VELKOMMEN TIL

LYKKJA 4

LYKKJA



EiendomsMegler 1

LILLEHAMMER OG GUDBRANDSDAL

Enebolig med god plass til hele familien, sentralt beliggende i Lykkja. Fire soverom og to bad | Romslig hage & garasje!

Eiendomsmegler1 ønsker velkommen til Lykkja 4! Enebolig med fin beliggenhet like ved elvekanten i et etablert og rolig boligområde.

Eiendommen ligger fint og tilbaketrukket til i Lykkja, med grønne omgivelser og kort gangavstand til Lom sentrum. Hovedetasjen byr på et separat kjøkken med god skapplass og en romslig stue med plass til sittegruppe og spisebord. Fra stuen er det direkte utgang til en overbygd terrasse, og i loftsetasjen finnes en lys loftstue med adkomst til balkong. Kjelleretasjen er innredet med eget vaskerom og praktiske boder som gir rikelig med oppbevaringsplass.
Ute venter en stor selveier tomt som strekker seg mot elvekanten, romslig frittstående garasje på 55 m2, samt kort vei til både sentrumsfunksjoner og turområder.

Velkommen til visning! Husk å melde deg på.





Enebolig over to plan med kjeller beliggende på en romslig tomt like ved elva Bøvre i Lom.

Våre kunder har alltid førsteprioritet!

Ingen mennesker eller boligsalg er like, og det er heller ikke meglerne. Det er mennesket som gjør forskjellen, og derfor behandler vi alle våre kunder som vår førsteprioritet!

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.



Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.
Lykke til!

Sara E. Løken
Eiendomsmeglerfullmektig

976 03 312
sara@em1lg.no

EiendomsMegler 1
LILLEHAMMER OG GUDBRANDSDAL





Nøkkeltall	s. 7
Informasjon om eiendommen	s. 8
Andre opplysninger	s. 15
Plantegninger	s. 38
Tilbehør og løsøre	s. 86
Informasjon om budgivning	s. 89
Budskjema	s. 90



Velkommen inn! Fra gangen har man både trapp opp til andre etasje og ned til kjeller, samt adgang til hovedetasjens ytterligere rom.



Fra gangen kommer man inn i stua.

Nøkkeltall



Lykkja 4

Prisantydning	kr 3 300 000
Omkostninger	kr 83 590
Totalpris inkl. omk	kr 3 383 590

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eiet
Etasje	2
Antall soverom	4
BRA-i/BRA Total	229/284 m²
Tomt	1428.2m²eiet
Byggeår	1955
Energiklasse	E

Omkostninger

Kr 82 500 Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum.
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)
Kr 83 590 Sum omkostninger

Kr 13 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 97 490 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Kr 16 700 Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere (valgfritt)
Kr 100 290 Sum inkl. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere
Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøpes til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 28 106 pr 2026
Kommunale avgifter og gebyrer for 2026 er opplyst å være ca. kr 28 106,40,-

I dette beløpet inngår:
- Vann med ca. kr 7 797,-
- Avløp abonnementsgebyr med ca. kr 4 371,15,-
- Avløp forbruksgebyr med ca. kr 5 606,25,-
- Renovasjon med ca. kr 7 715,-
- Brannsyn, feiing med ca. kr 472,-
- Eigedomsskatt med ca. kr 2 145,-

Tjenestene vil normalt ha en prisendring hvert år, samt at forbruk på de ulike tjenestene kan variere fra år til år.

Eiendomsskatt: Kr Kr 2 145 pr 2026

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	Kr 3 300 000,-
Omkostninger	Kr 83 590,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 3 383 590,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument knyttet til kjøpers finansiering og at eiendommen selges til prisantydning. Meglerforetaket forutsetter at innbetaling av egenkapital skjer samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Kjøpsomkostninger

Kr 82 500 Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum.
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)
Kr 83 590 Sum omkostninger

Kr 13 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 97 490 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Kr 16 700 Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere (valgfritt)
Kr 100 290 Sum inkl. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 28 106 pr 2026
Kommunale avgifter og gebyrer for 2026 er opplyst å være ca. kr 28 106,40,-

I dette beløpet inngår:
- Vann med ca. kr 7 797,-
- Avløp abonnementsgebyr med ca. kr 4 371,15,-
- Avløp forbruksgebyr med ca. kr 5 606,25,-
- Renovasjon med ca. kr 7 715,-
- Brannsyn, feiing med ca. kr 472,-
- Eigedomsskatt med ca. kr 2 145,-

Tjenestene vil normalt ha en prisendring hvert år, samt at forbruk på de ulike tjenestene kan variere fra år til år.

Eiendomsskatt

Kr 2 145 pr 2026
Eiendomsskatten inngår i de kommunale avgiftene. I 2026 utgjorde dette beløpet ca. kr 2 145,-

Adresse

Lykkja 4, 2686 LOM

Registerbetegnelse

Gnr 70, bnr 172, i Lom kommune.

Areal

BRA - i: 229 m²
BRA - e: 55 m²
BRA totalt: 284 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 86 m² Gang, uinnredet kjellerrom, tre boder og teknisk rom.
1. etasje
BRA-i: 90 m² Gang, bad, to soverom, kjøkken og stue.

2. etasje
BRA-i: 53 m² To soverom, loftstue og bad.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje
2. etasje
BRA-e: 55 m² Garasje

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er ikke undersøkt om de finnes byggemeldte tegninger.

Antall soverom

4
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/ eller mangle

godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.

Etasje
2

Antall bad
2

Eierform
Eiet

Eiendomstype
Enebolig

Parkering
Parkering i dobbel garasje eller på biloppstillingsplass.

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 1428.2 m²

Beskrivelse av tomten
Eiet tomt på ca. 1 428 m². Tomten er pent opparbeidet og flat med en stor, grønn gressplen som strekker seg mot Bøvra. Uteområdet er beplantet med hekk, busker og trær, og det er etablert en gruset innkjøring og gårdsplass med gode parkeringsmuligheter foran boligen og garasjen. Eiendommen har gode solforhold.
Det ser ut til at garasjen ligger helt inntil eller på tomtegrensen mot elven.

Byggeår
1955

Innhold
Boligen inneholder følgende:

Kjelleretasje: Gang, uinnredet kjellerrom, tre boder og teknisk rom.
Hovedetasje: Gang, bad, to soverom, kjøkken og stue.
Loftsetasje: To soverom, loftstue og bad.

Det er også dobbel garasje på eiendommen.

Se vedlagte planskisser for boligens rominndeling. Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme.

Standard
Boligen ble oppført i 1955 og har et totalt bruksareal på ca. 284 kvm. I tillegg består eiendommen av en dobbel garasje på ca. 55 kvm.

KJØKKEN:
Kjøkkeninnredning med hvite fronter og laminat benkeplate. Innredningen er utstyrt med over- og underskap, fliser over benken samt nedfelt dobbel oppvaskkum i stål med ettgreps blandebatteri. Det er montert mekanisk avtrekksvifte over komfyrplass, og det er opplegg for oppvaskmaskin.

STUE/SPISESTUE:
Fra gangen kommer man inn i stua. Stua er romslig, og har plass til en romslig sofagruppe eller annen møblering. Mellom stua og kjøkkenet er spisestua, fra her er det utgang til terrassen. Her kan man ha spisegruppe med god plass til familie og venner. Det er også en loftstue i boligen.

SOVEROM:
Det er totalt fire soverom i boligen, to i hovedetasjen og to i loftsetasjen. Alle rommene har plass til både seng og annen møblering.

BAD 1. ETASJE:
Baderom med gulvbelegg og baderomsplater på veggflater. Rommet er utstyrt med dusjkabinett med glassvegger og skyvedører, gulvmontert toalett samt baderomsinnredning med underskuffer, heldekkende servant og overhengt speilskap. Rommet har fått TG3 i vedlagt tilstandsrapport, da det må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

BAD 2. ETASJE:
Baderom etablert med gulvbelegg som våtromsmembran og flislagte vegger, samt trepanel i himling. Rommet er utstyrt med frittstående emaljert badekar på ben, gulvstående toalett og baderomsseksjon med heldekkende servant, skuffer og speilskap. Rommet har fått TG3 i vedlagt tilstandsrapport, da det må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav, samt grunnet skjult vanntette sjikt.

VASKEROM KJELLER:
Vaskerom i kjeller med støpt betonggulv og pussete, malte murvegger. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og sluk i gulvet.

Innvendige overflater er i hovedsak preget av:
Gulv: Furugulv, laminat, gulvbelegg og ubehandlet/ malt betong.
Vegger: Trepanel, malte flater, baderomsplater og fliser.
Himling: Trepanel, malte plater og betongdekke i kjeller.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger: Inntaksledning ble fornyet ca. 2015 i forbindelse med kommunalt ledningsarbeid i gaten. Boligen er tilknyttet offentlig vannverk.
- Avløpsrør: Avløp ble fornyet ca. 2015 og er tilknyttet det offentlige avløpsnettet.
- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget ble renovert rundt 2005. I 2020 ble det utført feilretting samt utskifting av stikkontakter og belysning i forbindelse med kjøkkenarbeider.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET - Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/ eller bratt og vanskelig å gå i.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Opplistingen over er ikke uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Innbo og løsøre
Det vises til vedlegget «Liste over løsøre og tilbehør», vedrørende hva som medfølger ved salget. Sjekk punktene i "liste over løsøre og tilbehør" og ta eventuelt kontakt med megler dersom det er uklarheter.
Det som står igjen av innbo og løsøre under visning følger med i handelen.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde i Lykkja i Lom, plassert like ved elvekanten. Her bor du tilbaketrukket i en lite trafikkert gate med grønne omgivelser, samtidig som du har gangavstand til alle hverdagens nødvendigheter i sentrum.

For barnefamilier er beliggenheten særdeles praktisk. Loar barnehage samt Loar skule for 1. til 7. trinn og Lom ungdomsskule ligger med gangavstand fra boligen. Dagligvarehandelen gjøres enkelt til fots med både Kiwi og Coop Extra i sentrum, hvor du også finner apotek, vinmonopol og øvrige servicetilbud.

Som nasjonalparklandsby er Lom en naturlig inngangsport til Jotunheimen, Reinheimen og Breheimen, og nærområdet byr på rike tur- og friluftsmuligheter året rundt. I sentrum finner du i tillegg et variert kulturtilbud med Lom Bygdamuseum, Norsk Fjellsenter samt lokale spisesteder og bakeri. Kollektivtilbudet dekkes med bussforbindelser fra Lom sentrum, og beliggenheten gir et godt utgangspunkt for ferdsel langs riksvei 15 og Sognefjellsvegen.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Eiendommen er bebygd med enebolig over to plan med kjeller samt en frittstående dobbel garasje.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Eiendomsmegler1 under annonserte visninger.

Byggemåte
Enebolig - Byggeår: 1955
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Takrenner og beslag i lakkert stål. Saltak med sperrer i tre. Skråhimling innvendig. Bindingsverk, isolert med mineralull, vindsperre, lekting og ytterkledning av trepanel. Vinduer i hovedetasje og loftsetasje fra 1994. Eldre kjellervinduer. Tredører fra 1994. Veranda/terrasser bygget med impregnerte materialer i gulv. Rekkverk med stående bord. Trapper i impregnert tre.

Garasje - Byggeår: 1997
Normal standard på bygget ut ifra alder/ konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Bygget har noe etterhengende vedlikehold.
Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningskyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) og 3 (TG3), avvik som ikke er undersøkt (TG IU), samt avvik uten tilstandsgrad. Teksten er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Loft > Bad > Generell
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Loft > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Vurdering av avvik: Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet. Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:
Utvendig > Taktekking
Vurdering av avvik: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Taket har noe fargeforskjell, og det er litt mindre flasing av maling i forkant på plater.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Vurdering av avvik: Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
Konsekvens/tiltak: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer. Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Utvendig > Ytterdører
Konsekvens/tiltak: Punktering, kondensering o.l vil oppstå, skifting av dører må påregnes. Nye dører har også bedre isoleringsevne.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Konsekvens/tiltak: Alder utgjør tilstandsgraden, overflatebehandling og utskifting av noe treverk bør påregnes.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Konsekvens/tiltak: Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima. Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.

Innvendig > Innvendige dører
Vurdering av avvik: Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Vurdering av avvik: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader. Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Vurdering av avvik: Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Vurdering av avvik: Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
Konsekvens/tiltak: Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid. Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

Opplistingen over er ikke uttømmende, og tilstandsrapporten inneholder nærmere informasjon om avvikene og konsekvensene av disse. Du oppfordres derfor til å lese og sette deg grundig inn i tilstandsrapporten som er inntatt i salgsoppgaven.

Moderniseringer og påkostninger
For informasjon om moderniseringer og påkostninger, se vedlagt egenerklæringsskjema og tilstandsrapport.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen.
Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene, og de vil avvise eventuelle søknader.
Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger byggemeldte eller godkjente tegninger.
Megler har derfor ikke kunnet kontrollert om alle endringer og bruken av rom/bygninger er i samsvar med hva som er søkt om og godkjent hos kommunen.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig, fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbudet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at rommet settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Hvitevarer
De hvitevarene som står igjen i boligen under visning følger med i handelen.

Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Boligen er varmet opp med strøm og ved.
Det er varmepumpe i spisestuen.

Strømforbruk
Eiendommen er ikke bundet til avtale om Norgespris.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Mobildekning avhenger av tjenesteleverandør og kjøper må selv undersøke dekningsforhold.

Energiklasse
E

Info Energiklasse
Boligen er energimerket og den har oppnådd energiklasse E.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger regler som er til hinder for at eiendommen leies ut.

Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette i denne boligen.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Reguleringsplan
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til følgende: boligbebyggelse. Kopi av situasjonskart, kommuneplaner m/bestemmelser, matrikkelbrev etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom iht aktsomhetskart fra NVE. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det dersom det planlegges ny bebyggelse eller nye tiltak på en eiendom innenfor et aktsomhetsområde, må det gjøres en vurdering for å avklare om faren er reell. Sikkerheten må oppfylle kravene i gjeldende byggeteknisk forskrift (TEK kapitel 7) jf PBL §28-1 og §29-5. Ta kontakt med kommunen for mer informasjon om hvilke undersøkelser/kartlegging og dokumenter som kreves.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 449 064 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 1 796 256 for år 2024
Det gjøres spesielt oppmerksom på at Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregningen av formuesverdi for primærbolig. Modellen innhenter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra inntektsåret 2026. Hensikten med endringen er å komme frem til en riktigere beregnet markedsverdi på bolig. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Denne risikoen bæres av kjøper. Det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse i skatteåret, jf emgll. §6-7 første ledd andre setning. Verdien av primærbolig settes til 25 prosent av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skattyter krever det, skal verdien settes ned til 25 prosent av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger 14 000 000 kroner. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens digitale delingsløsning og er ikke kontrollert av megler.

Barnehage/Skole/Fritid
Nærmeste barnehager er pt følgende:
- Loar barnehage (1-5 år): 9 min gangavstand (0,8 km)

Nærmeste skole er pt følgende:
- Loar skule (1-7 kl.): 6 min gangavstand (0,5 km)
- Lom ungdomsskule (8-10 kl.): 8 min gangavstand (0,7 km)
- Jotunheimen privatistskule

Sport/Fritid:
Det er kort avstand til Utgard Fleirbrukshall.
Ved Lom ungdomsskule er det ballbinge.

Skolekrets
Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste kollektivpunkt er følgende:
- Buss: Lom sentrum, 7 min gangavstand (0,6 km)

Bygningsforsikring
IF

Legalpant
Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Andre utgifter
Utgifter i forbindelse med strøm, vedlikehold og forsikring kommer i tillegg til de kommunale avgiftene.



Fra stua kan man nyte utsikten mot hagen og elva.

Andre opplysninger

Visningsinformasjon
Meld deg på visning via visningspåmelding via Finn-annonsen eller direkte henvendelse til megler.

Eiendommen har visning som annonsert på internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Hvitvaskingsregler
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler 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 megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

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

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

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen - Hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen via "gi bud"-lenken. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med Bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema. Budskjema finnes også i salgsoppgaven.
All budgivning må foregå skriftlig. Kontakt megler dersom det er behov for bistand for å gi bud.
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker.
Eiendomsmegler 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.
Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen.
Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til eiendomsmegleren.
Husk alltid å ringe eiendomsmegleren etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.
Dersom kjøper er utenlandsk statsborger og ikke har norsk personnummer eller D-nummer, må kjøper søke om D-nummer i forbindelse med tinglysing av eiendommen. Tildeling av D-nummer er en forutsetning for at skjøtet kan tinglyses.Vær oppmerksom på at søknadsprosessen kan medføre forsinkelser i oppgjøret, noe som kan føre til utsatt utbetaling til selger.

Ta kontakt med ansvarlig megler for mer informasjon før budgivning.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale. Budgiver oppfordres til å opplyse ønsket overtagelse i budskjema.

Eier
Ola Wiker

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

20.11.2003 - Dokumentnr: 5718 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3434 Gnr:70 Bnr:1

20.11.2003 - Dokumentnr: 5718 - Overføring fra tidligere festenummer
Utgått festenr:
Knr:0514 Gnr:70 Bnr:1 Fnr:45

01.01.2020 - Dokumentnr: 835802 - Omnummerering

ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0514 Gnr:70 Bnr:172

Overstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for den eiendommen.

Bygningssakkyndig
Takstmann og Tømmermester Thorstein Steinehaugen;
post@lomtakst.no
917 18 032

Type takst
Tilstandsrapport. Rapporten er datert 24.09.2026

Markedsverdi
Kr 3 300 000

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger bemerker følgende i sin egenerklæring:

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Ja
Sprekk i flis 2 etg. Fall mot sluk er ikke tilstede da det er våtromssponplate under gulvbelegget som også er membran.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1998
Firmanavn: Gulvlegger firma i Skjåk
Beskrivelse av arbeidet: Lagt gulvbelegg som våtromsmembran.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1998
Beskrivelse av arbeidet: Membran på vegg og flislegging 2 etg
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: Det ble lagt membran på vegg ned overlappet med membran på gulv.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
Ja
Kjeller er generelt fuktig og har saltutslag på vegg. Vann fra nedløp trenger inn dersom det ikke ledes vekk fra grunnmur.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1998
Beskrivelse av arbeidet: Lagt rør som leder nedløp vekk fra
husvegg

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Samme som Lom kommune benyttet
Beskrivelse av arbeidet: Det ble byttet inntak og avløp ifm renovering av vann og avløp i hele Lykkjavegen. Litt usikker på årstallet dette ble gjort. så årstallet er ca.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
Ja
Det står en stor jøtul ovn i kjeller som trolig er skadet og må gjennomgås før evt bruk.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000
Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av peis i stue.

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
Ja
Ja det var gjentagende jordfeil på en kurs på kjøkken grunnet dårlig utført installasjonsarbeide av elektrisk firma. Dette viste seg skyldes kuttet en strømførende kabel i en koplingsboks.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja
Ufaglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Fjernet hele kabelen som firmaet skulle ha tatt bort ifm renoveringen av det elektriske anlegget som ble gjennomført ca 2005.

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

Ja
Ufaglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Byttet gamle kontakter med nye ifm renovering av kjøkken. Og installerte ny lyskilde på kjøkken og i 2 etg. Lom kommune installerte flere stikk på soverom 1 etg ifm utleie og jeg kjenner ikke til hvem som utførte arbeidet.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg
eller tidligere eiere?
Ja
Ja den ble ombygget i 1994.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Ja
Vanlig byggesak og arbeidet ble utført av lom videregående skole.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Det ble bygget om med ny 2 etg i 1994
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Ja
Vanlig byggesak og arbeidet ble utført av lom videregående skole.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Ca 2000. Det ble ikke påvist noe radon så vidt jeg husker.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
Ja
Du har elva rett ved siden som faktisk bråker en del.

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

Fullstendig egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven. Selger kan ha blitt gjort oppmerksom på nye forhold i etterkant av utfylling og det kan derfor fremkomme ytterligere vesentlige opplysninger fra selger i salgsoppgave eller tilstandsrapport.

Boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager mangler etter avhendingsloven. Kjøper må som hovedregel reklamere til boligselgerforsikringen eller selger innen 2-3 måneder etter at kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget den potensielle mangelen. Hvis det går lengre tid enn dette, vil retten til økonomisk oppgjør som regel bortfalle i sin helhet. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.
Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.
Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2.300/2.600/2.900,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1.000,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

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

Lovanvendelse

Generelle bestemmelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til eiendomsmeglers klientkonto før overtakelse.

Personopplysningsloven
Eiendomsmegler1 er behandlingsansvarlig og behandler personopplysninger som er nødvendige for å oppfylle den tjenesten du ønsker knyttet til et eiendomsmegleroppdrag, når du er interessent, visningsdeltaker/-påmelding, budgiver og kjøper. Det rettslige grunnlaget for behandlingen av personopplysninger, er personvernforordningen art. 6 nr. 1 bokstav b for å oppfylle avtale med deg. Informasjon og dokumenter knyttet til et eiendomsmegleroppdrag oppbevares i 10 år. Eiendomsmegler1 benytter din kontaktinformasjon for å sende ut spørreundersøkelser til kjøpere.

Vedlegg til salgsoppgaven
Følgende dokumenter følger som vedlegg til salgsoppgaven:
- Nabolagsprofil
- Situasjonskart
- Selgers egenerklæringsskjema
- Tilstandsrapport
- Energimerking

Finansiering
Våre eierbanker Sparebank 1 Gudbrandsdal og Sparebank 1 Lom & Skjåk tilbyr alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Bankene kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken.

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i Sparebank 1. Kontakt din megler om dette.

Diverse
Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtakelse.

Meglers vederlag (betales av selger)
Iht. Eiendomsmeglingsloven § 6-7 andre ledd er det avtalt følgende vederlag og utlegg for dette oppdraget (satser og beløp er inkludert mva):

Avtalt type vederlag

Oppdragsgiver har valgt provisjon med 1,6% i provisjonsats. (Minimumsprovisjon kr 52 000,-)

Andre vederlag
Markedsavtale grunnpakke kr 26 500,-
Oppgjørshonorar kr 8 500,-
Tilretteleggingsgebyr kr 18 500,-

Utlegg
Grunnbok/tinglyste bestemmelser pr. stk. kr 995,-
Informasjon fra kommune kr 3 485,-
Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighetserklæring kr 545,-

Hvis oppdragsgiver tegner Boligselgerforsikring så vil det komme i tillegg til de ovennevnte utleggene. Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere på ulike eiendommer.

Ved oppsigelse, hevning og utløp av oppdrag, har oppdragstaker krav på vederlag for tilrettelegging, visninger, markedsføring og utlegg. Ved oppsigelse av oppdraget betales i tillegg et rimelig vederlag for utført arbeide.

EiendomsMegler 1 Lillehammer og Gudbrandsdal har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind, som leverer boligselgerforsikring til selger.
- Help Forsikring AS, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper.
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no.
- Broker AS, Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll, oppgjørsskjema, opplysningsskjema, PEP-skjema, selvdeklareringsskjema og juridisk kundeerklæring.
- Dun & Bradstreet Norway AS, som leverer kundeerklæring og screening, samt overåkingstjenester.
- EFKT Norge AS og Pholio AS, som leverer fotograftjenester.
- Friistiil AS og Maximera Boligstyling AS, som leverer styling-tjenester.
- Sparebank 1 Gudbrandsdal og Sparebank 1 Lom og Skjåk, som leverer forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med ny bolig
- Altibox AS, som leverer tilbud på Internett og TV.
- Verisure AS, som leverer tilbud på alarm.
- Eidefoss og Gudbrandsdal Energi, som leverer tilbud på strøm.

EiendomsMegler 1 Lillehammer og Gudbrandsdal har tilknytning til Sparebank 1 Gudbrandsdal og Sparebank 1 Lom og Skjåk, som er eier av meglerforetaket. Sparebank 1 Gudbrandsdal og Sparebank 1 Lom og Skjåk tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsanvarlig
Sara E. Løken
Eiendomsmeglerfullmektig
sara@em1lg.no
Tlf: 976 03 312

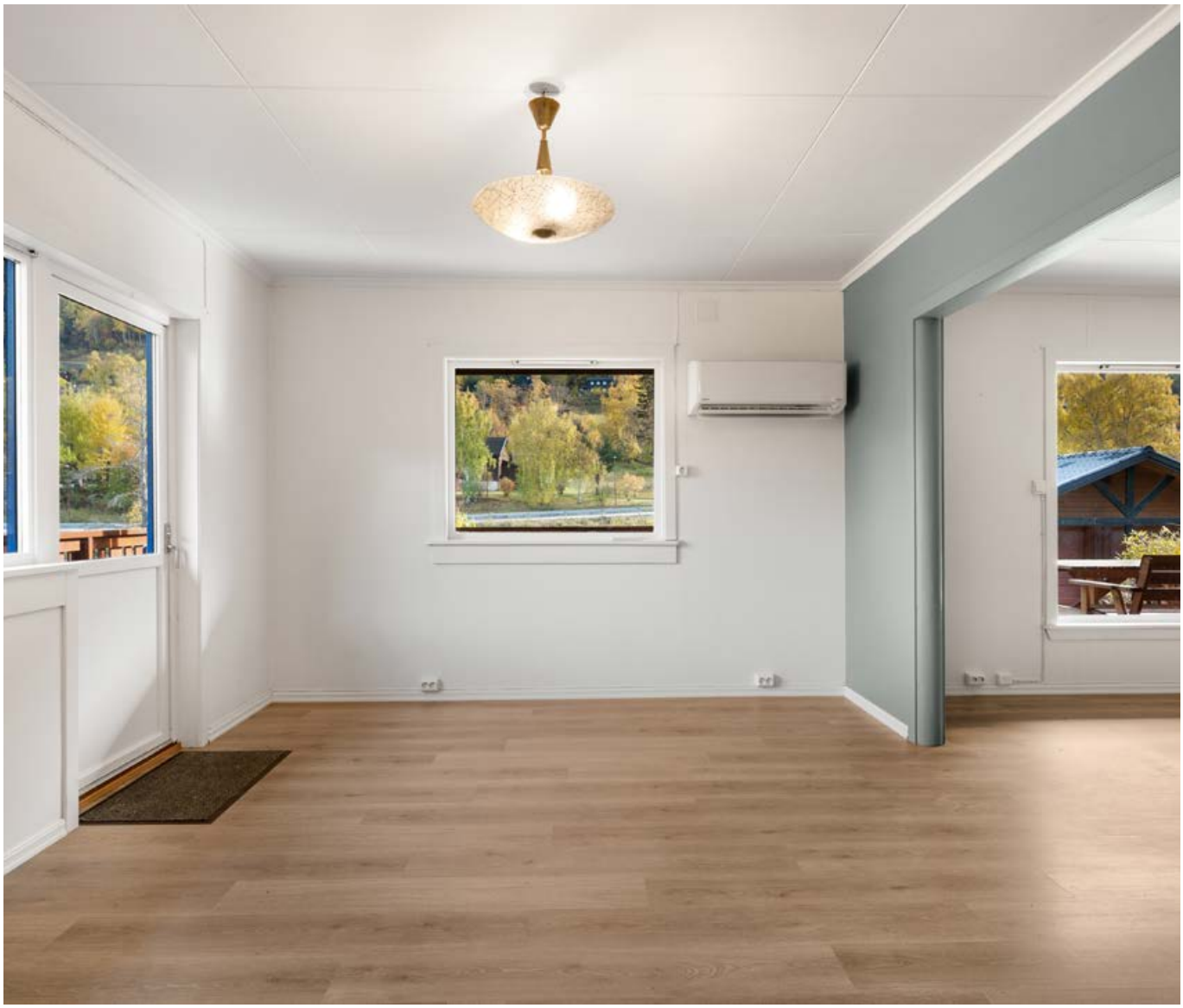
Ansvarlig megler
Linda Pedersen Nymoen
Salgsleder
Linda@em1lg.no
Tlf: 951 85 252

Eiendomsmegler1 Lillehammer og Gudbrandsdal
avd. Otta , Storgata 17
2670 OTTA
Tlf: 612 79 710

Salgsoppgave dato
15.10.2026



Stuen har en åpen løsning inn mot spisestuen.



Spisestuen er utstyrt med varmepumpe og har dør direkte ut til terrassen.



Spisestuen forbinder stuen og kjøkkenet i en funksjonell gjennomgang.





Kjøkkeninnredning med hvite overflater, mørke fliser over benkeplaten og vindu mot grøntområdet.



Kjøkkenet har overskap med vitrinedører og god oppbevaringsplass i skuffer og skap.



Det er plass til kjøkkenbord med stoler dersom man ønsker det.



Det er to soverom i første etasje.



Begge soverommene er romslige med plass til både seng og annen møblering.



Badet i første etasje er innredet med dusjhjørne i glass og servantmøbel.



Servantskap med skuffer og overliggende speilskap gir praktisk oppbevaring.



Velkommen opp. Loftstuen har panelkledde vegger og himling, samt utgang til balkong.



Rommet har vinduer som slipper inn dagslys og gir utsyn mot nærområdet.



Balkongen utenfor loftstuen byr også på utsikt over elva og det omkringliggende landskapet.



Utsikt opp mot Bøverdalen.



Det er to soverom i loftsetasjen. Det ene med teppegulv og egen utgang til balkong.





Soverom nummer to i loftsetasjen.



Badet i andre etasje har flislagte vegger, baderomsinnredning og badekar.





Velkommen ned i kjelleren. Kjellergangen leder til flere boder og har trapp opp til hovedetasjen.



I kjelleren er det flere kjellerrom som gir rikelig med lagringsmuligheter.



Frittstående dobbelgarasje oppført i samme stil som hovedhuset.



Boligen ligger i et etablert nabolag langs elva med kort vei til Lom sentrum.



Fra eiendommen er det utsikt mot Lomseggen og de omkringliggende fjellene.



Lom sentrum har et godt servicetilbud med gangavstand til alt man trenger i hverdagen.

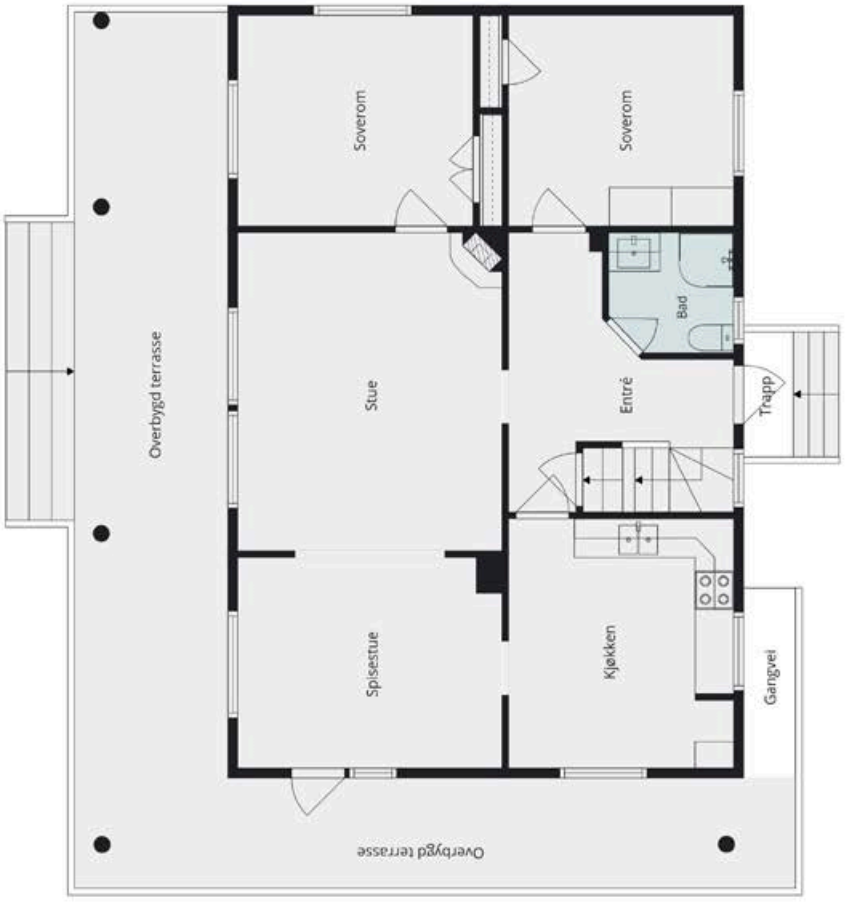


Området byr på mange turstier og rekreasjonsmuligheter.

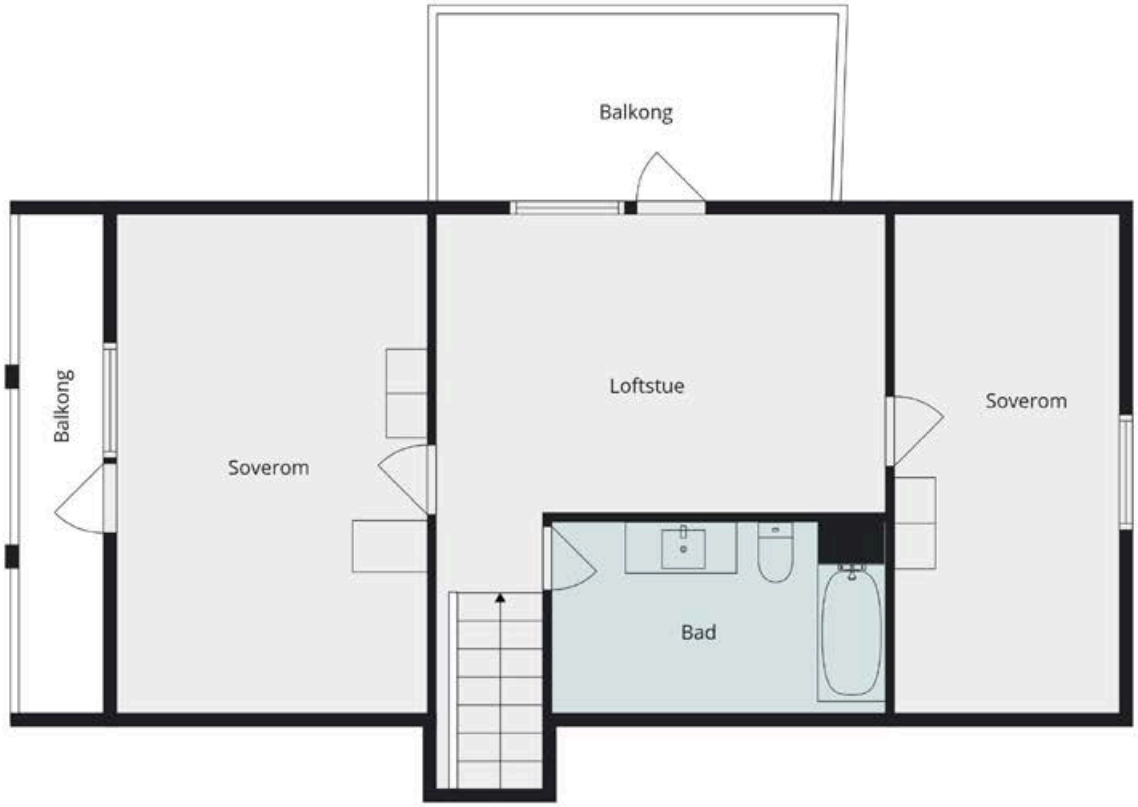


Velkommen til visning! Husk å melde deg på.

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

LYKKJA 4

Nabolaget Fossbergom - vurdert av 15 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Lom sentrum Totalt 13 ulike linjer	**7 min** 0.6 km
Molde Lufthavn, Årø	**121.5 km**

SKOLER

Loar skule (1-7 kl.) 157 elever, 13 klasser	**6 min** 0.5 km
Lom ungdomsskule (8-10 kl.) 62 elever, 6 klasser	**8 min** 0.7 km
Handverksskolen - Senter for bygdekul... 15 elever, 1 klasse	**1 t** 71.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Plugpay Lom	**7 min**
Recharge Esso Lom	**8 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

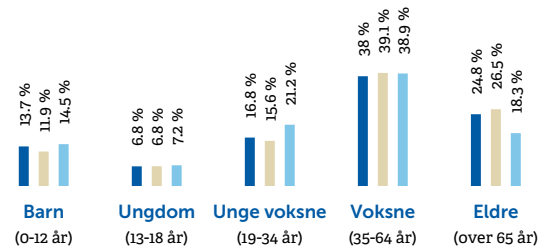
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 82/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Fossbergom	952	531
Lom kommune	2 211	1 346
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Loar barnehage (1-5 år) 59 barn	**9 min** 0.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Lom Post i butikk, søndagsåpent	**6 min** 0.6 km
Coop Extra Lom Søndagsåpent	**7 min** 0.6 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

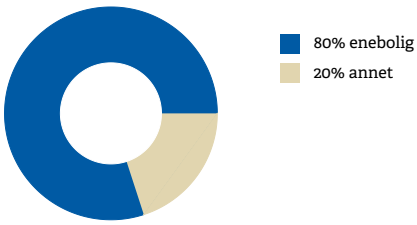
GATEPARKERING

Lett 89/100

SPORT

Lom Ungdomskulen Ballbinge Ballspill	**8 min** 0.7 km
Loar skule Aktivitetshall, ballspill	**8 min** 0.7 km

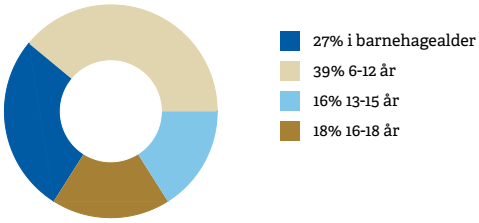
BOLIGMASSE



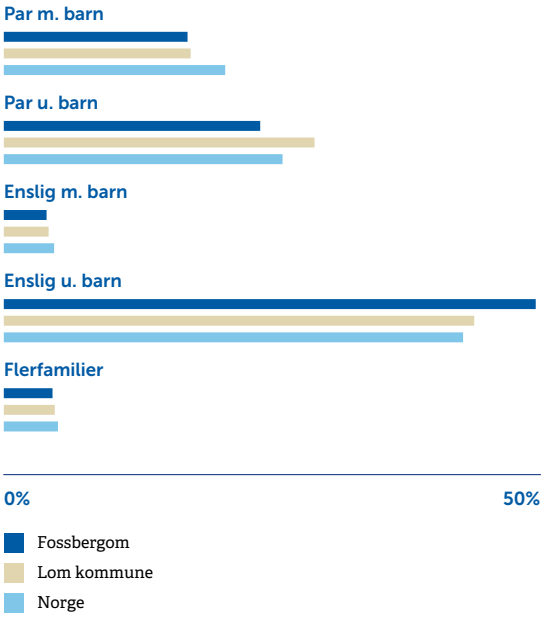
VARER/TJENESTER

Apotek 1 Lom	**7 min**
Lom Vinmonopol	**18 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

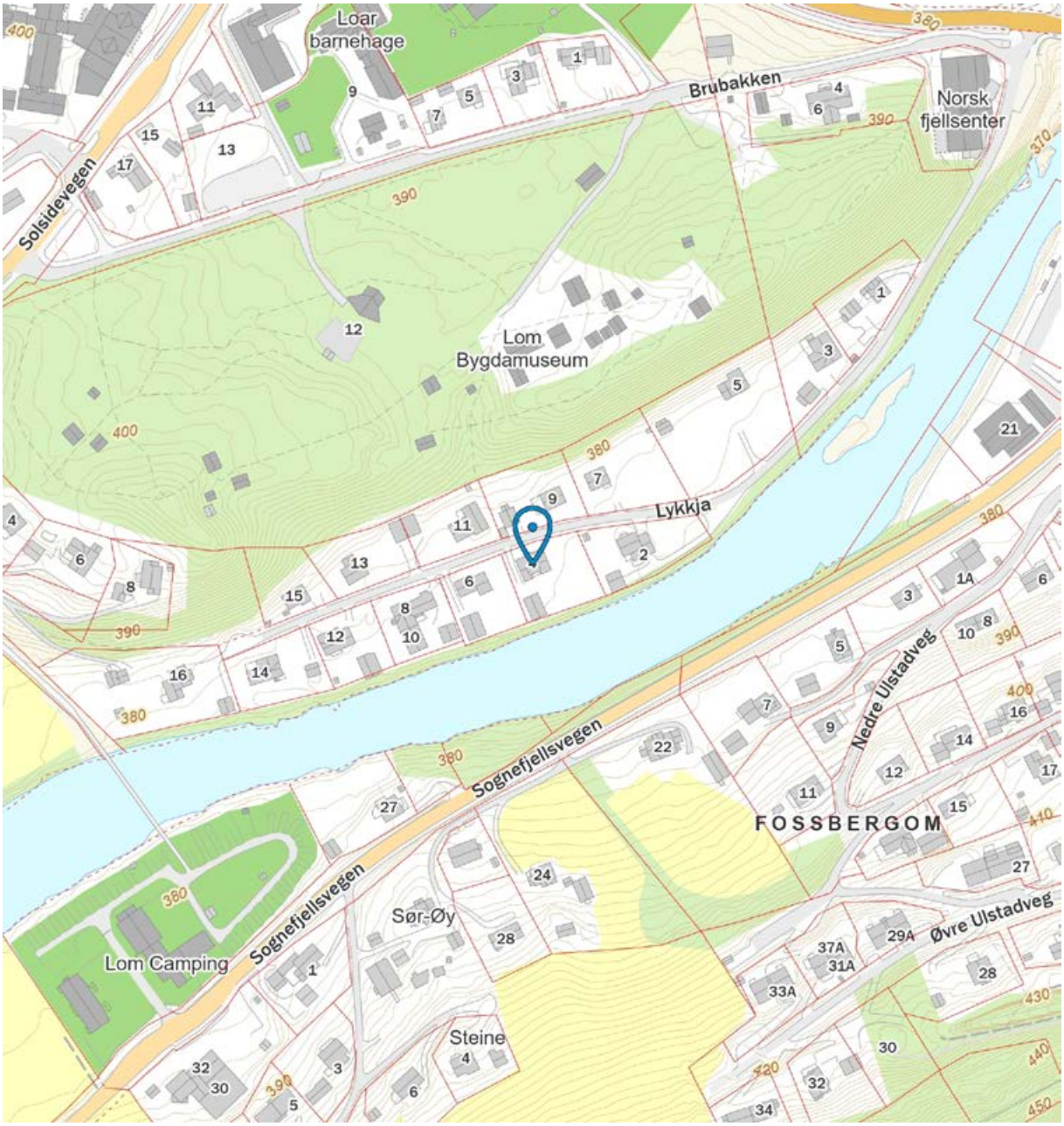


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**30%**	**33%**
Ikke gift	**53%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**8%**	**4%**

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





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

Lom kommune

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 70	Bnr: 172	Fnr:	Snr:

Adresse: Lykkja 4, 2686 LOM

Hjemmelshaver: OLA WIKER

N

Målestokk: 1 : 525

Dato: 02.10.2026



Tegnforklaring

Teiggrensepunkt
grensepunkttype
- 51 - Offentlig godkjent grensemerke

Teiggrense
noyaktighet
- Nøyaktig - <= 10 cm
- Middels nøyaktig - 11 - 30 cm

Spesielle grenser
Hjelpelinjetype, Tvist
- Hjelpelinje vannkant

Eiendomsteig

Byggpunkt
Bygningstatus
- FA - Ferdigattest | MB - Midlertidig brukstillatelse | MF - Meldingssak tiltak fullført | TB - Tatt i bruk
- FS - Fritatt for søknadsplikt | IG - Igangsettingstillatelse | IP - Tiltak unntatt fra byggesaksbehandling | MT - Meldingssak registrer tiltak

Situasjonskartet inneholder ikke opplysninger om offentlige eller private ledninger for vann og avløp. Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.

Wiker, Ola
26.08.2026
Signed bankID

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

Ola Wiker

Boligen

Lykkja 4
2686 Lom

3434-70/172/0/0

- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Sprekk i flis 2 etg. Fall mot sluk er ikke tilstede da det er våtromssponplate under gulvbelegget som også er membran.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1998

   Firmanavn: Gulvlegger firma i Skjåk

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt gulvbelegg som våtromsmembran.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1998

   Beskrivelse av arbeidet: Membran på vegg og flislegging 2 etg

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det ble lagt membran på vegg ned overlappet med membran på gulv

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

• **Ja**

Kjeller er generelt fuktig og har saltutslag på vegg. Vann fra nedløp trenger inn dersom det ikke ledes vekk fra grunnmur.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1998

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt rør som leder nedløp vekk fra husvegg

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Samme som Lom kommune benyttet

Beskrivelse av arbeidet: Det ble byttet inntak og avløp ifm renovering av vann og avløp i hele lykkjavegen. Litt usikker på årstallet dette ble gjort. så årstallet er ca.

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, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe 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?

• **Ja**

Det står en stor jøtul ovn i kjeller som trolig er skadet og må gjennomgås før evt bruk.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

   Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av peis i stue.

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?

• **Ja**

Ja det var gjentagende jordfeil på en kurs på kjøkken grunnet dårlig utført installasjonsarbeide av elektrisk firma. Dette viste seg skyldes kuttet en strømførende kabel i en koplingsboks.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet hele kabelen som firmaet skulle ha tatt bort ifm renoveringen av det elektriske anlegget som ble gjennomført ca 2005.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Byttet gamle kontakter med nye ifm renovering av kjøkken. Og installerte ny lyskilde på kjøkken og i 2 etg. Lom kommune installerte flere stikk på soverom 1 etg ifm utleie og jeg kjenner ikke til hvem som utførte arbeidet.

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**

Ja den ble ombygget i 1994.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Ja**

Vanlig byggesak og arbeidet ble utført av lom videregående skole.

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

- **Ja**

Det ble bygget om med ny 2 etg i 1994

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Ja**

Vanlig byggesak og arbeidet ble utført av lom videregående skole.

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?

- **Ja**

Ca 2000. Det ble ikke påvist noe radon så vidt jeg husker.

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?

- **Ja**

Du har elva rett ved siden som faktisk bråker en del.

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?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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.

Notatark

Tilstandsrapport

Enebolig
Lykkja 4 , 2686 LOM
LOM kommune
gnr. 70, bnr. 172

Markedsverdi

3 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 284 m² BRA-i: 229 m²



Befaringsdato: 24.09.2026 **Rapportdato:** 07.10.2026 **Oppdragsnr.:** 19000-1247 **Eiendomsverdi ref nr:** TY2822

Autorisert foretak: Lom Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thorstein Steinehaugen

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.

Rapportansvarlig



Thorstein Steinehaugen

post@lomtakst.no

917 18 032

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Lom Takst AS
Ottadalsvegen 5046
2685 GARMO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendom med bruksslitasje som forventet etter alder, jeg ønsker ikke å trekke frem ytterligere negative eller positive sider ved eiendommen i et "sammendrag", da dette
i ytterste konsekvens kan føre til at detaljer i rapporten blir oversett.

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Takrenner og beslag i lakkert stål.
Saltak med sperrer i tre. Skråhimling innvendig.
Bindingsverk, isolert med mineralull, vindsperre, lekting og ytterkledning av trepanel.
Vinduer i hovedetasje og loftsetasje fra 1994.
Eldre kjellervinduer.
Tredører fra 1994.
Veranda/terrasser bygget med impregnerte materialer i gulv.
Rekkverk med stående bord.
Trapper i impregnert tre.

INNVENDIG Gå til side

Loftsgulv har laminat og teppe.
Hovedetasje har belegg i gang, laminat på stue og kjøkken. Soverom har tregulv.
Vegger har panel og malte plater. Himling har panel og malte plater.
Boligen har overflater av varierende alder fra respektive byggeår.
Synlige overflater er ikke nærmere beskrevet og kjøper må besiktige og vurdere disse selv.
Støpt dekke over kjeller, trebjelkelag til loft.
Det er ikke foretatt radonmålinger i nyere tid, og er heller ikke utført med radonsperre.
Mur/elementpiper. Peis med innsats i stue.
Kjeller har betongulv og mur/betongvegger.
Kjeller er generelt fuktig og anses som lagerrom.
Furutrapp til loft.
Plassbygget trapp til kjeller. Trapp er smal og bratt.
Boligen har både glatte spondører og furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Hovedetasje › Bad
Bad av eldre dato.
Belegg på gulv ,sponplater på vegger, malt panel i himling.
Innehar dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning.
Bad må totalrenoveres. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Våtrom › Loft › Bad
Bad ferdigstilt i 2000.
Panel på innvendig tak, fliser på vegg.
Vinylbelegg med elektriske varmekabler.
Innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og badekar.
Elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga vannrør og dusj er i egen nisje og det er ikke muligheter for hulltaking.

KJØKKEN Gå til side

Nyere kjøkkeninnredning med slette overflater. Tilrettelagt for frittstående hvitevarer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber.
Avløpsrør av plast og støpejern.
Naturlig ventilasjon med veggventiler.l
Varmepumpe av nyere dato.
Varmtvannstank av nyere dato.
Tilstanden på el installasjon er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Røykvarslere og brannslukningsapparat, tilgjengelige rømningsveier fra soverom.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn, takstmann ser ingen grunn til ytterligere vurdering.
Finnes ikke opplysninger om drenering. Kjeller er fuktig og det er grunn til å tro att drenering er av eldredato og har begrenset funksjon.
Bygningen har grunnmur i mur/betong.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Ledninger fra 2015.
Eiendommen ligger i flomsone, noe som kan påvirke eiendommensutbyggingsmuligheter.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	284 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	229 m²
Totalpris	3 300 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 400 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke undersøkt om de finnes byggemeldte tegninger.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

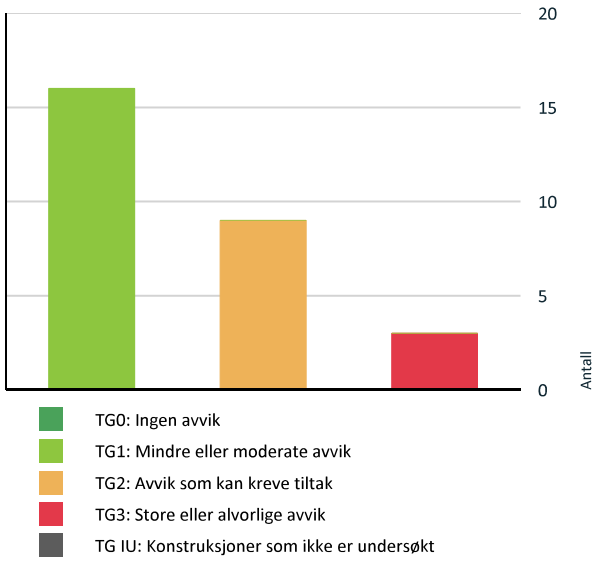
Det er ikke undersøkt hvilke tegninger som er registrert i kommunen.

Lykkja 4 , 2686 LOM
Gnr 70 - Bnr 172
3434 LOM

Lom Takst AS
Ottadalsvegen 5046
2685 GARMO

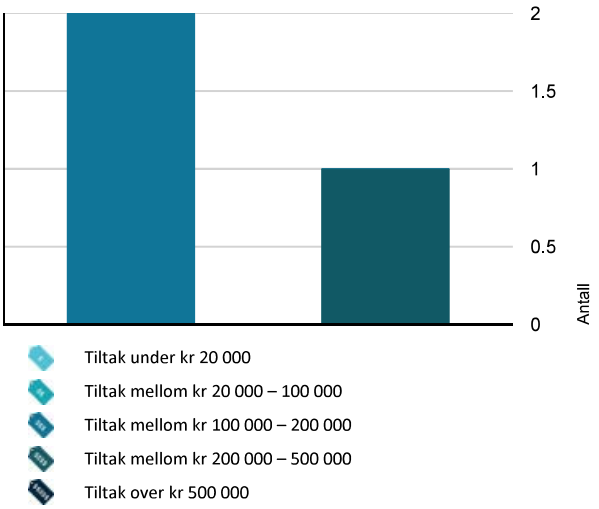
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere	Gå til side
Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.	
Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1955

Kommentar
Kun anslått byggeår

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Årstall: 1994 **Kilde:** Egenerklæring

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

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

Taket har noe fargeforskjell, og det er litt mindre flasing av maling i forkant på plater.









TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og beslag i lakkert stål.

Årstall: 1994 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.







TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltak med sperrer i tre. Skråhimling innvendig.



TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Bindingsverk, isolert med mineralull, vindsperre, lekting og ytterkledning av trepanel.





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer i hovedetasje og loftsetasje fra 1994.
Eldre kjellervinduer.

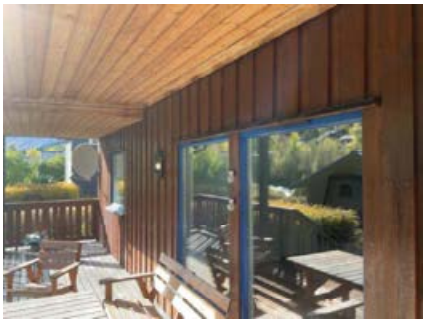
Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Tilstandsrapport







TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Tredører fra 1994.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik.

Konsekvens/tiltak

Punktering, kondensering o.l vil oppstå, skifting av dører må påregnes. Nye dører har også bedre isoleringsevne.







TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda/terrasser bygget med impregnerte materialer i gulv. Rekkverk med stående bord.

Vurdering av avvik:

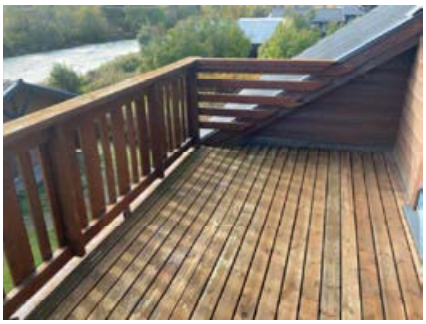
• Det er avvik

Konsekvens/tiltak

Alder utgjør tilstandsgraden, overflatebehandling og utskifting av noe treverk bør påregnes.

Tilstandsrapport







Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper i impregnert tre.





INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Loft har laminat og teppe.
Hovedetasje har belegg i gang, laminat stue og kjøkken. Soverom har tregulv.





Tilstandsrapport









TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger har panel og malte plater. Himling har panel og malte plater. Boligen har overflater av varierende alder fra respektive byggeår. Synlige overflater er ikke nærmere beskrevet og kjøper må besiktige og vurdere disse selv.





TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt dekke over kjeller, trebjelkelag til loft.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger i nyere tid, og er heller ikke utført med radonsperre.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Mur/elementpiper. Peis med innsats i stue.



Tilstandsrapport











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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller har betongulv og mur/betongvegger.
Kjeller er generelt fuktig og anses som lagerrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima.
- Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Furutrapp til loft.
Plassbygget trapp til kjeller. Trapp er smal og bratt

Vurdering av avvik:

- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

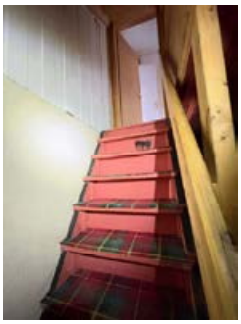
- Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

Avvik gjelder kjellertrapp.



Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har både glatte spondører og furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.





VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad av eldre dato.
Belegg på gulv, sponplater på vegger, malt panel i himling.
Innehar dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Bad må totalrenoveres. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.



LOFT > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad ferdigstilt i 2000.
Gulv har vinylbelegg med elektriske varmekabler. Panel på innvendig tak, fliser på vegg.
Innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og badekar.
Elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



LOFT > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

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

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vannrør og dusj er i egen nisje og det er ikke muligheter for hulltaking.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Nyere kjøkkeninnredning med slette overflater. Tilrettelagt for frittstående hvitevarer.





HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut i yttervegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

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

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med veggventiler.l

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

Beskrivelse

Varmepumpe av nyere dato.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank av nyere dato.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og brannslukningsapparat, tilgjengelige rømningsveier fra soverom.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn, takstmann ser ingen grunn til ytterligere vurdering.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Finnes ikke opplysninger om drenering. Kjeller er fuktig og det er grunn til å tro att drenering er av eldredato og har begrenset funksjon.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i mur/betong.







TG 1 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Ledninger fra 2015.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

229 m²/229 m²

Enebolig: 2 Gang, 2 Bad, 4 Soverom, Kjøkken, Stue, Uinnredet kjellerrom, 3 Bod, Teknisk rom, Loftstue

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 55 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 400 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 300 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 300 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Øvre Ulstadveg 20 ,2686 LOM 107 m²	1991	2 sov	16-06-2024	2 600 000	**2 750 000**		2 750 000	**25 701**
2	Solsidevegen 99 ,2686 LOM 0 m²	1974	2 sov	20-09-2026	2 650 000	**3 350 000**		3 350 000	**23 103**
3	Eggjavegen 19 ,2686 LOM 0 m²	1985	5 sov	15-06-2026	4 150 000	**4 200 000**		4 200 000	**19 091**
4	Nedre Ulstadveg 18 ,2686 LOM 183 m²	1966	3 sov	07-06-2023	2 600 000	**3 450 000**		3 450 000	**18 852**
5	Krokavegen 4 ,2686 LOM 75 m²	1964	3 sov	14-05-2025	2 250 000	**2 600 000**		2 600 000	**17 931**
6	Øvre Ulstadveg 18 ,2686 LOM 164 m²	1996	3 sov	05-03-2024	2 990 000	**2 800 000**		2 800 000	**17 073**
7	Krokavegen 6 ,2686 LOM 152 m²	1959	2 sov	10-05-2026	2 700 000	**2 450 000**		2 450 000	**16 118**
8	Eggjavegen 9 ,2686 LOM 0 m²	1974	4 sov	19-05-2026	2 600 000	**2 610 000**		2 610 000	**14 108**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Offentlige kostnader (kun anslått av takstmann)	Kr.		28 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**28 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 960 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 700 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		440 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	240 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**200 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 900 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 400 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

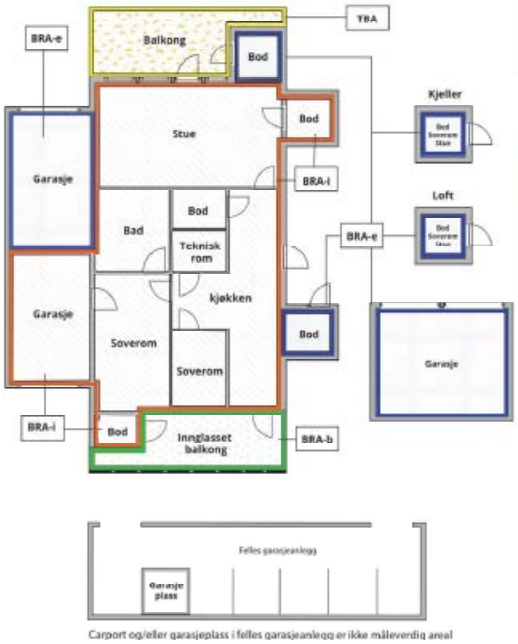
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	90			90	
Kjeller	86			86	
Loft	53			53	
SUM	**229**				
SUM BRA	**229**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hovedetasje	Gang, bad, soverom, kjøkken, stue, soverom 2		
Kjeller	Gang, uinnredet kjellerrom, bod, bod 2, teknisk rom, bod 3		
Loft	Soverom, loftstue, soverom 2, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke undersøkt om de finnes byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		55		55	
SUM		**55**			
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke undersøkt hvilke tegninger som er registrert i kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2026	Thorstein Steinehaugen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3434 LOM	70	172		0	1428.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lykkja 4

Hjemmelshaver
Wiker Ola

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i "Lykkja" boligfelt i Lom sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en stor flat tomt.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1997

Kommentar

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget har noe etterhengende vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	24.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.09.2026		Gjennomgått		Ja
Situasjonskart	07.10.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Lom Takst AS
Ottadalsvegen 5046
2685 GARMO

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 3600:2025 (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.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

Skadegjørere: 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 godkjennelse 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.

Notatark

enova

Energiattest



Adresse **Lykkja 4, 2686 LOM**	
Dato for energimerking **26.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-339526**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **156026123**
Gårdsnummer **70**	Bruksnummer **172**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1956**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **248,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **162,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **281,13 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **329,90 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **58 017 kWh**



Lykkja 4, 2686 LOM

Detaljering

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

Lykkja 4, 2686 LOM

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

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.

Tiltak 6: 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 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: 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 9: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligselgerforsikring



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

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
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	5 600 kr
Selveierleilighet og rekkehus	8 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	13 900 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 4000 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. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 600/2 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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.

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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom



Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger og du må ikke tro den er som en «ny» eiendom. Alle brukte eiendommer har feil, men de færreste har mangler etter avhendingsloven. Åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke være beskrevet i salgsoppgaven eller i vedleggene. Vi anbefaler at eiendommen besiktiges og oppfordrer interessentene til å sette seg grundig inn i opplysningene som gis i salgsdokumentene, slik at negative overraskelser unngås.

Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Domstolene praktiserer kravet til vesentlig avvik relativt strengt, det vil si at noen negative overraskelser må forventes og aksepteres.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

EiendomsMegler 1
LILLEHAMMER OG GUDBRANDSDAL

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.

Budskjema

EiendomsMegler 1
LILLEHAMMER OG GUDBRANDSDAL

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnummer: 1312260129 / Sara E. Løken , tlf.976 03 312
Lykkja 4, 2686 LOM
gnr. 70, bnr. 172 i Lom kommune

Bud stort kr.:_____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ /_____ Akseptfrist:_____/_____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/_____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/_____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/_____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

EiendomsMegler 1
LILLEHAMMER OG GUDBRANDSDAL



Å kjøpe bolig eller eiendom er ikke noe man gjør så mange ganger i løpet av livet. Å gi deg en trygg og god kjøpsopplevelse er derfor vår førsteprioritet. Ikke nøl med å ta kontakt med oss hvis du er usikker eller lurer på noe.
Vi er her for deg hele veien!

Sara E. Løken
Eiendomsmeglerfullmektig

976 03 312
sara@em1lg.no

Otta, Eiendomsmegler 1 Lillehammer og Gudbrandsdal
Storgata 17, 2670 OTTA

eiendomsmegler1.no

EiendomsMegler 1
LILLEHAMMER OG GUDBRANDSDAL