



Velkommen til

Engemoveien 112,
3340 Åmot

Velkommen til

Engemoveien 112,
3340 Åmot

Enebolig med rehabiliteringsbehov og et eldre stabbur | Landlig og usjenert beliggenhet i Modum

Velkommen til Engemoveien 112! Her ligger en enebolig med et betydelig renoveringsbehov, plassert på en landlig og fri tomt.

Eiendommen ligger i et åpent landskap med utsikt over jorder og skogkledd åser. Boligen er opprinnelig en tømmerkasse fra tidlig 1900-tallet og har et omfattende rehabiliteringsbehov. På tomten står også et eldre stabbur i tømmer som gir god lagringsplass.

Kort fortalt:

- Enebolig med stort rehabiliteringsbehov
- Opprinnelig tømmerkonstruksjon fra ca. 1910
- Landlig beliggenhet
- Stabbur i tømmer for lagring

Velkommen til visning!



Les salgsoppgaven nøye

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!



Janne Bøhn Løken

Avdelingsleder

Tlf: 958 73 669

E-post: janne.loken@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	650 000
<u>Omkostninger</u>	kr	17 340
<u>Total pris inkl. omkostninger</u>	kr	667 340

<u>BRA Total/BRA-i</u>	166/166 m ²
<u>Antall soverom</u>	0
<u>Eiendomstype</u>	Enebolig
<u>Eierform</u>	Eiet
<u>Tomtetype</u>	Eiet
<u>Byggeår</u>	1910
<u>Energikarakter</u>	Ikke angitt



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse

Engemoveien 112, 3340 ÅMOT

Registerbetegnelse

Gnr. 116, bnr. 20, ideell andel 1/1
i Modum kommune.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1 skilt ved fellesvisning

Beliggenhet

Eiendommen har en landlig og åpen beliggenhet på Simostranda i Modum kommune. Boligen ligger på et lite høydedrag, fritt med dyrket mark på alle sider. Dette gir utsikt over det omkringliggende kulturlandskapet og skogkledde åser. Området består ellers av spredt bolig- og landbruksbebyggelse.

For barnefamilier er det under ti minutters kjøring til nærmeste barneskole, Buskerud skole, og til Nordbråten barnehage. Ungdomsskole og videregående skole ligger i Åmot og Vikersund, rundt et kvarters kjøretur unna. Den daglige handelen kan gjøres på Kiwi i Åmot, som ligger omtrent åtte minutter unna med bil.

Simostranda er kjent som et aktivt lokalsamfunn. I nærområdet finner man både Simostranda idrettsplass og Ole Einars plass. Modum byr ellers på flotte turmuligheter i skog og mark, med skiløyper om vinteren og turstier om sommeren. Kjente attraksjoner som Blaafarveværket, klatreparken Høyt & Lavt og Vikersundbakken er også innen rekkevidde med bil.

Nærmeste bussholdeplass, Enga, ligger bare en kort spasertur fra eiendommen og betjener ruter i nærområdet. For pendlere er det rundt 20 minutter med bil til Vikersund stasjon, som har togforbindelse videre.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen befinner seg i skolekretsene til Buskerud skole og Søndre Modum ungdomsskole

Bebyggelsen

Eiendomstype

Enebolig

Areal

BRA - i: 166 m²

BRA totalt: 166 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 21 m² Bod

1. etasje

BRA-i: 84 m² Entré, bad, gang, tre annet

2. etasje

BRA-i: 61 m² Fire uinnredede loftsrom

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.

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

Ikke målbare arealer

Kjelleren i eneboligen har et ikke-måleverdig areal (ALH) på 9 m². Stabburet har totalt 20 m² med ikke-måleverdig areal (ALH) fordelt med 10 m² i hovedetasjen og 10 m² på loftet, grunnet takhøyde under 1,89 m.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Grunnet manglende innredning/funksjon er alle rom å betegne som sekundærrom med dagens tilstand.

Stabbur

Takhøyde er under 1,89m, det er derfor ikke måleverdig bruksareal i stabburet.

Antall soverom

0

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjenning, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad

1

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 03.10.2025.

Bygning:

Enebolig oppført i 1910. Opprinnelig en tømmerkasse fra tidlig 1900-tallet, som er bygget på flere ganger. Veggene har tømmerkonstruksjoner fra 1910 og bindingsverkskonstruksjon i tilbygde deler. Fasaden har stående bordkledning i nedre del og liggende kledning i øvre del. Bygningen har betonggrunnmur. Byggegrunn av fjell, basert på synlig fjell i dagen i kjeller. Etasjeskiller er av betongdekke mellom kjeller og 1. etasje i synlige deler, og trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje. I rom under terreng er gulvet av betong og synlig fjell, og veggene har betong/mur.

Tak:

Taktekkingen er av betongtakstein av ukjent alder, men basert på visuell observasjon vurderes det å være av eldre dato. Stålplatetak på utstikkende del. Taket er besikket fra bakkenivå. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre i hoveddel og sperretakkonstruksjon i utstikkende del. Takrenner og nedløp av lakkert stål. Islektebeslag på vindskier.

Pipe/Ildsted:

Boligen har mursteinspipe.

Vinduer:

Bygningen har eldre trevinduer med koblet glass.

Dører:

Bygningen har malte hovedytterdører. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Trapper/adkomst:

Boligen har malt tretrapp mellom 1. etg og 2.etg. Det er betongtrapp til kjeller.

VVS-installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber av eldre art. Det er avløpsrør av støpejern. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter av eldre type.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tekniske detaljer:

Det mangler røykvarsler i flere av etasjene. Det mangler brannslukningsapparat i boligen.

Stabbur:

Stabbur av tømmerkonstruksjoner, med tak av typen saltak med tekking av takstein. Bygget er brukt som lager av dagens eier. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Elektrisk anlegg:

Elektrisk anlegg av ukjent alder. Anlegget er ikke komplett og har store mangler.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
- Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

- 1910 Ukjent alder, byggeår satt da det ikke kan utelukkes at enkelte deler er av betydelig eldre dato.
- 3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
- Ukjent
- 4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
- Ukjent
- 5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
- Ukjent
- 6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
- Ukjent
- 7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
- Ukjent
- 8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
- Ukjent
- 9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
- Ja
- 10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
- Ukjent
- 11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
- Ukjent
- 12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
- Ja Det må påregnes komplett nytt elektrisk anlegg.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Takteking | Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Takteking er defekt, det er konstatert råde i undertak og taket lekker i utstikkende del av bygget. Taktekingen må skiftes eller utbedres. Følgeskader videre inn i konstruksjon som følge av råde i vindskibord kan ikke utelukkes og må undersøkes nærmere ved inngrep i konstruksjonen. Ved utskifting av tak og undertak er det påregnelig med oppretting av tak. Gesimser, vindskier og forkantbord må påregnes skiftet samtidig. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

- Nedløp og beslag | Det er avvik: Renner og beslag er defekte, ufullstendige og har lekkasjer. Tiltak: Alle beslag må skiftes ut. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

- Veggkonstruksjon | Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

- Takkonstruksjon/Loft | Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Det er råteskader i takkonstruksjonen i utstikkende del. Det er en pågående vannlekkasje i området. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

- Vinduer | Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

- Dører | Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

- Innvendig - Overflater | Overflater er uferdige og har fukt/råteskader enkelte steder.
Kostnadsestimat: Over 300 000.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn | Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist fuktskader i etasjeskiller. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

- Innvendig - Rom Under Terreng | Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

- Innvendig - Innvendige trapper | Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

- Elektrisk anlegg | Elektrisk anlegg av ukjent alder. Anlegget er ikke komplett og har store mangler. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Ja. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja Det må påregnes komplett nytt elektrisk anlegg. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

- Branntekniske forhold | Det mangler røykvarsler i flere av etasjene. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Ja Det mangler brannslukningsapparat i boligen. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Nei. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Ja. Er det skader på røykvarslere? Ukjent. Kostnadsestimat: Under 10 000.

- Fuktsikring og drenering | Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

- Terrengforhold | Det er påvist områder på eiendommen med stående vann. Terrengfaller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

- Utvendige vann- og avløpsledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Alderen på pumpen tilsier at den bør skiftes ut. Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftinger. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

- Septiktank | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

- Bad - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist avvik i våtsonen. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader. Baderommet grenser mot utstikkende del av bolig som har vann/råteskader i

veggkonstruksjoner, hulltakning er derfor ikke nødvendig, da fuktskader er konstatert.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Radon | Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som ikke er kartlagt på NGUs Radonkart.
- Pipe og ildsted | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Innvendige dører | Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det mangler dører til flere rom.
- Vannledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør.
- Avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Varmtvannstank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Grunnmur og fundamenter | Det er registrert sprekker/deformasjoner som gir grunn til å overvåke konstruksjonen. Det er registrert løs puss/flakking på mur-overflater, og mindre riss i konstruksjonen.

Konsekvens av avvikene og tiltak for å lukke avvikene finnes i tilstandsrapporten.

Opplysningene i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapport utført på eiendommen. Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt tilstandsrapporten, som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Standard

Dette er en enebolig fra 1910 som er et totalt rehabiliterings- og rivningsobjekt. Bygningen har en gjennomgående lav standard og et omfattende vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

Kjeller:

Fra utsiden er det adkomst til en kjeller med betongtrapp. Kjelleren består av ett bodrom.

1. etasje:

Første etasje består av en entré, en gang, et bad og tre øvrige rom. Etasjen har synlige bjelkelag, bindingsverk og tømmervegger. Det er en malt tretrapp opp til andre etasje, men denne mangler rekkverk. Hele etasjen har et totalt rehabiliteringsbehov.

Bad:

Badet i første etasje har belegg på gulvet og eldre baderomsplater på veggene. Rommet har et behov for totalrenovering.

2. etasje:

Andre etasje består av fire uinnredede loftsrom. Noen av rommene har påbegynt kledning med nyere MDF-plater på vegger og i tak. Etasjeskillet mot første etasje er et trebjelkelag. Også denne etasjen krever fullstendig ferdigstilling og oppgradering.

Stabbur:

På eiendommen står et stabbur i tømmer med saltak. Bygningen er ikke tilstandsvurdert og benyttes i dag som lager.

Overflater:

Gulv: Betong og synlig fjell i kjeller. Belegg på bad. For øvrig uferdige gulv og synlig trebjelkelag.

Vegger: Betong/mur i kjeller. Eldre baderomsplater på bad. Enkelte rom i 2. etasje har delvis ferdig MDF-kledning. Ellers synlige bjelkelag, bindingsverk og tømmervegger.

Himling: Himlingsplater på bad. Enkelte rom i 2. etasje har delvis ferdig MDF-kledning. Ellers ubehandlet.

Lagring:

Det står et frittstående stabbur på eiendommen som benyttes til lagring. Stabburet består av en etasje og et loft, begge registrert som bod.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Innhold

Eneboligen består av følgende rom:

1. etasje: Entré, gang, bad og tre øvrige rom

2. etasje: Fire uinnredede loftsrom.

Kjeller: Bod.

I tillegg står det et stabbur på eiendommen som omfatter en bod i etasjen og en bod på loftet.

Det er en støpt plate med en delvis ringmur som er rester av gammel låve på eiendommen.

Byggeår

1910

Moderniseringer og påkostninger

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

Ukjent årstall:

- Tilbygg av deler av første etasje
- Tilbygg av andre etasje
- Utvendige vannledninger av plast (PEL)

Tomteforhold

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

Tomtestørrelse 1569 m²

Beskrivelse av tomten

Eiet tomt som ligger på et høydedrag, med et relativt flatt parti ved gårdsplassen og skrånende terreng ellers. Tomten er opparbeidet med grøntarealer og er omgitt av dyrket mark.

Eiendommen har veirett over gnr. 116 bnr. 4, samt rett til vedlikehold og anlegg av nødvendige avløpsanlegg på samme naboeiendom. På tomten er det en støpt plate med rester av en ringmur fra en tidligere låve.

Økonomi

Pris

Prisantydning Kr 650 000,-

Omkostninger Kr 17 340,-

Totalpris inkl. omk. Kr 667 340,-

Kjøpsomkostninger

Kr 650 000 Prisantydning

Omkostninger:

Kr 16 250 Dokumentavgift til staten, 2,5%

Kr 545 Tinglysing av skjøte

Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)

Kr 17 340 Sum omkostninger

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 4 930 pr 2025

Kommunale avgifter: kr 4 930 pr. år for 2025

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn. Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Renovasjon: kr 4 930,- i 2025 for standard renovasjon.

Modum kommune fakturerer ikke eiendomsskatt.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 729 024 for år 2023

Formuesverdi sekundær: Kr 2 916 097 for år 2023

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. 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. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Eiendommen

Eierform

Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv.

Boligen er oppført ca 1910, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger ikke tegninger fra byggeår i kommunens arkiv verken for eneboligen eller stabburet (antatt byggeår 1910). Det foreligger heller ikke dokumentasjon særskilt for stabburet eller øvrige sekundærbygninger på eiendommen.

Det er ikke mulig å vurdere om dagens rominndeling og størrelse stemmer overens med byggesøkte tegninger. Manglende tegninger er ikke uvanlig på eldre bygg, og tiltak anses ikke som nødvendig.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har privat vannforsyning fra grunnboret brønn og privat avløp til septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og avløpsrør er av støpejern, begge av ukjent alder.

Adkomst til eiendommen er via privat vei. Eiendommen har adkomst via privat veg. Adkomst til offentlig vei er over eiendommen(e) gnr.116, bnr. 4. Veirett til eiendommen er tinglyst den 16.09.2002. Det må påregnes å betale kostnader til veivedlikehold og snøbrøyting. Vei siste del fra nærmeste nabo er noe gjenngrodd.

Eiendommen er gitt rett til vedlikehold og anlegg av nødvendige avløpsanlegg på gnr. 116, bnr. 4. Retten er tinglyst 16.09.2002.

Vannkvalitet og eventuell vannpumpe er ikke kontrollert og det kan være begrenset kapasitet.

Reguleringsplan

Eiendommen er uregulert.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Modum kommune 2016 - 2027 (plan-ID 2019010), vedtatt 04.02.2019. I planen er hele eiendommen på 1569 m² avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende.

Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan for Kulturminner (plan-ID 2021006), vedtatt 10.05.2021.

Eiendommen ligger i et LNFR-område (Landbruks-, natur-, frilufts- og reindriftsområde).

I LNFR-områder gjelder strenge restriksjoner for utbygging og bruksendring. Det kan bety at det ikke er tillatt å gjenoppbygge eiendommen ved total skade, og kan innebære begrensninger for utvikling og påbygging. I LNFR-område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av nye bygninger i strid med hovedregelen. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan brukes i tråd med gitte kommunale tillatelser,

men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning av bygning, for eksempel etter brann.

Eiendommen har to SEFRAK-registrerte bygninger: et våningshus og et stabbur. SEFRAK (Sekretariatet for registrering av faste kulturminner) er et landsomfattende register over eldre bygninger og andre kulturminner. Registreringen innebærer ikke automatisk vern, men kommunen skal vurdere kulturhistorisk verdi før eventuelle riveløyver gis. Endringer på bygningens eksteriør kan kreve godkjenning.

Eiendommen berøres av hensynssone H550: Viktige landbruks- og kulturlandskapsområder. For å opprettholde landskapets særpreg skal det føres en restriktiv holdning til blant annet endring av eksisterende terreng ved oppfylling, planering og uttak av masser. Arbeid og tiltak som utføres i forbindelse med stedbunden næring skal utøves med varsomhet og med hensyn til landskapets karakter. Viktige landskapselementer som ravinedaler, bekkefar, åkerholmer, dammer, sumpmark m.m. skal bevares. Videre skal spor etter gamle transportårer, vassdragstekniske anlegg, dyrkningsteknikker m.m. bevares. Det skal av hensyn til landbruks- og kulturverninteressene være en meget restriktiv holdning til dispensasjoner fra planbestemmelsene eller planformålet innenfor hensynssonen.

Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleire. I følge Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er det ikke regnet som farlig å bo på kvikkleire. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Kvikkleireskred utløses oftest av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker.

De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivarettatt iht. Byggteknisk forskrift (TEK) og NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon. Radon er en radioaktiv gass som kan sive inn i bygninger fra grunnen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Heftelser

Ingen tinglyste heftelser følger eiendommen.

Eiendommens rettigheter:

2002/9702-2/25 16.09.2002 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 3316 GNR: 116 BNR: 4

Bestemmelse om kloakkledning

Eiendommen har veirett over Gnr. 116 Bnr. 4, samt rett til vedlikehold og anlegg av nødvendige avløpsanlegg på samme eiendom.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen med boligen er SEFRAK-registrert og den tidligere låven er meldepliktig SEFRAKregistrert.

For meldepliktige bygninger (bygninger som er eldre enn 1850), er det lovfestet i § 25 i kulturminneloven at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring av bygningen eller rivning kan bli godkjent.

Saksgang for endring på meldepliktig bygning: Eier må søke kommunen om endringer på bygning.

Kommunen sender søknaden til fylkeskommunen som skal uttale seg om søknaden FØR kommunen fatter vedtak.

Kommunen skal melde alle endringer på bygning til fylkeskommunen.

Kommunen kan gi tillatelse til riving selv om kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen anbefaler at bygget bør vernes.

For nærmere opplysninger se: www.riksantikvaren.no/sefrak/

TV/Internett/Bredbånd

Det er pr. i dag ikke tilgjengelig internett/TV

Energi**Oppvarming**

Elektrisitet. Boligen har mursteinspipe, men denne har ikke vært i bruk på lang tid og må kontrolleres av fagkyndig eller feievesen før eventuell bruk.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Strømforbruk

Det antas et årlig forbruk på ca 20.000 - 30.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter

Ikke angitt .

Energiklasse

Det utføres ikke energimerking på denne typen salg

Utleie

Adgang til utleie

Bolig med en boenhet kan fritt leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for beboelse/varig opphold og så fremt den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Espen Palmberg
espen@takst-t.no
900 94 794

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 16.09.2025

Innbo og løsøre

Vennligst se tilbehørsliste som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Oppdragsgiver

Oppdragsgiver

Thomas Tandberg

Buskerud tingrett

Vilkår og bestemmelser

Budgivning

Megler avholder først en ordinær budrunde med de aktuelle budgiverne. Første bud må avgis skriftlig på eget budskjema for tvangssalg. Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen. Det budet som presenteres overfor saksøker og/eller tingretten kan ikke inneholde kortere akseptfrist enn minimum 6 uker fra oversendelsesdato. Megler anmoder så saksøker begjære budet stadfestet. Bud som ikke begjæres stadfestet av saksøkeren frigjør budgiveren. Stadfestelse må skje innen den nevnte minimumsfristen på 6 uker.

Eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eigedom ikke gjelder ved tvangssalg.

Lovanvendelse

Ved befaringsrapport av eiendommen oppfordres du til å gå nøye gjennom eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig på befaringsrapporten. Synes eiendommen å ha en del mangler, kan det være fornuftig å få avholdt en såkalt tilstandsrapport. En tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard. Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i lov om avhending av fast eigedom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt. Tvangsfullbyrdelsesloven bestemmer imidlertid at kjøper kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og
- disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag av ovenstående grunner. Kjøper må, dersom enighet ikke oppnås om et prisavslag, eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som kreves redusert. Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom namsretten finner at kravet fra kjøperen er åpenbart grunnløst, kan namsretten avvise krav om tilbakeholdelse og likevel utbetale summen. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper selv ansvaret for et eventuelt leieforhold.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal betales til meglers klientkonto innen en fastsatt oppgjørsdato fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon, 3 måneder etter at budet er forelagt tingretten. Overtredelse av betalingsfristen medfører tilleggsrente på p.t. 12,5 % p.a. Megler vil ved oppgjør avregne de kommunale avgiftene.

Hvitvaskingsregler

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller 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. Det oppfordres til at alle inn- og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppjøret.

Personopplysningsloven

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Vedlegg

- Tilstandsrapport datert 03.10.2025
- Kommunale opplysninger
- Nabolagsprofil

Diverse

Boligselgerforsikring

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved tvangssalg.

Boligkjøperforsikring

Det kan ikke tegnes boligkjøperforsikring ved tvangssalg.

Hvitevarer

Hvitevarene medfølger i utgangspunktet ikke i salget.

Overtakelse

Overtakelse

Ved tvangssalg er det spesielle regler for når oppgjør og overtagelse skal finne sted. Loven bestemmer at oppgjørsdagen/overtakelsesdagen (den dag kjøper plikter å betale) inntreffer tre måneder etter at medhjelperen har bedt Tingretten om at budet skal aksepteres. Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas tidligere må hele kjøpesummen betales før overtagelse kan skje. Dog anbefales ikke overtagelse før ankefristen er utløpt.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Meglers vederlag ved tvangssalg reguleres i henhold til kap. 3 i forskrift til tvangsfullbyrdelsesloven. EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene flyttetjenester, internett og TV, brann- og innbruddsalarm og strømabonnement
- Fotograf [Meglerstøtte/megler må legge inn manuelt hvem som er valgt på det aktuelle oppdraget]
- Stylist [Meglerstøtte/megler må korrigere etter hva som er valgt på det aktuelle oppdraget, eventuelt fjerne om det ikke er styling]
- Fremtind Forsikring AS, som tilbyr forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med ny bolig

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Finansiering og forsikring

Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å formidle kontakt.

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

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.

Megler

Oppdragsansvarlig

Janne Bøhn Løken

Avdelingsleder

janne.loken@em1ostlandet.no

Tlf: 958 73 669











ENGEMOVEIEN 112

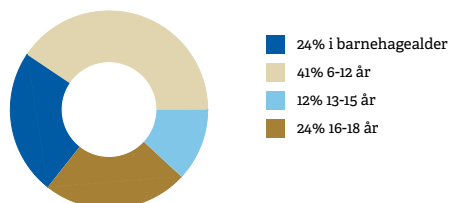
OFFENTLIG TRANSPORT

Enga Modum Linje 105, 123	5 min 0.5 km
Vikersund stasjon Linje F4	20 min 20.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 47 min

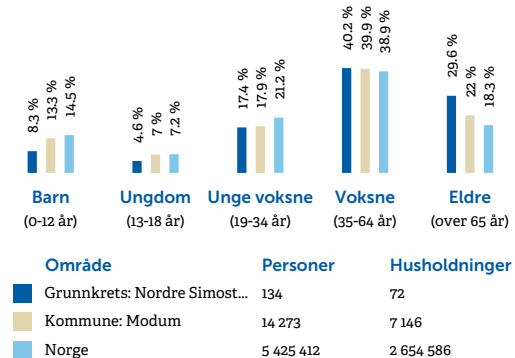
SKOLER

Buskerud skole (1-7 kl.) 178 elever, 11 klasser	8 min 7.6 km
Enger skole (1-7 kl.) 214 elever, 14 klasser	12 min 9.6 km
Søndre Modum ungdomsskole (8-10 k...) 261 elever, 19 klasser	14 min 10.4 km
Buskerud vgs. avd Rosthaug 710 elever, 38 klasser	14 min 10.3 km
Eiker videregående skole 400 elever, 15 klasser	29 min 24.8 km

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Nordbråten barnehage (1-5 år) 36 barn	8 min 7.6 km
Åmot barnehage (1-5 år) 70 barn	9 min 8 km
Nerstad barnehage (1-5 år) 28 barn	10 min 11.1 km

DAGLIGVARE

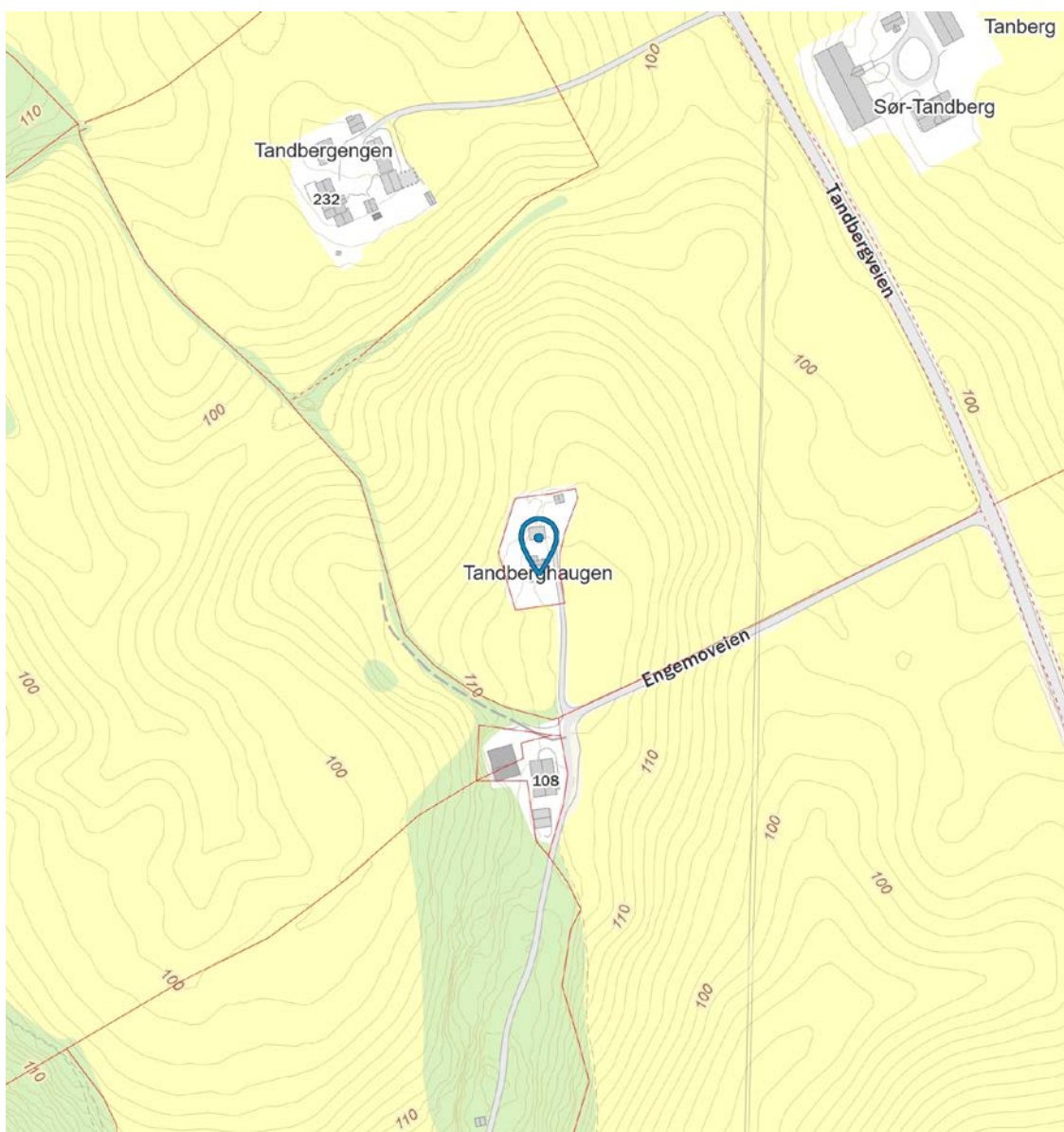
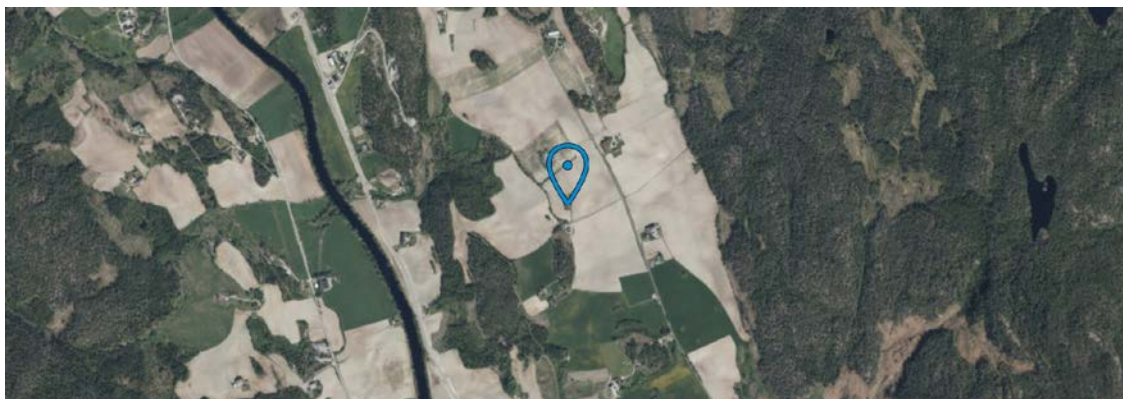
Kiwi Åmot PostNord	8 min 7.7 km
Kiwi Åmot Sentrum PostNord	11 min 9.4 km

SPORT

Simostranda idrettsplass Fotball	21 min 1.9 km
Ole Einars plass Ballspill	3 min 2.7 km
Gym 2000 Treningssenter	16 min
Mudo Vikersund	20 min



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Engemoveien 112, 3340 ÅMOT

 MODUM kommune

 gnr. 116, bnr. 20

Markedsverdi

650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 166 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 16.09.2025

Rapportdato: 03.10.2025

Oppdragsnr.: 22005-1030

Referansenummer: DN5780

Autorisert foretak: AJ Takst og Prosjekt AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Jørgensen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

AJ Takst og Prosjekt As

Rapportansvarlig

Anders Jørgensen
Uavhengig Takstingeniør
Anders@ajbyggeledelse.com
459 62 950



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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- 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 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Grunnet samlet tilstand og mengden TG3 på bygningsdeler må boligen anses som et total rehabiliteringsprosjekt/rivningsobjekt. Riving av boligen og oppføring av ny bolig anbefales.

Enebolig - Byggeår: 1910

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein av ukjent alder, men basert på visuell observasjon vurderes det å være av eldre dato. Stålplatetak på utstikkende del. Taket er besikket fra bakkenivå. Takrenner og nedløp av lakkert stål. Islektebeslag på vindskier. Veggene har tømmerkonstruksjoner fra 1910 og bindingsverkskonstruksjon i tilbygde deler. Fasade/kledning har stående bordkledning i nedre del og liggende kledning i øvre del. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre i hoveddel og sperretakkonstruksjon i utstikkende del. Bygningen har eldre trevinduer med koblet glass. Bygningen har malte hovedytterdører.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er uferdige, flere rom har synlige bjelkelag, takstoler, bindingsverk og tømmervegger. Enkelte rom i 2.etg har nyere mdf kledning delvis ferdig på vegger og tak. Etasjeskiller er av betongdekke mellom kjeller og 1.etg i synlige deler, ukjent i 1.etg ellers. Mellom 1. etg og 2. etg er det trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe. Gulvet er av betong og synlig fjell. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Boligen har malt tretrapp mellom 1. etg og 2.etg. Det er betongtrapp til kjeller. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet har belegg på gulv, eldre baderomsplater på vegg og himlingsplater i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber av eldre art.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter av eldre type.
Elektrisk anlegg av ukjent alder. Anlegget er ikke komplett og har store mangler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell, basert på synlig fjell i dagen i kjeller. Det kan ikke utelukkes løsmasser/fylling i områder som ikke er synlig. Dreneringen er fra byggeår.
Bygningen har betonggrunnmur.
Utvendige avløpsrør er av støpejern av ukjent alder. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast

(PEL) av ukjent alder. Det er privat grunnboret brønn med pumpe. Septiktanken er av ukjent type og alder, men den er vurdert å være av eldre art basert på støpejernsrør i kjeller.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	166 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	166 m ²
Totalpris	650 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mulig å vurdere om dagens rominndeling og størrelse stemmer overens med byggesøkte tegninger. Manglende tegninger er ikke uvanlig på eldre bygg, og tiltak anses ikke som nødvendig.

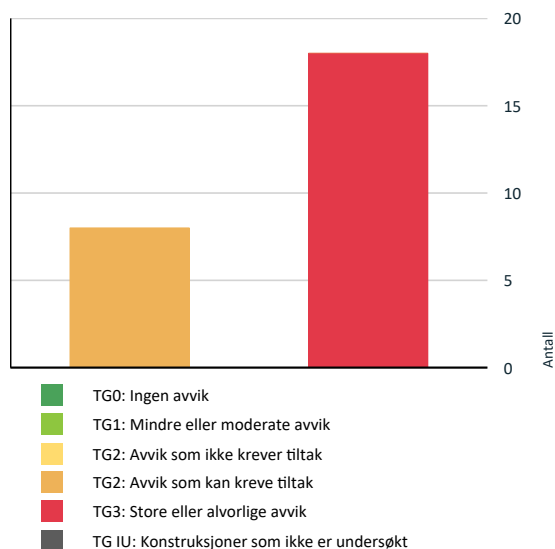
Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mulig å vurdere om dagens rominndeling og størrelse stemmer overens med byggesøkte tegninger. Manglende tegninger er ikke uvanlig på eldre bygg, og tiltak anses ikke som nødvendig.

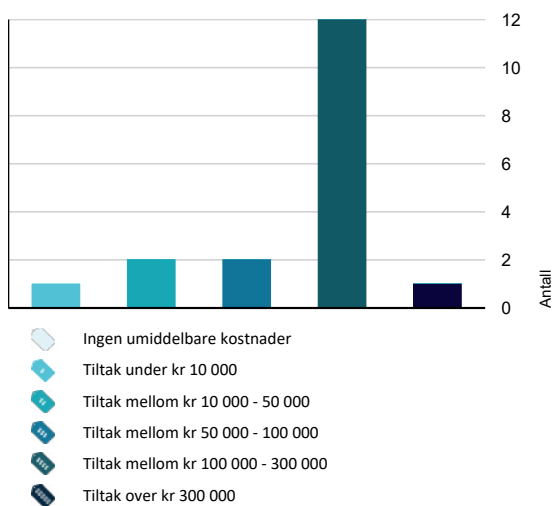
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Det er viktig å påpeke at boligen har stått ubebodd siden ca 2010, enkelte bygningsdeler har derfor ikke vært i jevnlig bruk på 15 år. Ved endret bruksbelastning kan skader plutselig oppstå. Forskriften er fraviket på enkelte punkter, da boligen i dag ikke er beboelig.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

102 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1910

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet. Opprinnelig en tømmerkasse fra tidlig 1900-tallet, som er bygget på flere ganger.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Tilbygget deler av 1.etg, ukjent alder/tidspunkt
Tilbygg	Tilbygget 2.etg, ukjent alder/tidspunkt

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein av ukjent alder, men basert på visuell observasjon vurderes det å være av eldre dato. Stålplatetak på utstikkende del. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekking er defekt, det er konstatert råde i undertak og taket lekker i utstikkende del av bygget.

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Følgeskader videre inn i konstruksjon som følge av råde i vindskibord kan ikke utelukkes og må undersøkes nærmere ved inngrep i konstruksjonen.

Ved utskifting av tak og undertak er det påregnelig med oppretting av tak. Gesimser, vindskier og forkantbord må påregnes skiftet samtidig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av lakkert stål. Islektesbeslag på vindskier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Renner og beslag er defekte, ufullstendige og har lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alle beslag må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjoner fra 1910 og bindingsverkskonstruksjon i tilbygde deler. Fasade/kledning har stående bordkledning i nedre del og liggende kledning i øvre del.

Vurdering av avvik:

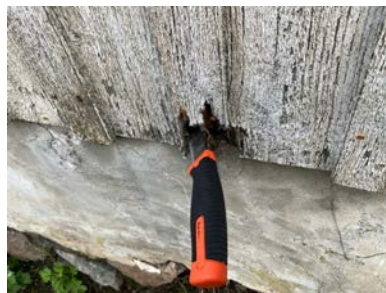
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Råteskader i selve veggkonstruksjonen må forventes enkelte steder basert på tilstand til kledning. All råteskadet trevirke i vegger må skiftes/utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre i hoveddel og sperretakkonstruksjon i utstikkende del.

Vurdering av avvik:

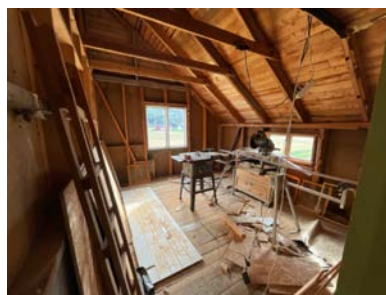
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er råteskader i takkonstruksjonen i utstikkende del. Det er en pågående vannlekkasje i området.

Konsekvens/tiltak

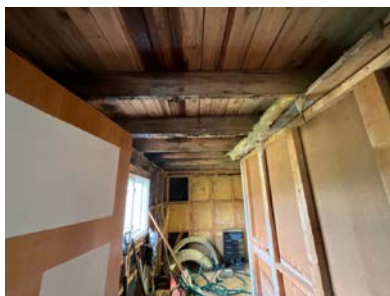
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Fukt og råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer

Bygningen har eldre trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

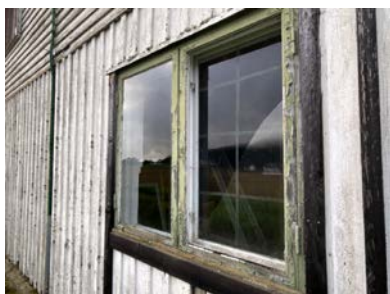
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Konsekvens/tiltak

- Vinduene eller glassruter må skiftes ut.

Alle vinduer må påregnes skiftet ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 3 Dører

Bygningen har malte hovedytterdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskifting.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



INNENDIG

TG 3 Overflater

Innvendige overflater er uferdige, flere rom har synlige bjelkelag, takstoler, bindingsverk og tømmervegger. Enkelte rom i 2.etg har nyere mdf kledning delvis ferdig på vegger og tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

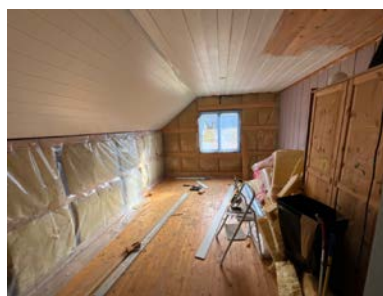
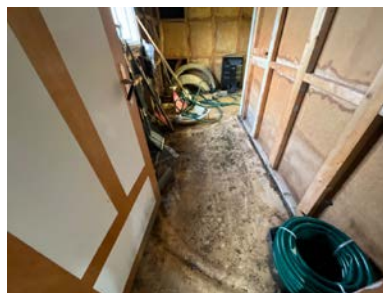
Overflater er uferdige og har fukt/råteskader enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater må anses som uferdige og må i store deler av bygget totalrehabiliteres. Fukt/råteskader må utbedres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke mellom kjeller og 1.etg i synlige deler, ukjent i 1.etg ellers. Mellom 1. etg og 2. etg er det trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

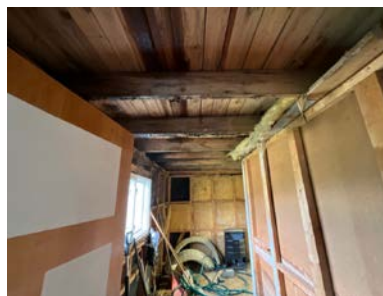
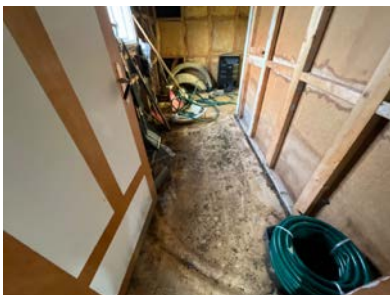
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ytterligere undersøkelser av omfang på fuktskader i etasjeskiller må foretas ved inngrep i konstruksjonene. Kostnadsestimat er satt for undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område som ikke er kartlagt på NGUs Radonkart.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

For å lukke avviket må det gjennomføres målinger i boligen, som viser under anbefalte grenseverdier. Området er kartlagt som «usikker» forekomst av radon på NGUs kart.

Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig og innenfor anbefalte grenser:

Tiltaksgrense på 100 Bq/m³

Så lave nivåer som mulig – tiltak kan også være aktuelt under tiltaksgrensen.

Grenseverdi på 200 Bq/m³



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Tilstandsrapport

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Pipe har ikke vært i bruk på lang tid og må kontrolleres av fagkyndig/feievesen før eventuell benyttelse av pipe.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong og synlig fjell. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Tiltak må ses i sammenheng med drenering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom 1. etg og 2.etg. Det er betongtrapp til kjeller.

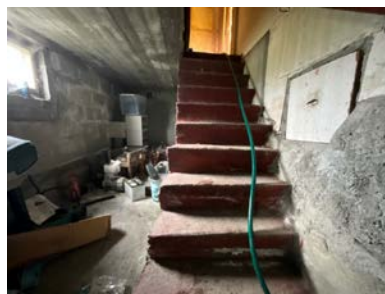
Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

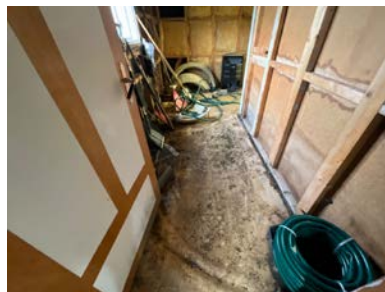
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det mangler dører til flere rom.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører forventes skiftet ut, og det må monteres dører til resterende rom.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet har belegg på gulv, eldre baderomsplater på vegg og himlingsplater i tak.

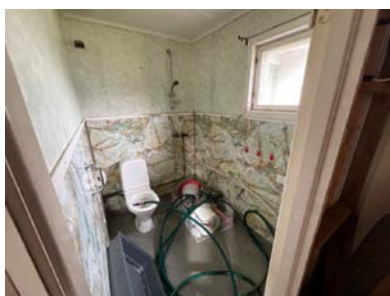
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

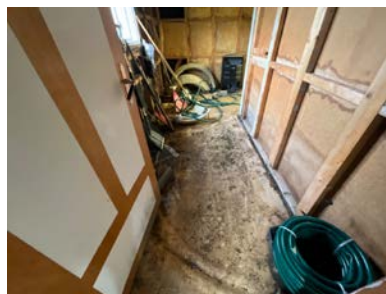
Baderommet grenser mot utsikende del av bolig som har vann/råteskader i veggkonstruksjoner, hulltaking er derfor ikke nødvendig, da fuktskader er konstatert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet og tilstøtende må totalrenoveres, kostnadsestimat må ses i sammenheng med kostnad generelt for badet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber av eldre art.

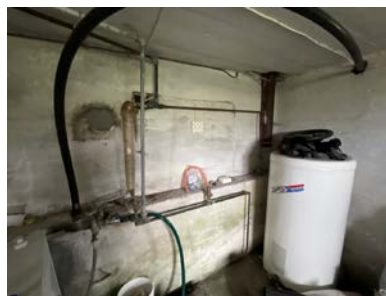
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Vannrør må skiftes.

Vannrør har ikke vært i jevnlig bruk i senere tid, oppgradering/utskiftning må påregnes.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

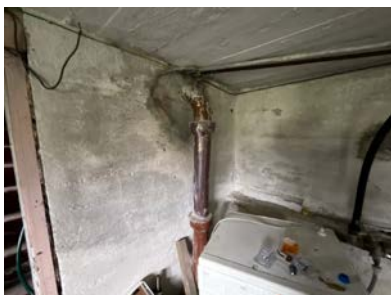
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter av eldre type.

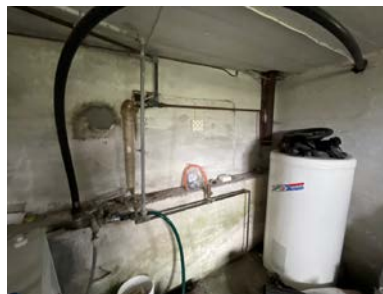
Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tanken har ikke vært i jevnlig bruk i senere tid, tilstand/funksjon derfor ukjent. Oppgraderinger må påregnes.



TG 3 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.

Tilstandsgraden 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.

Elektrisk anlegg av ukjent alder. Anlegget er ikke komplett og har store mangler.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1910 Ukjent alder, byggeår satt da det ikke kan utelukkes at enkelte deler er av betydelig eldre dato.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent



TG 3

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det mangler røykvarsler i flere av etasjene.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det mangler brannslukningsapparat i boligen.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000



Generelt om anlegget

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

Ukjent

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Ukjent

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

Ukjent

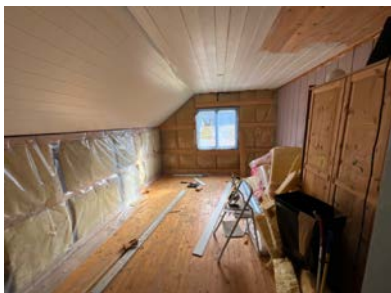
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det må påregnes komplett nytt elektrisk anlegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell, basert på synlig fjell i dagen i kjeller. Det kan ikke utelukkes løsmasser/fylling i områder som ikke er synlig.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskifting av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker/deformasjoner som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Det er registrert løs puss/flakking på mur-overflater, og mindre riss i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utettheter i grunnmur kan føre til fuktinnsig og større sprekkdannelser over tid. Det bør derfor foretas tiltak for å forhindre dette.

TG 3 Terrengforhold

Skrånende tomt, relativt flatt parti i gjengrodd gårdsplass og adkomstvei.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

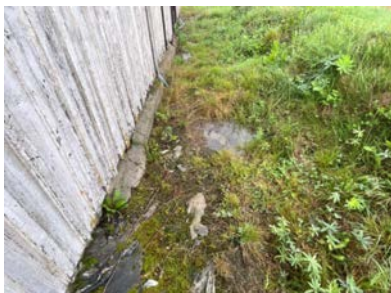
- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredstillende hellingsgrad ut fra grunnmurene. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for unngå unødvendige fuktbelastninger på vegger som grenser mot grunn. Ideelt bør det i en avstand på ca 2,5 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Tiltak med ses i sammenheng med drenering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern av ukjent alder. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) av ukjent alder. Det er privat grunnboret brønn med pumpe.

Vurdering av avvik:

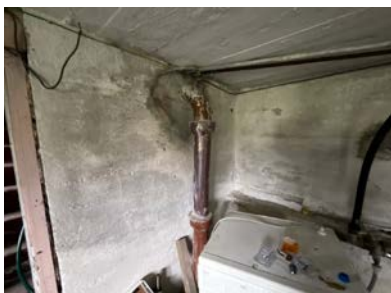
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Alderen på pumpen tilsier at den bør skiftes ut.
- Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Pumpen må skiftes ut.

Det må påregnes utskiftning av utvendige vann og avløpsledninger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Septiktank

Septiktanken er av ukjent type og alder, men den er vurdert å være av eldre art basert på støpejernsrør i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utskiftning av avløpsløsning, da denne ikke holder dagens rensekraft og alder tilsier at forventet levetid er oppnådd.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Bygninger på eiendommen

Stabbur



Anvendelse

Byggeår

1910

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår, antatt fra samme år som opprinnelig bolig.

Beskrivelse

Stabbur av tømmerkonstruksjoner, med tak av typen saltak med tekking av takstein.
Bygget er brukt som lager av dagens eier.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

166 m²/166 m²

Enebolig: Bod, Bad, Entré, Gang, Annet, Annet 2, Annet 3, 4 Uinnredet loft

Andre bygg: Stabbur

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 650 000

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 800 000

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

650 000

Konklusjon markedsverdi

650 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kongshaugveien 3 ,3340 ÅMOT 102 m ² 1952 3 sov	14-10-2024	1 390 000	1 100 000		1 100 000	7 051
2 Sigdalsveien 1325 ,3350 PRESTFOSS 83 m ² 1950 1 sov	09-03-2025	1 100 000	900 000		900 000	6 667
3 Sigdalsveien 2314 ,3350 PRESTFOSS 143 m ² 1956 3 sov	04-12-2017	450 000	660 000		660 000	4 615

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

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 5 660 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	290 000

Stabbur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Stabbur	Kr.	

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	290 000
------------------------------------	------------	----------------

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.	800 000
--	------------	----------------

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

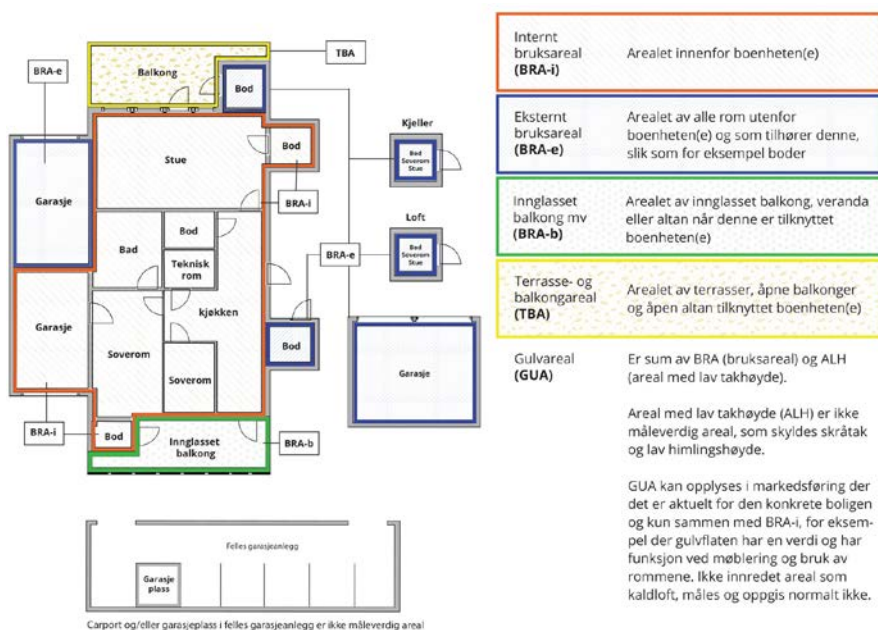
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	21			21		9	30
1. etasje	84			84			84
2. etasje	61			61			61
SUM	166					9	175
SUM BRA	166						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod		
1. etasje	Bad, entré, gang, annet, annet 2, annet 3		
2. etasje	Uinnredet loft, uinnredet loft 2, uinnredet loft 3, uinnredet loft 4		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mulig å vurdere om dagens rominndeling og størrelse stemmer overens med byggesøkte tegninger. Manglende tegninger er ikke uvanlig på eldre bygg, og tiltak anses ikke som nødvendig.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje						10	10
Loft						10	10
SUM						20	20
SUM BRA							

Romfordeling

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

Kommentar

Takhøyde er under 1,89m, det er derfor ikke måleverdig bruksareal i stabburet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mulig å vurdere om dagens rominndeling og størrelse stemmer overens med byggesøkte tegninger. Manglende tegninger er ikke uvanlig på eldre bygg, og tiltak anses ikke som nødvendig.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	0	166
Stabbur	0	0

Kommentar

Enebolig

Grunnet manglende innredning/funksjon er alle rom å betegne som sekundærrom med dagens tilstand.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2025	Anders Jørgensen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3316 MODUM	116	20		0	1569 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Engemoveien 112							
Hjemmelshaver Tandberg Thomas							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Simostranda i Modum kommune.
Det er spredte bolig/landbrukseieendommer i området.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Veirett fra Tandbergveien i følge eier. Vei siste del fra nærmeste nabo er noe gjenngrodd.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiendommen ligger på et høydedrag. Relativt flatt parti ved gårdsplass, skrånende tomt ellers. Dyrket mark på alle sider av eiendommen. Opparbeidet med grøntarealer. Det er en støpt plate med en delvis ringmur som er rester av gammel låve på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
665 000	2002

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Ikke forsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Finnes ikke grunnet tvangssalg	Finnes ikke		Nei
Kommunal informasjon			Gjennomgått		Nei
Muntlige opplysninger fra eier på befaring	16.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeleatasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DN5780>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Returneres til		Oppdragsnr. 132097		TINGLYST		Skjøte ¹⁾	
Eiendomsmegler 1 Ringerike Hadeland AS				16 SEPT. 2002			
Postboks 317				Eiker, Modum og Sigdal tingrett		9702	
3502 Hønefoss				Dagboknr.:			

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenr.	Kommunenavn	116	20			
623	MODUM					

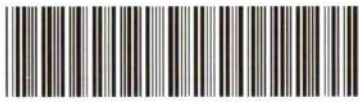
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei	☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei	☐ Ja	
Godkjenning for bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale	☐ Nei	☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei	☐ Ja	
Beskaffenhets:						
☒ 1 Behygd	☐ 2 Ubebygd					
Bruk av grunn:						
☒ B Bolig-eiendom	☐ F Fritids-eiendom	☐ V Forretning/kontor	☐ I Industri	☐ L Landbruk	☐ K Off.vei	☐ A Annet
Type bolig:						
☒ FB Frittliggende bolig	☐ TB Tomannsbolig	☐ RK Rekkehus/kjede	☐ BL Blokkleilighet	☐ AN Annet		

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked
Kr	665.000,- SeksHundreSekstiFemTusen00/100 Kr	☒ Ja ☐ Nei
Omsetningstype		
☒ 1 Fritt salg	☐ 2 Gave (helt eller delvis)	☐ 3 Ekspropriasjon
☐ 4 Tvangsauksjon	☐ 6 Skifteoppgjør	☐ 8 Annet
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte		

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)	
Kr	665.000

4. Overdras fra		
Fødselsnr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
140244 [redacted]	Erik Arne Kopland	1/1

5. Til		
Fødselsnr. / Org. nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge
010278 [redacted]	Thomas Tandberg	☒ Ja ☐ Nei
		☐ Ja ☐ Nei
		☐ Ja ☐ Nei
		☐ Ja ☐ Nei
		☐ Ja ☐ Nei
		☐ Ja ☐ Nei
		☐ Ja ☐ Nei
		☐ Ja ☐ Nei
		☐ Ja ☐ Nei
		☐ Ja ☐ Nei



Doknr. 9702 Tinglyst: 16.09.2002 Emb. 025
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler	
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
Gnr. 116 Bnr. 20 gis veirett over Gnr. 116 Bnr. 4 Gnr. 116 Bnr. 20 gis rett til vedlikehold og anlegg av nødvendige avløpsanlegg på Gnr. 116 Bnr. 4	

Partenes underskrifter :

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med § 22 andre ledd i lov av 23. mai 1997 nr. 31 (utdrag):

"ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner, bortsett fra fritidsboliger, i sameiet. Dette gjelder likevel ikke ved ekspropriasjon, arv, forskudd på arv eller tilfelle hvor kreditor erverver seksjoner for å redde sin fordring som er sikret med pant i seksjonen. Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av stat, fylkeskommune eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger samt arbeidsgiver som skal leie ut seksjoner til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøper/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 5)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

X Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Vikersund 10.09.02

Utsteders underskrift 6)

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Inger Kopland

etter fullmakt: Inger Kopland

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesteres underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Partenes underskrifter :

Midas EmProf - Skjøte 1 - Versjon 2001-8-1

Side 2 av 3

Inger Kopland

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver 5)	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen
11. Underskrifter og bekreftelser	
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen	
Sted, dato	
Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Fødselsnr. (11 siffer) / Organisasjonsnr. (9siffer)
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
7) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
Noter:	
1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.	
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan feltet for seksjonsnummer (snr) nyttes.	
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2.ledd og § 3.	
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.	
5) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig hvis begge er hjemmelshavere.	
6) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.	
7) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.	

Midas EmProf - Skjote1 - Versjon 2001-8-1

Partenes underskrifter :

Side 3 av 3

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3316-116/20, Engemoveien 112, 3340 ÅMOT



Risiko

Navn

Sist oppdatert

Status

--	--	--



Vær oppmerksom på

Navn

Sist oppdatert

Status

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

17.02.2025

Vær oppmerksom

Kvikkleire

17.02.2025

Vær oppmerksom

Radonutsatt område

17.02.2025

Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn

Sist oppdatert

Status

Nærmeste kjente forekomst

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred

11.03.2024

Ikke funnet

1.4 km

Aktsomhetsområder for snøskred

17.02.2025

Ikke funnet

0.52 km

Aktsomhetsområder for steinsprang

11.03.2024

Ikke funnet

1.4 km

Flomfaresoner

17.02.2025

Ikke funnet

0.08 km

Forurenset grunn

21.02.2025

Ikke funnet

3.7 km

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

17.02.2025

Ikke funnet

0.71 km

Skredfaresoner

17.02.2025

Ikke funnet

29.3 km

Stormflo

29.01.2025

Ikke funnet

23.4 km

Støysoner

17.02.2025

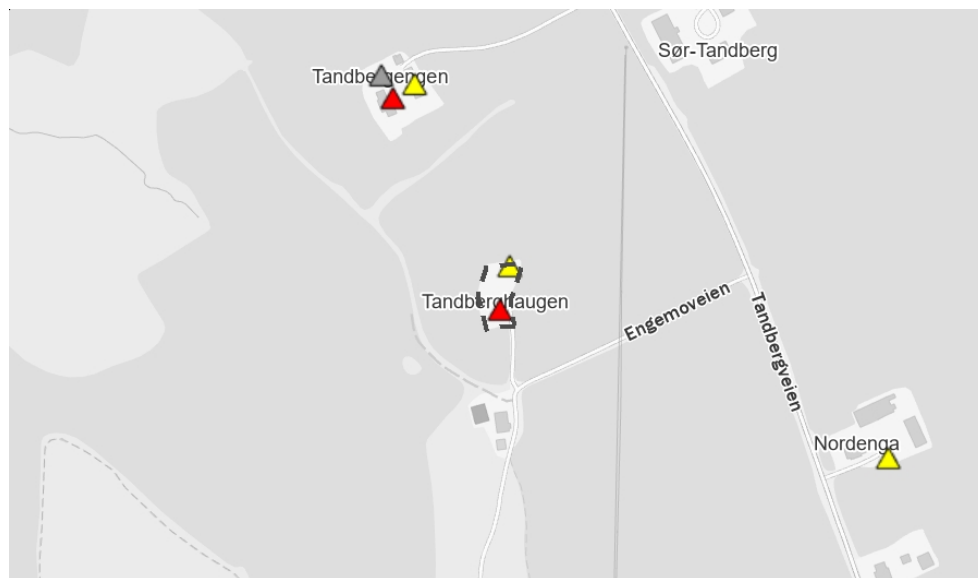
Ikke funnet

0.56 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket:	17.02.2025	
Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

 Ruin eller fjernet objekt
  Annet SEFRAK-bygg
  Meldepliktig bygg

Beskrivelse

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

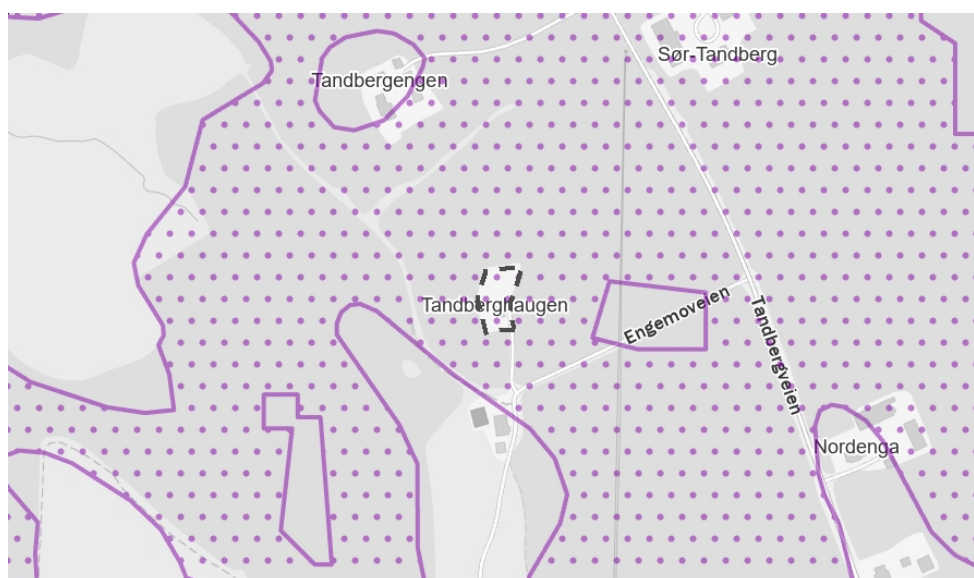
Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

Kvikkleire

Sist sjekket: 17.02.2025

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

--	--	--	--	--

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løseområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løseområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

17.02.2025

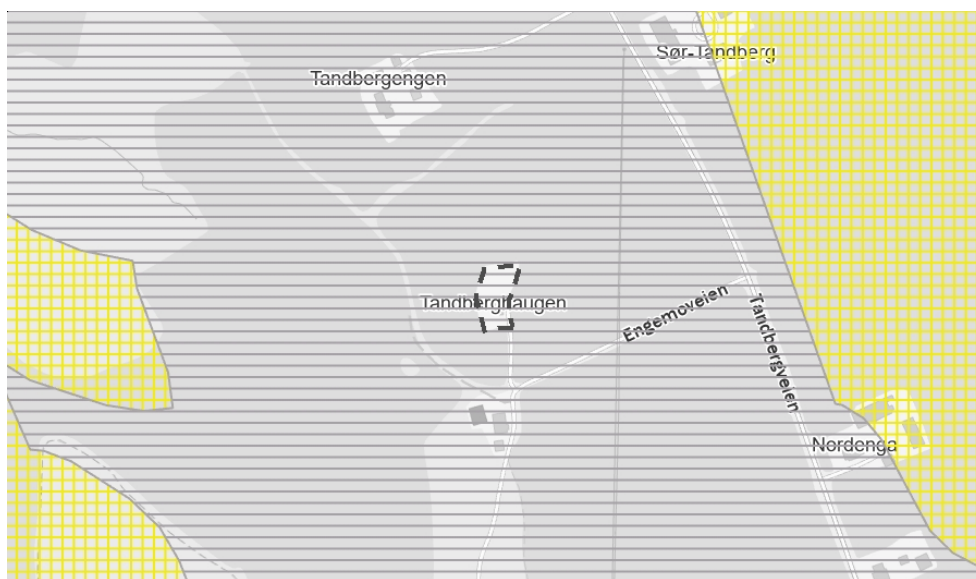
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

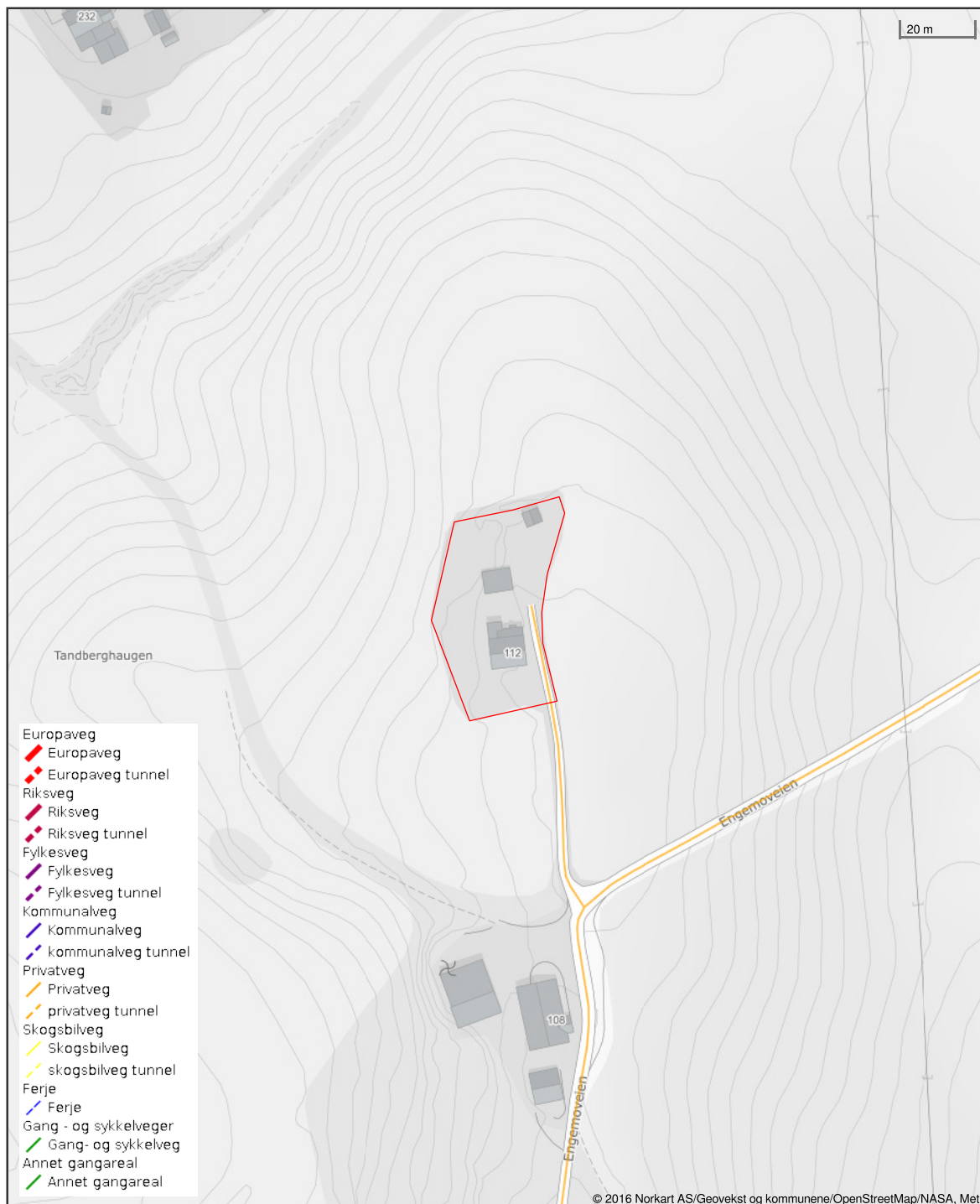
Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

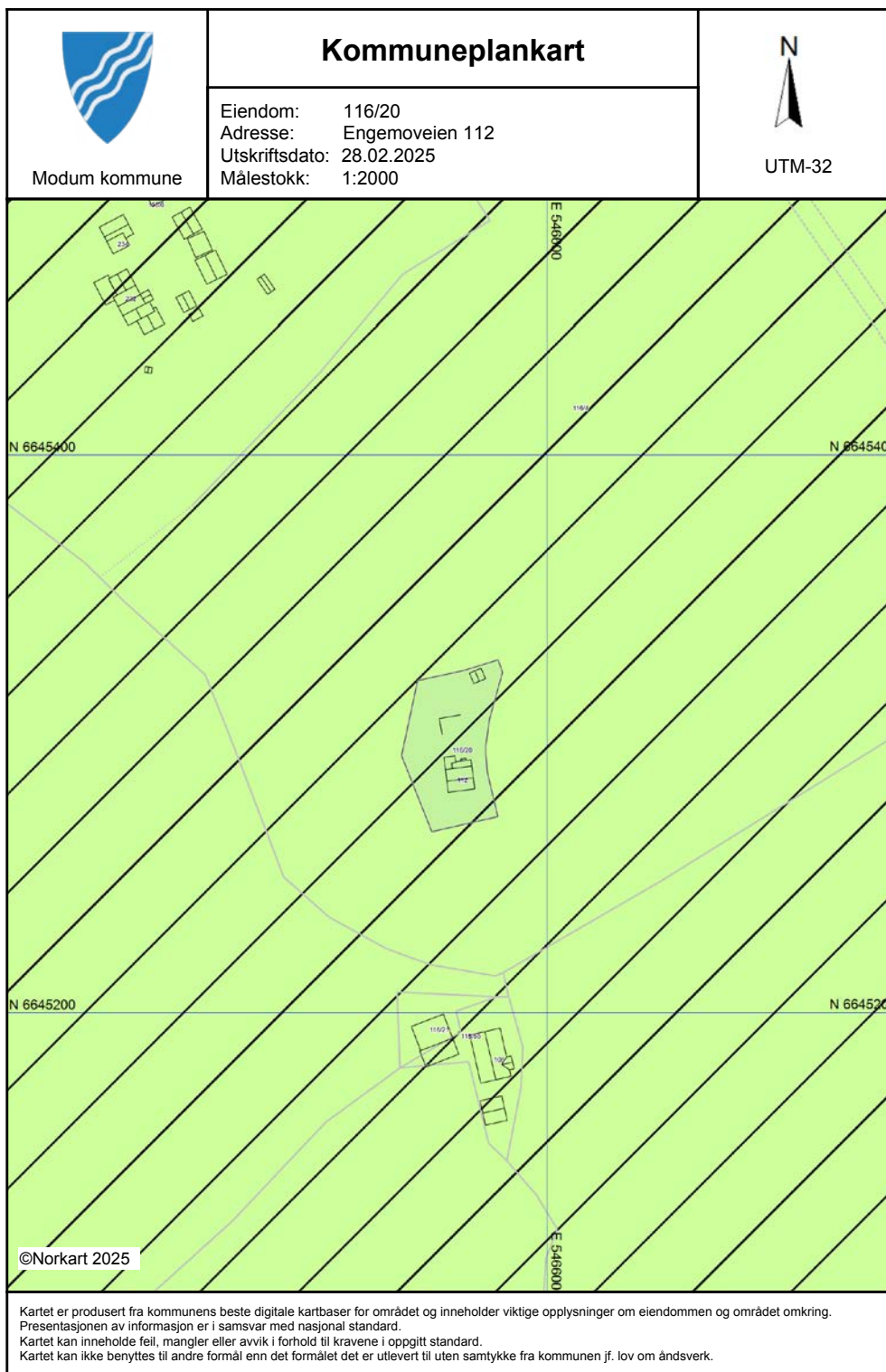
Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Vegstatuskart for eiendom 3316 - 116/20//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Tegnforklaring

Kommuneplan/kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringst
-  Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planområde
-  Grense for arealformål



Modum kommune

Adresse: Postboks 38, 3371 Vikersund

Telefon: 32 78 93 00

Utskriftsdato: 28.02.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Modum kommune

Kommunenr.	3316	Gårdsnr.	116	Bruksnr.	20	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	150291705	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	160411783	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Engemoveien 112, 3340 ÅMOT

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		27.05.2014	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 150291705

BruksenhetId	150291763	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	160411775	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 150291763.

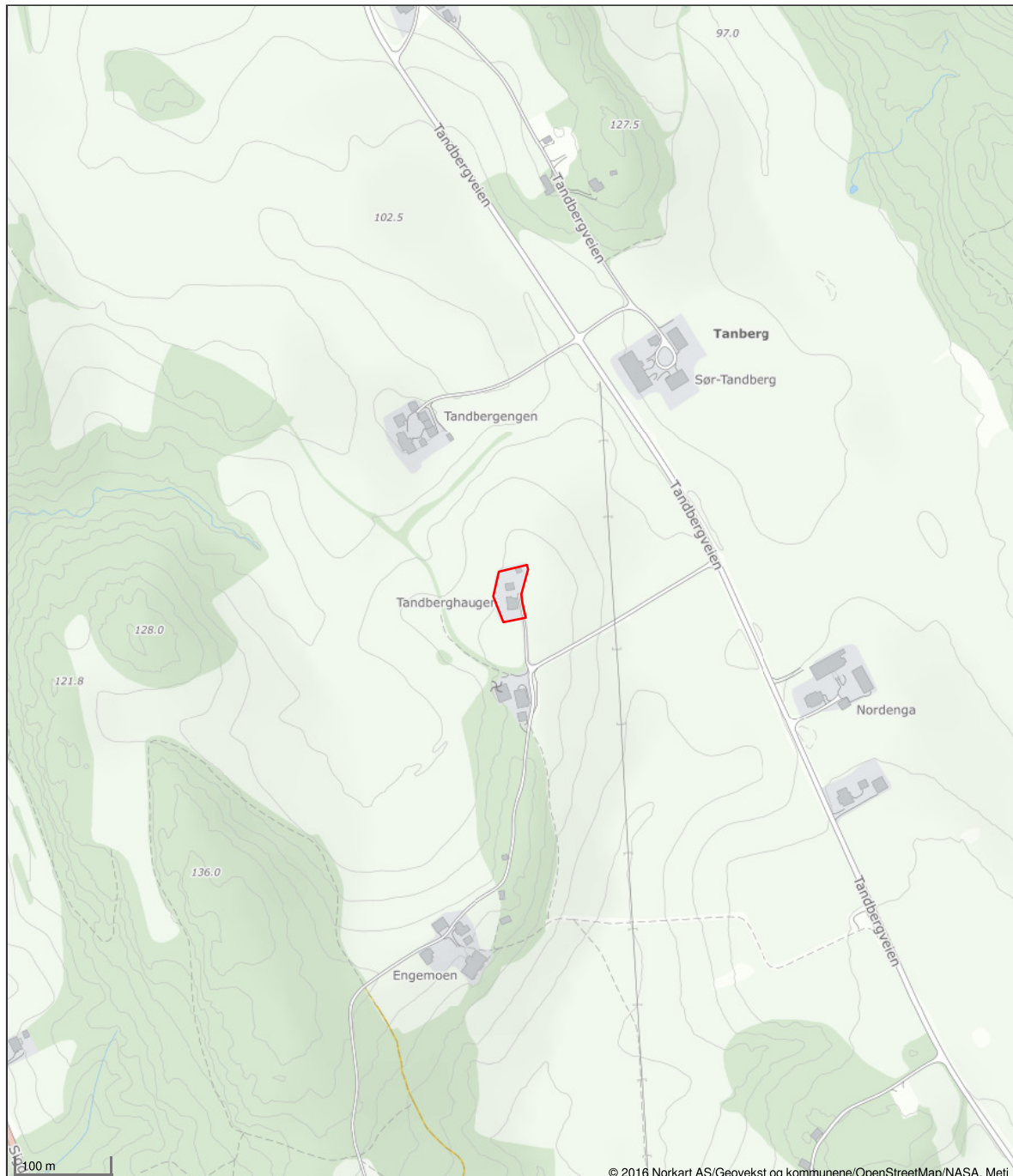
BruksenhetId	150291762	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	160411767	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 150291762.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Oversiktskart for eiendom 3316 - 116/20//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Kulturminnerapport



Eiendom	3316 116/20		
Utskriftsdato	28.02.2025	Antall datasett	4

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

1 Berørte datasett

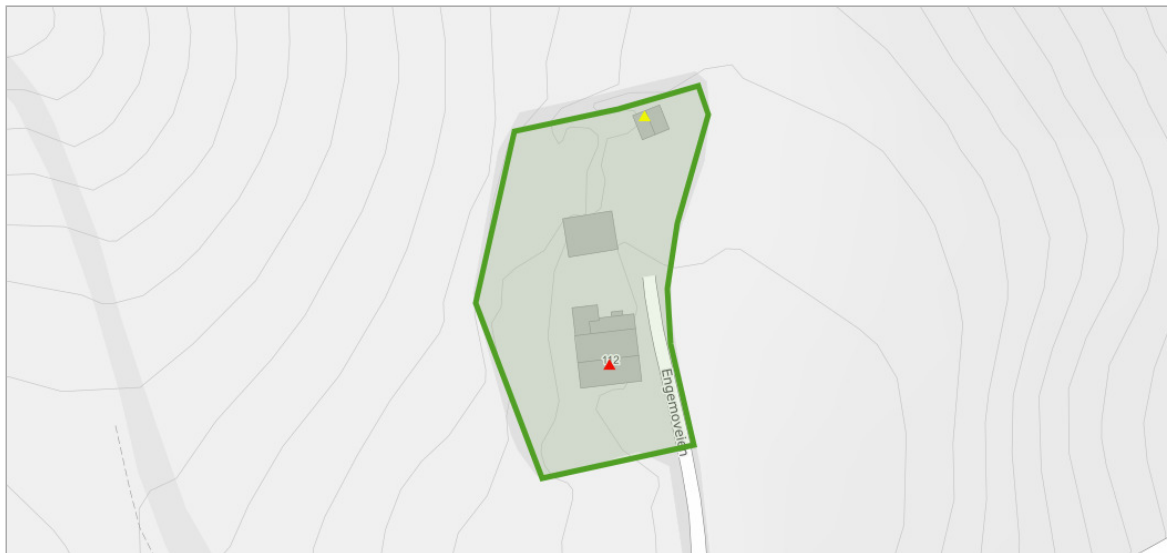
- 1 Kulturminner - SEFRAK

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ☒ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ☒ Kulturminner - Fredete bygninger
- ☒ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	27.02.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

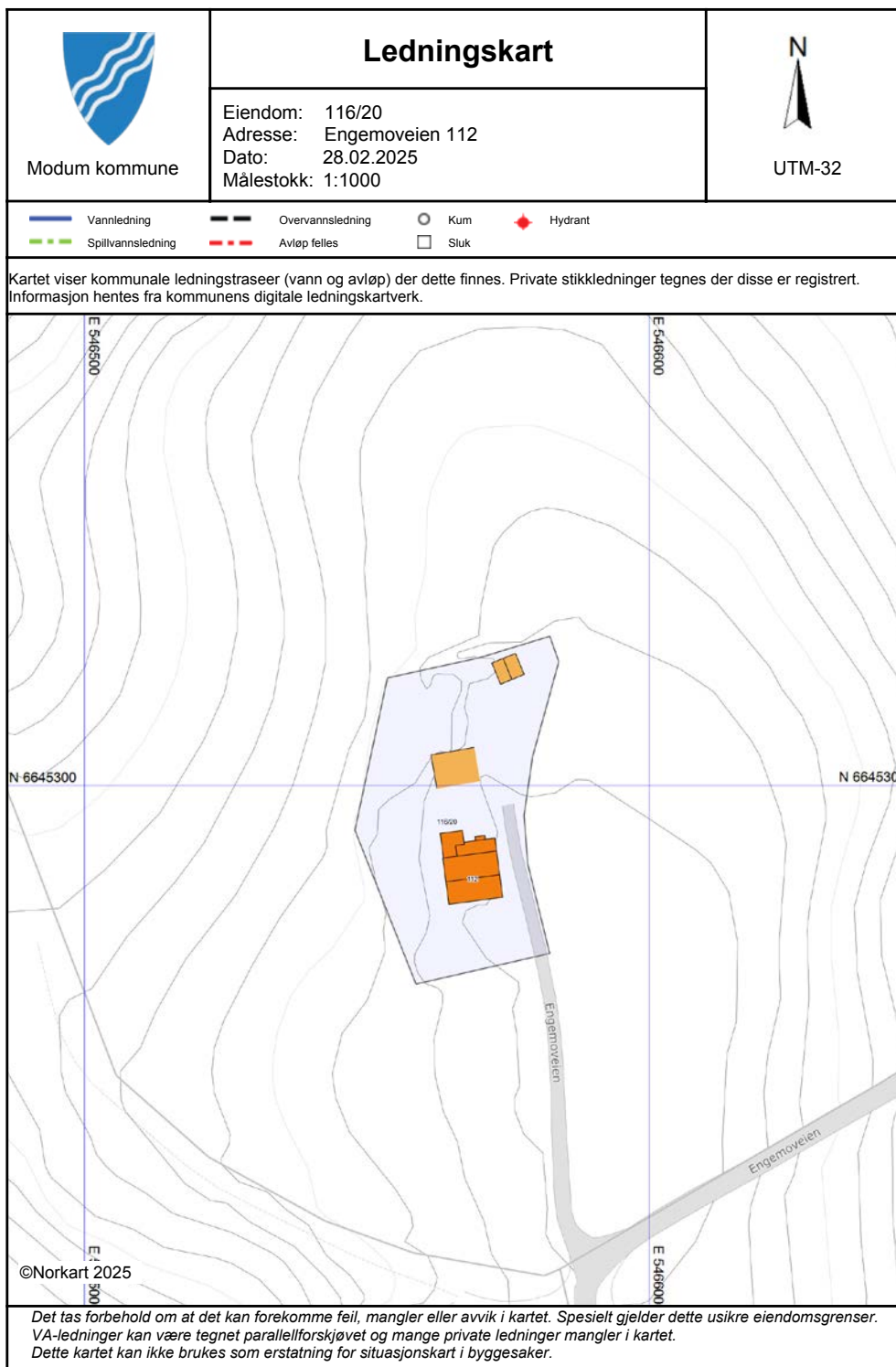
Bygninger (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikke er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Tegnforklaring

Sefrakbygninger
▲ Ikke-meldepliktig bygg
▲ Meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0623-0103-050	STABBUR, HAUGEN, TANDBERGHAUGEN, TANDBERG, S IMOSTRANDA	Annet SEFRAK-bygg
0623-0103-049	VÅNINGSHUS, HAUGEN, TANDBERGHAUGEN, TANDBERG, SIMOSTRANDA	Meldepliktig i hht Kulturminnelova §25





Modum kommune

Adresse: Postboks 38, 3371 Vikersund

Telefon: 32 78 93 00

Utskriftsdato: 28.02.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Modum kommune

Kommunenr.	3316	Gårdsnr.	116	Bruksnr.	20	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Engemoveien 112, 3340 ÅMOT								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019010 (https://www.arealplaner.no/3316/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3316&planidentifikasjon=2019010)
Navn	Kommuneplan Modum kommune 2016 - 2027
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.02.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3316/dokumenter/309/Kommuneplanbestemmelser%20.pdf
Delarealer	Delareal 1 569 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende
	Delareal 1 569 m ² KPAngittHensyn Hensyn landskap KPHensynsonenavn H550

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021006 (https://www.arealplaner.no/3316/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3316&planidentifikasjon=2021006)
Navn	Kommunedelplan for Kulturminner
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.05.2021



Modum kommune

Adresse: Postboks 38, 3371 Vikersund

Telefon: 32 78 93 00

Utskriftsdato: 28.02.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Modum kommune

Kommunenr.	3316	Gårdsnr.	116	Bruksnr.	20	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Engemoveien 112, 3340 ÅMOT								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Eiendomskart for eiendom 3316 - 116/20//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjälpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjälpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjälpelinje punktteste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjälpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 569,00 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6645295,37	Øst	546566,54	

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6645294,67	546577,88	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	8,60	
2	6645304,99	546579,35	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	10,42	
3	6645321,96	546584,04	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	17,61	
4	6645326,49	546582,47	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	4,79	
5	6645322,66	546569,9	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	13,14	
6	6645319,09	546553,63	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	16,66	
7	6645292,1	546547,85	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	27,60	
8	6645264,8	546558,69	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	29,37	
9	6645270,25	546582,4	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	24,33	
10	6645286,1	546578,54	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	16,31	

Renovasjonsgebyr

Knr: 3316	Gnr: 116	Bnr: 20	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse: Engemoveien 112				
Referanse: 7012240055				
Avtalenummer: 1103975				
Dato: 06.03.2025				
Årsgebyr renovasjon: Kr 4,930				
Antall terminer: 2 (privat)				
Restanse renovasjon: Kr 4,930				
Type renovasjonsordning: Standard				
Forfall neste faktura: mars				

Kommentar: Pr.03.03.2025. Faktura for 1. halvår 2025 forfaller 20.03.2025. Det er ikke betalt for 2. halvår 2024 og den er purret to ganger. Faktura for 1. halvår 2024 og 2. halvår 2023 er sendt over til kemneren.

Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS

Postboks 154 Bragernes, 3001 Drammen. Besøksadresse: Grønland 1, 3045 Drammen
Telefon: 32 04 97 00 | E-post: post@rfd.no | www.rfd.no | NO 984 459 947 MVA



Skatteetaten

Dato
28.02.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

EIENDOMSMEGLER 1 SØRØST-NORGE AS
Postboks 28 Teie
3106 NØTTERØY

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3316 MODUM

Gnr 116 Bnr 20 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Engemoveien 112, 3340 ÅMOT

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 729 024
Som sekundærbolig: kr 2 916 097

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Modum kommune

Adresse: Postboks 38, 3371 Vikersund

Telefon: 32 78 93 00

Utskriftsdato: 28.02.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Modum kommune

Kommunenr.	3316	Gårdsnr.	116	Bruksnr.	20	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Engemoveien 112, 3340 ÅMOT								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

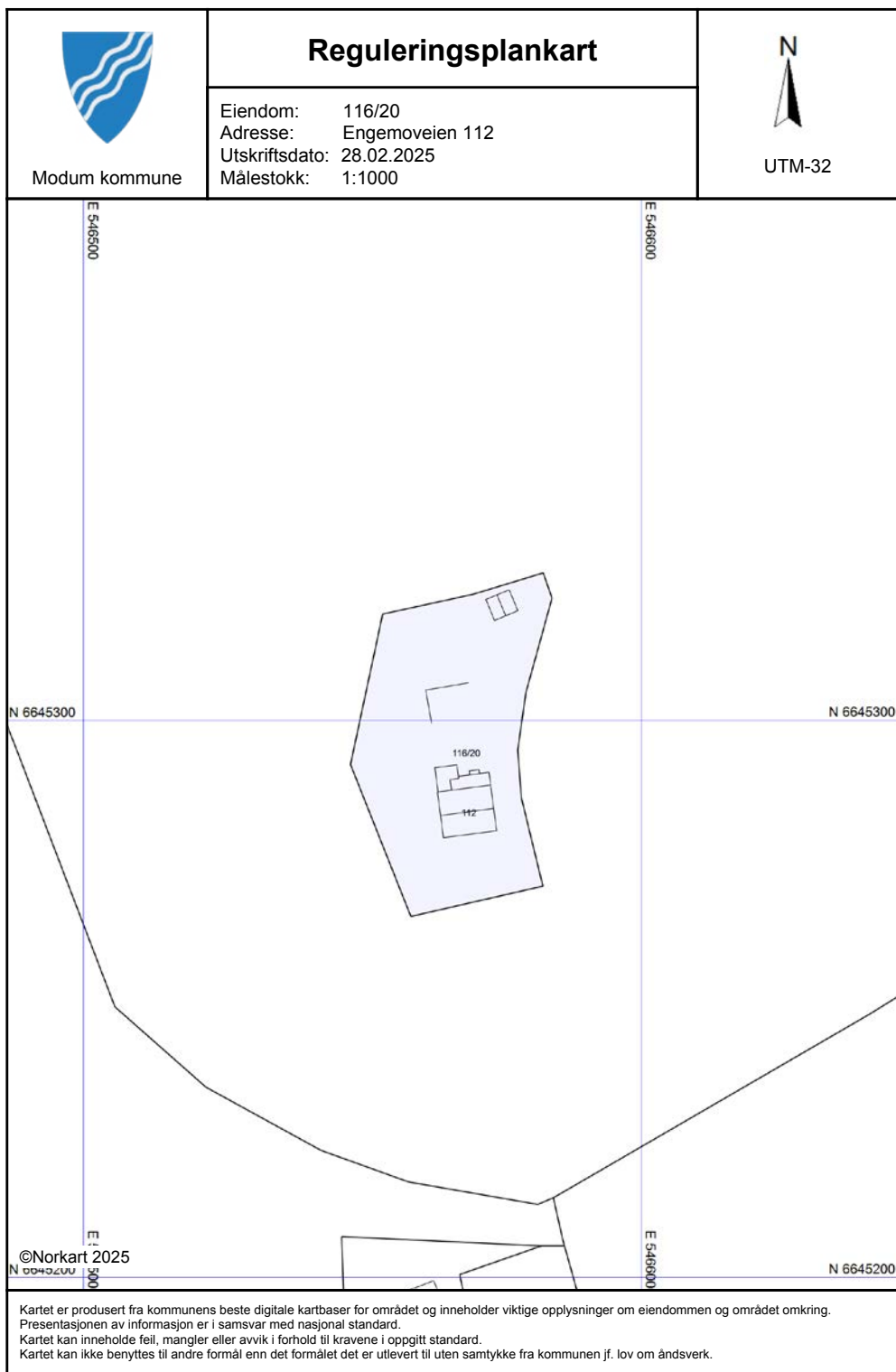
Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



VIKTIG INFORMASJON TIL BUDGIVER

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besikter eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og
- disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der tingretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes tingretten i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra tingretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

TVANGSSALG

Engemøveien 112, 3340 ÅMOT
Gnr 116, bnr 20, i Modum kommune.
Oppdragsnr. 6013260041

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold*: _____

*) Forbehold vil normalt ikke kunne aksepteres av retten.

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 er kjent med at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til medhjelpers kunnskap.

Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg, og at noen av de sentrale punktene er inntatt i vedlagte orientering til dette budskjema. Budgiver bekrefter å ha gjort seg kjent med innholdet i salgsoppgaven, vilkåret for salget og «orientering til kjøper om tvangssalg ved medhjelper»:

Nærværende bud er bindende for undertegnede til og med den: _____ kl.: _____

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, forlenges budet med ytterligere 6 uker, jf. tvangsfullbyrdsloven § 11-26. Undertegnede er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdsloven om tvangssalg, og at lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg. Undertegnede er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.

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)

[illegible]

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Janne Bøhn Løken
Avdelingsleder

Telefon: 958 73 669
E-post: janne.loken@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet