANTEGNINGER







Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



ENTRÉ









KJØKKEN







Stue X 2









KJELLER



ANNEKS













Praktisk information

Varer og tjenester

Joker Jørstadmoen	3.2 km
Kiwi Smestad	4.6 km
Rosenlund Bydelssenter	5 km
Mesna Senter	6.8 km
Apotek 1 Kremmerhuset	5 km
Vitusapotek Nymosvingen	6.4 km
Lillehammer Vinmonopol	6.7 km

Transport

Lillehammer stasjon	6.5 km
Smerudgrinda	0.3 km

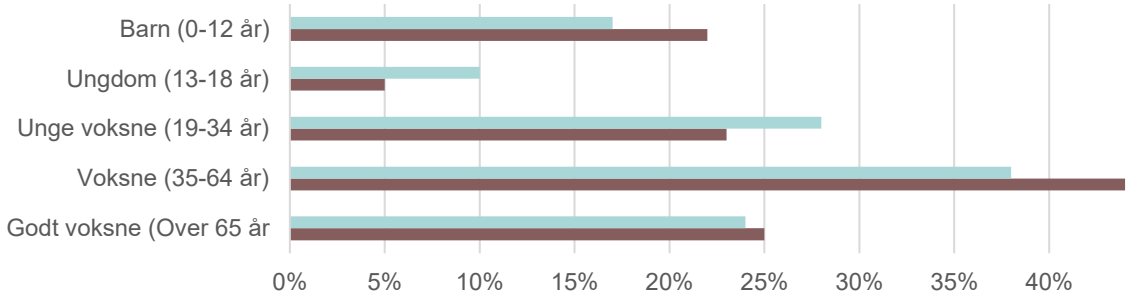
Demografi

- 32 % er gift
- 18 % er barnefamilier
- 35 % har høyere utdanning
- 38 % har inntekt over 350 000 kr
- 76 % eier sin egen bolig
- 17 % eier fritidsbolig/hytte
- 72 % bor i bolig over 120 kvm

Sport og trening

Fåberg nærmiljøanlegg balløkke	1.4 km
Jorekstad	3.1 km
Actic - Jorekstad Fritidsbad	3.1 km
Spenst Lillehammer Arena	4.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lillehammer kommune	27 938	13 097
Besserud grunnkrets	136	64

Skoler, barnehager

	Nivå	Klasser /avd	Kapasitet (barn)	Avstand
Jørstadmoen skole	1-7 KL	12 KL	195	3.1 km
Kringsjå skole	1-7 KL	17 KL	365	5.7 km
Smestad ungdomsskole	8-10 KL	10 KL	330	4.5 km
NTG-U Lillehammer	8-10 KL	9 KL	270	6.7 km
Åretta ungdomsskole	8-10 KL	12 KL	280	8.3 km
Lillehammer videregående skole avd. Nord	-		454	4.4 km
Norges Toppidrettsgymnas - Lillehammer	-	7 KL	201	7.7 km
Jørstadmoen barnehage	0-6 ÅR	4 AVD	70	3.2 km
Smestad barnehage	0-6 ÅR	2 AVD		4.6 km

Informasjon i Nabolagsprofilen er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på korteste kjøre-/gåavstand. Kilder: Finn.no, SSB, Statens Kartverk, Geodata m.fl.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

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

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

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

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstofarmatur, fastmonterte “spotlights”, oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukker bit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

ENOVA

ENERGIATTEST

Adresse	Gudbrandsdalsvegen 493
Postnr	2625
Sted	FÅBERG
Andels-/seilighetsnr.	/
Gnr.	180
Bnr.	3
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	155387726
Bolignr.	H0101
Merkenr.	675b8b73-92c3-4ac0-8440-147a747034c8
Dato	11.01.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 28,617 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

27,557 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	800 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Etterisolering av kjellervegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår:	1932
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	140
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gudbrandsdalsvegen 493
Postnr/Sted: 2625 FÅBERG
Bolignr: H0101
Dato: 11.01.2023 22:36:15
Energimerkenr: 675b8b73-92c3-4ac0-8440-147a747034c8

Gårdsnr: 180
Bruksnr: 3
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 155387726

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Forbrukerinformasjon om budgivning – uten bruk av megler

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendoms-meglerforbund, med utgangspunkt iblant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendom. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene knyttet til budgivning. Før bud inngis, oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, inkludert eventuell salgsoppgave og teknisk dokumentasjon.

Gjennomføring av budgivning (uten megler):

1. På forespørsel skal **selger** opplyse om mottatte bud, inkludert eventuelle forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til **selger**, som videreformidler disse til eventuelle medeiere eller rådgivere. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, motbud, aksept og avslag. Budgiver må legitimere seg ved at laste opp kopi av legetimasjon og signere budet. Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.
3. E-post og SMS regnes som skriftlig dersom innholdet kan dokumenteres i ettertid.
4. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eller gnr./bnr.), kjøpesum, kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, ønsket overtakelsesdato og eventuelle forbehold (f.eks. usikker finansiering eller behov for salg av nåværende bolig). Bud med forbehold aksepteres normalt ikke før forbeholdet er avklart. Budgiver kan gjerne konferere med **selger** før bud inngis.
5. **Selger** skal legge til rette for en forsvarlig budrunde. Det anbefales at bud ikke gis med akseptfrist kortere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter dette bør budgivere gi tilstrekkelig akseptfrist til at **selger** kan informere alle parter. Bud som utelukker andre budgivere eller har urimelig kort frist bør unngås.
6. **Selger** bør vurdere hvert bud og gi tilbakemelding til budgiver innen rimelig tid.
7. **Selger** skal holde budgivere orientert om nye og høyere bud samt eventuelle forbehold, og bekrefte mottak av bud skriftlig så snart som mulig.
8. Etter at handel er inngått, eller dersom budrunden avsluttes uten handel, kan budgiver kreve kopi av budjournal i anonymisert form.
9. Budjournal skal gis til både kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er inngått. Dersom anonymitet er viktig, bør bud fremmes via fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det er **ingen angrerett** ved kjøp eller salg av fast eiendom.
2. Når et bud er sendt til **selger** og denne har fått kunnskap om det, er budet bindende frem til akseptfristens utløp – med mindre det avslås eller eiendommen selges til en annen.
3. **Selger** står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er ikke forpliktet til å godta høyeste bud.
4. Når aksept er kommet frem til budgiver innen fristen, er det inngått en bindende avtale.
5. Et motbud fra **selger** til kjøper er også et bindende tilbud, og avtale er inngått dersom kjøper aksepterer innen fristen.

Bud på eiendommen

Adresse:	Gudbrandsdalsvegen 493 2625 FÅBERG gnr. 180, bnr. 3 i Lillehammer kommune	Kontaktperson: Tlf:	Camille Z Thisell 92 55 36 00

Undertegnelse 1: _____ Fpnr.: _____

Undertegnelse 2: _____ Fpnr.: _____

Adresse: _____ Postnr.Sted: _____

E-post 1: _____Tlf 1: _____

E-post 2: _____Tlf 2: _____

Gir herved bindende bud stort, kr _____ kroner_____

på overnevnte eiendom med tillegg av omkostninger.

FINANSIERINGSPLAN

Långiver: _____ Kontaktperson: _____

_____ Tlf: _____

Egenkapital: _____ kroner_____

EVENTUELLE FORBEHOLD/FORUTSETNINGER:

Ønsket overtagelsestidspunkt: _____ Budet gjelder til og med den_____ kl._____

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven datert 08.06.2025. Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet. Bud som mottages etter kl. 1500 kan ikke forventes behandlet før neste arbeidsdag. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen få opplysninger om min identitet.

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at selger kan forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon om avslag eller aksept.

Sted/dato _____

Budgiverens underskrift _____ Budgiverens underskrift _____

Legg ved gyldig legitimasjon her

Legg ved gyldig legitimasjon her

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- [x] Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- [ ] Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- [ ] Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- [ ] Tomt
- [ ] Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- [ ] Fritidsbolig
- [ ] Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
180	3				

Adresse: GUDBRANDSDALSVEGEN 493
Postnr.: 2625 FÅBERG
Byggeår: 1932/1950
Når kjøpte du boligen: 01052020
Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. [x] Ja [ ] Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)
DNB/Fremtind Forsikring AS

Type villa/husforsikring [x] Standard [ ] Utvidet Polise-/avtale 23337853
Er det dødsbo? [ ] Ja [x] Nei
Avdødes navn
Hjemmelshaver: Camille Ziggie Thisell

SELGER 1

Etternavn	Thisell	Fornavn	Camille
Ny adresse		E-post	camille.thisell@inn.no
		TeL priv.	
Postnr. 2625	Sted Fåberg	Mobil	+4792553600

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		TeL priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Tidligere fugtskade i vegg. Ikke pågående problem iht. VVS. Noen gulvfliser er løse

1.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☑ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Malt brusekabinen og skiftet luker ved vask. (Egeninnsats)
Skiftet vifte på bad (2022) Gausdal Elektro AS (Faglært)

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

☑ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Ferdigbesiktigelse av sanitæranlegg fra 1982

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: se notat under TILLEGGSKOMMENTARER

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

2020: Legge op til og koble 2 kjøkken (I enebolig + anneks). Arne Nyheim (Faktura ligger i Boligmappa)
2023: Byttet flexislange fra inntak til trykktank. Arne Nyheim (Faktura ligger i Boligmappa)
2024: Rense toalett og bytte pakning. Arne Nyheim (Faktura ligger i Boligmappa)
2025: Bytte kuleventil - utendørsvann. Arne Nyheim (Faktura ligger i Boligmappa)

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Privat vannforsyning. 2 septiktank - 6kubik + 3 kubik til anneks.

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: spor av nedløp fra tak nordside samt i entretilbygning anneks.

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☑ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Renset tak og skiftet diverse takstein i 2022. Egeninnsats
Renset tak og festet takpapp og taklister på entrebygning i 2024, anneks. Egeninnsats

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Sprekk i sovrum, andre etage efter sprengnig ny E6. Klage foreligger.

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Skjevt gulv i litet soverom samt sydvest hjørne i kjøkken. Faglært siger det ikke er problem.

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Terasse, noen gulvbrett må skiftes pga alder. Rekke for lavt. Carport har revner i tak og vegg

7.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☑ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

2 nye vinduer er satt in der hvor det oprinnelig var vinduer, kjøkken syd, stue nord/vest. Egeninnsats
Liten sprek i eldre kjøkkenvindue t.v

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Målerbytte & tilkobling tredje fase, ny kurs stekeovn 2020 Brunbjørn AS - se boligmappe
Ny vifte bad - anneks_2020 Brunbjørn - se boligmappe
Ny vifte bad, hovedhus_2024 Gausdal Elektro AS - se boligmappe

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, når? Fra 2021

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

2021 Roger Foss Olsen - Brunbjørn AS
2019 Stig Ove Gjelseth - Skogvang Installasjon AS

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv:

Utskiftning av defekt varmekabel for frostsikring av vannrør (til anneks?) Skogvang Installasjon, 2019

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

I 2024 ble det montert en ny elektrisk vifte på badet for automatisk ventilasjon. Dokumentasjon foreligger
I 2022 ble det montert en ny elektrisk vifte på badet i anneks for automatisk ventilasjon. Dokumentasjon foreligger

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Fuktinslag vegg i kjeller ved trapp - mot nord

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Ifølge forrige eier er det nyere drenering fra ca år 2000. Det bemerkes synlig fuktsperre på deler av kjellervegger. Det er iht. tilstandsrapport fra forrige eier drenert på sør og vestvegg ved anneks. Arbeidet er utført i 2000. Det foreligger ikke dokumentasjon.

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

vegg i kjellerstue er kledd med panel - det foreligger ikke dokumentasjon. Dette er gjort av forrige eier, kanskje på 90-tallet

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Anneks ble oppgradert 2000 av tidligere eier

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Anneks - ikke godkjent som boenhet.

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Vipsebo under terasse fjernet i 2024 av antisimex. Maur og mus i anneks vinter 2025.

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

11.06.25 - Tilsyn fra kommune. Pålegg om skifte av spredegrøfter då den ikke oppfyller dagens krav. Dette skal være gjennemført innen 3-5 år fra dags dato. Septiktank hovedbolig og anneks er godkjent for videre bruk.

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Salgsoppgave fra megler fra 2020: P-rom 111kvm, BRA: 140kvm, BTA: 150kvm. Fra energiattest: BRA: 191kvm (inkludert anneks)

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☐ Nei
☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☑ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

Nye infrarøde elradiatorer med smart styring via app og kjøkken lys - 2021 (Brunbjørn AS)
Nyt brugt kjøkken og nye hvitevarer - 2020 (Ufaglært/egeninnsats)
Byttet dører, nedtaget panel (tilbakeført laftevægger), malet og sat op nye lister i første etasje (Ufaglært/egeninnsats)
Nyt gulvtæppe og maling i soverom oppe (Ufaglært/egeninnsats)

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☐ Nei
☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☑ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

håndvask installert på wc - 2025 (faglært)
Malt vegg - 2022/2025 (egeninnsats)

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Det foreligger ikke brukstillatelser eller ferdigattest. "Huset er tatt i bruk" registrert fra 1950

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: se TILLEGGSKOMMENTARER

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Tinglyst:29.01.1953 - Elektriske kraftlinjer, 15.09.1932 - Registrering av grunn

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Vannløp skal holdes rene kring bolig. Forkjøpsrett fra sagt - dokumentasjon foreligger

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Torktumbler er ikke tilkobled el og avløp. Kjøleskap er ikke tilkoplet vann

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☑ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Avtale om veiavgift for brøyting og vedlikehold av vei. Dokumentasjon foreligger

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: i Anneks er det funnet mus og maur vinter/vår 2025. Vipsebo fjernet under terasse i 2024

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Boligen har gjennomgått flere viktige oppgraderinger de siste årene. I 2020 ble det installert et nytt elektrisk anlegg, oppgradert fra to- til trefasesystem. Det ble samtidig lagt ny vann/avløp og elektrisitet i kjøkken og ny el i stuer. I 2024 ble det montert en ny elektrisk vifte på badet for automatisk ventilasjon. Opplevde at septiktank ble fylt opp uvanlig fort i 2023/2024, wc ble renset og pakning bytt då den sto og droppet.
I stue og kjøkken er det installert modeme infrarøde panelovner som kan fjernstyres via app.
Fasaden ble skrapt og malt i 2020.
Det frittstående annekset på ca. 50 kvm fordelt over to plan er pusset opp innvendig. Merk at annekset per i dag ikke er godkjent som selvstendig boenhet.
Begge etasjer har egne inngangsdører, og øvre etasje har et lite vindfang. Det har tidligere vært innsig av vann langs én vegg i vindfanget, og dette bør undersøkes nærmere. Etasjene er forbundet med en bratt stige – en plassbesparende løsning som kan være upraktisk for enkelte.

Nye Veier AS skal som en del av bestemmelser til reguleringsplanen for E6 Storhove – Øyer, tilbakeføre nåværende E6 til grøntområde, avhengig av reguleringen. Dette omfatter riving av nåværende kulvert og tilbakeføring av veg.
Tilbakeføringen E6-arealet vil først starte i 2027, men skal være ferdigstilt innen utgangen av 2029. Prosess ivaretages av veglag Smerudgrinda.

Sted / dato

Lillehammer 11.06.25

Sign. selger 1

Sign. selger 2

Sign Here