



Velkommen til

Markaveien 4  
3360 Geithus

EiendomsMegler **1**



Velkommen til

# Markaveien 4 3360 Geithus

# Enebolig m/ stor eiertomt, innglasset veranda og terrasse | Separat garasje med boder | Oppgraderingsbehov må påregnes

Velkommen til Markaveien 4!

En enebolig med stor tomt, garasje og gode turmuligheter i umiddelbar nærhet.

Dette er en eiendom med en stor, opparbeidet hage og gode uteplasser. Boligen har en romslig planløsning med stue og kjøkken i første etasje, og tre soverom i andre etasje. Fra stuen er det utgang til en stor terrasse og en innglasset veranda. Eiendommen ligger i et etablert nabolag med kort vei til skog og mark. Boligen har eldre standard og modernisering må påregnes, noe som gir en god mulighet til å skape sitt eget hjem.

Velkommen til hyggelig visning!

## Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	2 390 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	60 840
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	2 450 840
<u>BRA/BRA-I</u>		215/136 m <sup>2</sup>
<u>Ant. sov.</u>		3
<u>Tomteareal</u>		ca. 1 120 m <sup>2</sup>
<u>Eiendomstype</u>		Enebolig
<u>Eierform</u>		Eiet
<u>Byggeår</u>		1907
<u>Energimerking</u>		F

# 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!



**Irene Skretteberg**  
Eiendomsmegler MNEF

472 55 428  
[irene.skretteberg@em1sornorge.no](mailto:irene.skretteberg@em1sornorge.no)

# Informasjon om eiendommen

## Pris

Prisantydning	kr	2 390 000
Omkostninger*	kr	60 840
Totalpris inkl. omk.	kr	2 450 840

## \*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 59 750

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 60 840

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg).

## Andre utgifter

Kjøper må påregne kostnader til bygnings- og innboforsikring. Priser på forsikring vil avhenge, og kan sees på leverandørers hjemmesider.

## Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 23 006 pr. år for 2025

Kommunale avgifter for eiendommen omfatter renovasjon, vann- og avløpsavgifter og feie- og tilsynsgebyr. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Kommunale avgifter fakturert på eiendommen var kr 23 005,77 i 2025.

Det er installert vannmåler og kommunale avgifter betales etter forbruk.

## Registerbetegnelse

Gnr. 88, bnr. 68 i Modum kommune. (Ideell andel 1/1.)

## Areal

Enebolig:

BRA-i: 136 m<sup>2</sup>

BRA-e: 19 m<sup>2</sup>

BRA-b: 15 m<sup>2</sup>

BRA total: 170 m<sup>2</sup>

Kjeller

BRA-i: 17 m<sup>2</sup>.

BRA-e: 19 m<sup>2</sup>.

1. etasje

BRA-i: 69 m<sup>2</sup>.

BRA-b: 15 m<sup>2</sup>.

TBA: 75 m<sup>2</sup>.

2. etasje

BRA-i: 50 m<sup>2</sup>.

Garasje:

BRA-e: 45 m<sup>2</sup>

BRA total: 45 m<sup>2</sup>

1. etasje

BRA-e: 45 m<sup>2</sup>.

Ikke målbare arealer

Deler av kjeller har lavere takhøyde en 190cm og er ikke målbar i henhold til gjeldende måleregler.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Arealer er målt på stedet. Deler av kjeller har lavere takhøyde en 190cm og er ikke målbar i henhold til gjeldende måleregler.

Garasje

Arealer er målt på stedet.

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 gangareal 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.

**Antall soverom**

3

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

**Eierform**

Eiet

**Boligtype**

Enebolig

**Parkering**

Eiendommen har en frittstående garasje med vippeport og parkering på gruset gårdsplass.

**Tomt**

Tomteareal er 1 120 m<sup>2</sup> på eiet tomt.

**Tomtebeskrivelse**

Eiet tomt på 1120 m<sup>2</sup>. Tomten er skrånende og pent opparbeidet med beplantet hage og gruset gårdsplass.

**Byggeår**

Ca. 1907

**Innhold**

Frittliggende enebolig over to plan og kjeller som består av følgende rom:

Hovedbygning:

1. etasje BRA-i: Entré, gang, bad, kjøkken, trapperom, stue og spisestue.

2. etasje BRA-i: Gang og tre soverom.

Kjeller BRA-i: Gang, bad, toalettrom, vaskerom og bod.

Kjeller BRA-e: Bod.

Garasje:

1. etasje BRA-e: Garasjerom og to boder.

Innglasset veranda på ca. 15 m<sup>2</sup> og utvendig terrasse på 75 m<sup>2</sup> tilknyttet 1. etasje.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra 1973 og 1984, men det er avvik mellom tegningene og dagens planløsning. Rominndelingen i kjelleren avviker fra tegningene, som kun viser et åpent areal og mangler rominndeling. For garasjen avviker planløsningen fra godkjente tegninger ved at bodrom er tegnet trukket inn i forhold til redskapsbod. Det opplyses om at det ikke foreligger byggetegninger av 2. etasje i kommunens arkiv, og det har dermed ikke latt seg kontrollere om dagens bruk av rommene i denne etasjen samsvarer med det som opprinnelig er godkjent.

**Standard**

Frittliggende enebolig fra 1907, tilbygget og ombygget ca. 1984, på en opparbeidet tomt på over 1100 m<sup>2</sup>. Boligen er fordelt over to plan med kjeller og gir god plass til en familie, med tre soverom i 2. etasje og romslige fellesarealer i 1. etasje. Stuen er stor og har både murt peis med innsats og vedovn tilknyttet skorstein, og terrassen på ca. 75 m<sup>2</sup> strekker seg langs husets langside. Boligen bærer preg av sin alder og tilbyggsperioden fra 1984. Det må påregnes oppgradering av flere rom og overflater, og badet i 1. etasje har et vesentlig oppgraderingsbehov.

Entré:

Teak hovedytterdør med sidefelt fra 1984 åpner inn til en flislagt entré. Rommet gir direkte adgang til gangen, der trappen til 2. etasje starter. Herfra er det oversikt over boligens planløsning i 1. etasje.

Stue:

Stuen er boligens største rom og strekker seg over en god del av 1. etasje. Den murtede peisen med innsats i tegl dominerer den ene veggen og gir rommet karakter. Varmepumpen fra 2011 sørger for effektiv oppvarming. Store vindusflater slipper inn dagslys, og det er god plass til sofagruppe og sittegruppe. Fra stuen er det åpen forbindelse mot spisestuen, slik at de to rommene fungerer som én sammenhengende sone. Innvendige dører i 1. etasje er malte slette dører.

#### Spisestue:

Spisestuen ligger mellom stuen og kjøkkenet og har plass til et større spisebord. Panel på nedre del av veggene gir rommet et tradisjonelt preg. Herfra er det direkte åpning mot kjøkkenet, slik at hverdagsmåltider og selskaper flyter naturlig mellom rommene. En vedovn tilknyttet skorstein i den opprinnelige delen av huset er plassert i dette området og bidrar med vedfyring som alternativ varmekilde. Pipehatt på lecapipe i tilbygget er defekt og pipeløpet må kontrolleres før ildstedene tas i bruk.

#### Kjøkken:

Kjøkkenet har behandlet innredning med profilerte, malte fronter og benkeplate av laminat. Oppvaskbenken er av stål. Det er opplegg til oppvaskmaskin, og kjøkkenet har frittstående komfyr, oppvask og kjøøl. Kjøkkenventilator med avtrekk ut er montert. Det er noe overflateavvik og slitasje på fronter, og noe modernisering må påregnes.

#### Bad (1. etasje):

Badet er fra tilbygget ble oppført i 1980 og har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og ruteplater i himling. Innredningen består av servanttopp, dusjkabinett, toalett og opplegg til vaskemaskin. Ventilering skjer via veggventil og tilluftspalte over dør. Badet har et vesentlig oppgraderingsbehov.

#### Innglasset veranda:

Fra stuen er det adgang til den innglassede verandaen på ca. 15 m<sup>2</sup>. Verandaen har trebjelkelag og tregulv med tepper, overbygget tak med trepanel og skyvepartier av aluminium med enkle glass. Det er god plass til sittegruppe, og verandaen gir ly for vær. Gulvkonstruksjonen under verandaen har et utbedringsbehov.

#### Terrasse:

Terrassen i trekonstruksjon strekker seg langs husets utside og er tekket med behandlede gulvbord. Rekkverk og leegger er av malt trevirke. Terrassen gir plass til utemøbler og er et stort uteareal tilknyttet boligen. Terrassegulv, rekkverk og leegger har generell slitasjegrad og vedlikeholdsbehov.

#### Soverom (2. etasje):

I 2. etasje er det tre soverom fordelt rundt en gang. Rommene har skråtak som følger takformen, noe som gir etasjen et karakteristisk preg. Det største soverommet har plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider. De to øvrige soverommene passer godt som barnerom eller gjesterom, med plass til seng og skrivebordsoppsett. Innvendige dører i 2. etasje er finerte gamle dører. El-tavlen med skrusikringer er plassert i trappegang i 2. etasje.

#### Overflater:

Gulv: Laminat, tepper og fliser.

Vegger: Åpanelplater, panel og tapet.

Himling: Ruteplater.

#### Lagring:

Kjelleren har bod og Bod 2 som benyttes til lagring. På eiendommen er det en frittstående garasjebygning fra 1984 med garasjeplass og to boder. Garasjen er oppført på leca ringmur med støpt betongdekke, yttervegger av uisolert bindingsverk utvendig kledd med trepanel, vippeport av tre og sidedører av tre.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningsfaglige i

tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

#### TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Utvendige trapper | Betongtrappen har stor mosevekst. Forstøtningsmurer har store skjevheter og sprekkdannelser som følge av marktrykk fra fyllmasser.
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn | Det er registrert knirk i gulver og det er målt skjevheter. I 2. etasje er det målt skjevheter opp til 47 mm. I 1. etasje er det målt avvik opp til 30 mm.
- 1. Etasje Bad - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad har passert levetiden. Gulv er flatt. Bom i enkelte fliser på gulv. Skruehull etter tidligere dusjdører på vegger. Sluk er gjengrodd og det er ikke mulig å se membran. Det er ingen membran synlig ved rørgjennomføringer eller terskel. Bad har kun naturlig ventilering.
- Kjeller Toalettrom - Overflater og konstruksjon | Toalettrom har ingen ventilering fra rommet. Toalettrom må påregnes oppgradert.
- Kjeller Bad - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad har passert forventet brukstid. Det er fuktskjolder og muggvekst på vegger og tak.
- Kjeller Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom måles høye fuktverdier.
- Kjeller Vaskerom - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet oppfyller ikke dagens krav til våtrom.

#### TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Taktekking | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertaket. Det er enkelte knekte takstein.
- Utvendig - Nedløp og beslag | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er rustdannelser på forkantbeslag. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
- Utvendig - Veggkonstruksjon | Trekledningen har generell alders- og værslitasje, og det må påregnes fukt/råteskader på utsatte plasser. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er stedvis liten avstand fra kledning til terreng eller terrasser.
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft | Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er ingen dampspærre mot oppvarmet rom i hoveddel. Det er kun deler av loftskonstruksjonen som er mulig å inspisere.
- Utvendig - Vinduer | Vinduer er fra byggeår og har generell alders- og bruksslitasje. Vinduer er av eldre dato og det må påregnes oppgradering.
- Utvendig - Dører | Ytterdører er fra byggeår og har generell alders- og bruksslitasje.
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Gulvkonstruksjonen under innglasset veranda er ufagmessig oppbygget med isolasjon, plast og platekledning i varierende utførelse. Det ligger synlig vann i plast under veranda. Terrasser, rekkverk og levegger har generelt stor slitasjegrad og etterslep på vedlikehold.

- Innvendig - Overflater | Det er behov for reovering av overflater. Tidsmessig oppgradering av overflater må påregnes.

- Innvendig - Pipe og ildsted | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipehatt er defekt på lecapipe i tilbygget stue.

- Innvendig - Rom Under Terreng | Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og inn i kjellermur. Bruken av rom er avgjørende og rommet må ikke innredes med dagens tilstand.

- Innvendig - Innvendige trapper | Det mangler håndløper i trappeløpet. Det er større åpninger i rekkverk enn dagens krav på maksimalt 10 cm.

- Innvendig - Innvendige dører | Dører har varierende slitasjegrad. Det er registrert hull i et dørblad.

- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning | Det er overflateavvik og slitasje på fronter. I benkeskap er det muselort.

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter | Det er registrert stedvise sprekker i opprinnelig grunnmur. Lecamur på tilbygg mangler murpuss. Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og utvendige vannledninger.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Kjeller Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon: Det er ikke gjort radonmåling på eiendommen. Eiendommen ligger i et radonutsatt område.

### **Innbo og løsøre**

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i det veletablerte og fredelige boligområdet på Bråtabakken i Geithus. Her bor man tilbaketrukket i en gate med lite trafikk, samtidig som hverdagens logistikk er enkel. Fra eiendommen er det kort vei til dagligvarehandel, barnehager og Stalsberg barneskole.

For den aktive er det mange muligheter i nrområdet. Rett ved finner du Furumo idrettspark med friidrettsanlegg og fotballbaner, og marka byr på flotte turmuligheter året rundt. Vinterstid er det kort vei til skiløyper, og om sommeren er det fine badeplasser langs elven. For et bredere servicetilbud er det en kort kjøretur til sentrum av Vikersund, som har butikker, apotek og spisesteder.

Området har gode bussforbindelser fra busstoppet Bråtabakken, som er en kort spasertur unna. Herfra går det jevnlig avganger mot både Vikersund, Åmot, Hokksund og Drammen. Nærmeste togstasjon er i Vikersund, omtrent syv minutters kjøring fra boligen.

**Barnehage/skole/skolekrets/fritid**

Skolekrets: Kjøper oppfordres selv til å ta kontakt med kommunen for opplysninger om skole og skolekrets..

**Adkomst**

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

**Offentlig kommunikasjon**

For mer informasjon ang. offentlig kommunikasjon, se vedlagt Nabolagsprofil.

**Byggemåte**

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport. Eneboligen er en frittliggende enebolig i trekonstruksjon, opprinnelig bygget i 1907 og tilbygget/ombygget ca. 1984. Grunnmuren på opprinnelig del er av naturstein og betong, mens tilbygget har leca grunnmur. Yttervegger er oppført i bindingsverk, isolert etter byggemåte, og utvendig kledd med malt trepanel. Etasjeskiller er utført i trekonstruksjon. Takkonstruksjonen er et saltak med takstoler. Taket er tekket med betongtakstein, mens tilbygg og inngangsparti er tekket med asfaltshingel. Vinduene er i trekonstruksjon med isolerglass, datert 1978 og 1979. Bygningen har en hovedytterdør i teak med sidefelt fra 1984 og en malt balkongdør i tre fra 1978. Garasje: Garasje med boder fra 1984, oppført på leca ringmur og støpt betongdekke. Ytterveggene er av uisolert bindingsverk kledd med trepanel, og taket er et saltak av takstoler tekket med stålplater uten undertak. Bygningen har vippeport og sidedører av tre.

**Brukstillatelse / Ferdigattest**

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for den opprinnelige boligen i kommunens arkiv.

Boligen er oppført ca. 1907, 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 er utstedt ferdigattest for tilbygg til bolighus datert 10.02.1982. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

For senere tilbygg og en frittstående garasje (byggeår 1984) foreligger det godkjente byggetegninger datert 29.05.1984. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltakene i denne byggesaken. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Dagens fasade og utforming avviker fra de godkjente tegningene.

For garasjen avviker utførelsen fra byggetegningene ved at bodrom/vedrom er tegnet trukket inn i forhold til redskapsbod, noe som ikke stemmer med byggets form i dag.

På boligen er det etablert en innglasset veranda på ca. 15 m<sup>2</sup>. 1984-tegningene viser en veranda, men inkluderer ikke innglassing. Innbyggingen /innglassingen fremkommer ikke på godkjente bygningstegninger, og er ikke søkt eller godkjent hos kommunen. Dette utgjør en fasadeendring og er søknadspiktig. Det er videre etablert en utvendig terrasse på 75 m<sup>2</sup> som ikke fremkommer i byggesaksmappen, heller ikke fremkommer ikke på godkjente bygningstegninger. Utbyggingen av terrasse er ikke søkt eller godkjent. Dette utgjør en fasadeendring og er søknadspiktig. Det foreligger ikke dokumentasjon i arkivet på at innglassingen eller den uspesifiserte terrassen er byggemeldt.

Det mangler i tillegg byggetegninger for boligens 2. etasje, og kjellerplanet på eldre tilbyggstegninger (godkjent 22.09.1973) viser ikke rominndeling.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

#### **Hvitevarer**

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

#### **Oppvarming**

Oppvarming består av elektrisk oppvarming og vedfyring. Det er montert panelovner. Bad i 1. etasje har gulvvarme. I stuen er det varmepumpe. Vedovn er tilknyttet skorstein i opprinnelig del, og det er murt peis med innsats i stuen.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 30.04.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen 'Norgespris' for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

#### **Info energiklasse**

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd F (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Innlagt fiber fra Modum Kabel-TV.

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

#### **Adgang til utleie**

Bolig med én boenhet som fritt kan 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 varig opphold

og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

#### **Radon**

Det er ikke utført radonmåling på eiendommen.

Eiendommen ligger i et område som er markert som aktsomhetsområde for radon med middels til lav aktsomhetsgrad.

For mer informasjon om radon, se [www.dsa.no/radon](http://www.dsa.no/radon).

#### **Regulering**

Eiendommen er regulert i henhold til reguleringsplan FURUMO (plan-ID 1983003), vedtatt 25.10.1983. Hoveddelen av eiendommen (1 116 m<sup>2</sup>) er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, og et mindre delareal (5 m<sup>2</sup>) er regulert til offentlig trafikkområde.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Modum kommune 2016 - 2027 (plan-ID 2019010), vedtatt 04.02.2019. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (nåværende). Detaljerte bestemmelser i gjeldende reguleringsplaner som ikke gjelder framfor kommuneplanens arealdel skal følges dersom de ikke kommer i konflikt med kommuneplanens bestemmelser.

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

Eiendommen ligger i et område som i nasjonal database er utpekt som aktsomhetsområde for radon. Se [www.ngu.no](http://www.ngu.no) for mer informasjon. Byggegrunn kan avgi radongass. Byggteknisk forskrift (TEK17) stiller krav til radonsikring av alle nybygg. Ved utleie av bolig er det krav om at radonnivået skal være innenfor angitte grenseverdier.

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.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

#### **Skattemessig formuesverdi**

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.

# Andre opplysninger

## Visning

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

## Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

## Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom

megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

### **Overtakelse**

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

### **Eier**

Åge Gundersen  
Anne-Karin Seljenes

### **Heftelser**

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

3316/88/68:

14.06.1907 - Dokumentnr: 990233 - Bestemmelse om gjerde

04.05.1976 - Dokumentnr: 3577 - Elektriske kraftlinjer

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overenskomsten gir Modum kommunes elektrisitetsverk en stedsevarig rett til å bygge, drive og vedlikeholde et elektrisk kraftoverføringsanlegg (luftledning) over eiendommen. Rettigheten inkluderer å holde et 10 meter bredt belte ryddet for trær, og rett til adkomst for bygging, ettersyn og vedlikehold. Bygninger eller lignende kan ikke plasseres nærmere enn 10 meter fra ledningen uten særskilt tillatelse. Rettighetshaver har også rett til å foreta omlegging av andre ledninger, benytte eiendommens adkomstveier, og foreta stikking og måling. Rettighetshaver er forpliktet til å vise forsiktighet, rydde opp og utbedre eventuelle skader.

Eiendommens rettigheter:

14.06.1907 - Dokumentnr: 990229 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: KNR: 3316 GNR: 88 BNR: 7

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

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

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

Legalpant: Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

### **Andre rettigheter og forpliktelser**

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

### **Andre relevante opplysninger**

EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS  
-et foretak i SpareBank 1 Sør-Norge konsernet

Meglerforetaket mottar en fast godtgjørelse i form av markedsbidrag fra SpareBank 1 (morselskap) i forbindelse med markedsføring av banken i salgsoppgaven.

Det er mellom oppdragsgiver og megler avtalt følgende om meglers vederlag og utlegg:

Provisjon 1,95% (forutsatt salgssum 2 700 000): kr.52 650,-

Tilrettelegging: kr 19 900,-

Oppgjørshonorar: kr 9 900,-

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter: kr 360,-

Tinglysing av sikring/ pantesperre: kr 545,-

Tinglysing/sletting av heftelser pr. stk.: kr 2000,-

Visning per stk.: kr 3 500,-

Markedspakke: kr 21 500,-

Innhenting kommunal informasjon: kr 8 025,-

Totalt: kr. 118 380,-

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

#### **Tilstandsrapport/Takst**

Rapport er avholdt av bygnings sakkyndig Drammen Takstsenter AS den 26.05.2026.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne, da den inneholder viktige opplysninger om eiendommen.

#### **Boligselgerforsikring**

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

#### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

#### **Avtalebetingelser**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler,

samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

#### Forbrukerkjøp - definisjon

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

#### Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

#### Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

#### Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at

EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

#### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

#### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. 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, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

#### **Vedlegg**

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Energimerking
- Opplysninger fra kommunen

#### **Finansiering**

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

#### **Forsikring**

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

#### **Verdivurdering**

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

#### **Ansvarlig megler**

Irene Skretteberg  
Eiendomsmegler  
Telefon: 472 55 428  
E-post: irene.skretteberg@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Modum  
Vikersundgata 29  
3370 VIKERSUND  
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygnings sakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.























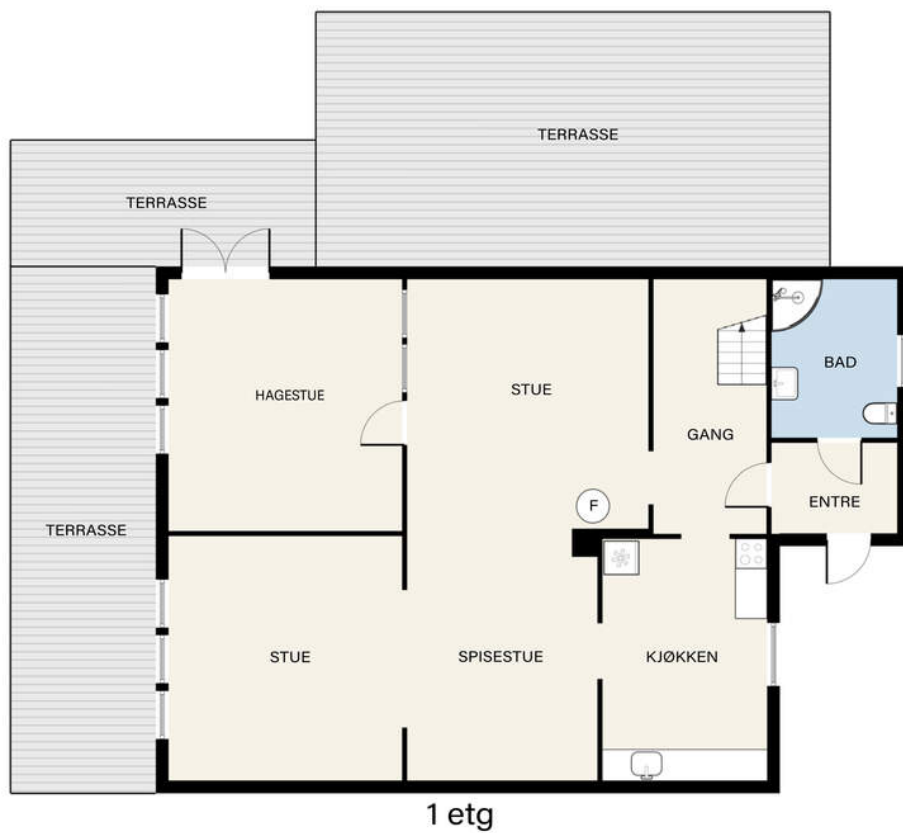






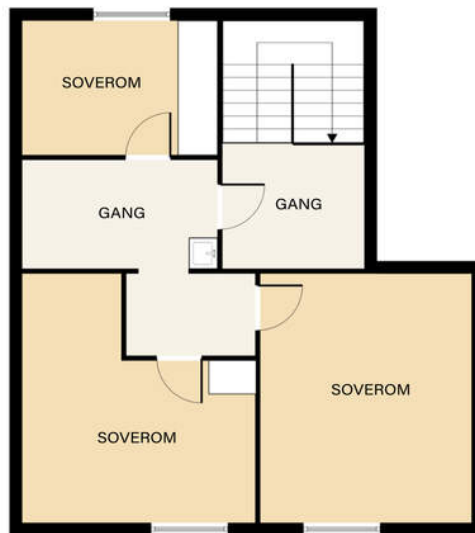


# Plantegning



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avik kan forekomme.

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*




2 etg

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avik kan forekomme.


*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Markaveien 4, 3360 GEITHUS

 MODUM kommune

 gnr. 88, bnr. 68

**Markedsverdi**

**2 400 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m<sup>2</sup> BRA-i: 136 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 26.05.2026

Oppdragsnr.: 20818-10507

Eiendomsverdi ref nr: VA6890

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Morken



**Drammen [Takstsenter]**

Gol | Hønefoss | Vestfold | Son  
"Din eiendomspartner"

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

## DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Høynefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.

Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.

Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT

### Rapportansvarlig



Geir Morken

Uavhengig Takstingeniør

geir@drammentakst.no

996 49 386

Drammen[Takstsenter]  
Drd | Høynefoss | Vestfold | Son  
"Din eiendomspartner"

## 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Markaveien 4, 3360 GEITHUS  
Gnr 88 - Bnr 68  
3316 MODUM

Drammen Takstsenter AS  
Buskerudveien 72  
3024 DRAMMEN

## Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig oppført i trekonstruksjon på grunnmur av betong og leca.

Boligen er på 2 plan og kjeller.

Boligen er opprinnelig bygget i 1907, tilbygget og ombygget ca.1984.

Det er utført noe vedlikehold, Boligen må betegnes som et rehabiliterings objekt, da det er behov for påkost og oppgraderinger innvendig og noe utvendig. Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er kjente skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

### Enebolig - Byggeår: 1907

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein. Undertak består av panel, over og underligger. På tilbygg og inngangsparti er det asfaltshingel,

Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål.

Yttervegger er oppført i bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med malt trepanel.

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av takstoler.

Tilgang til hovedloft via luke i tak. Loft er kun vurdert fra luke. Loft er isolert med mineralull og sagflis.

Vinduer er utført i trekonstruksjon med isolerglass. vinduer er datert 1978 og 79. Bygningen har teak hovedytterdør med sidefelt, datert 1984. og malt balkongdør i tre datert 1978.

Innglasset veranda på ca.15m2. Består av trebjelkelag og tregulv med tepper. Overbygget, tak har trepanel, skyvepartier av aluminium og enkle glass.

Terrasse utenfor av trekonstruksjon, tekket med behandlede gulvbord. Rekkverk og levegger av malt trevirke. Utvendig trapp til kjeller oppført i betong med forstøtningsmurer i murte lecablokker.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Variert alder og kvalitet på innvendige overflater. Gulver har laminat, tepper og fliser. Vegger har åpanelplatr, panel og tapet. Himlinger har ruteplater. Etasjeskiller er utført i trekonstruksjon.

Pipe i opprinnelig del består av teglstein, lecapipe fra loft og opp. Vedovn tilknyttet skorstein.

Det er lecapipe og murt peis med innsats i stuen. Feieluker i kjeller.

Kjelleretasje består av en kombinasjon av grovkjeller og innredet kjeller.

Gulv av betong, vegger av mur/betong. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Malt tretrapp med teppe i trinn. Bratt tretrapp til kjeller. Finerte gamle dører i 2.etg. Malte slette dører 1.etg

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etasje. Bad er fra tilbygg ble oppført, 1980.

Flislagt gulv med gulvvarme. Vegger er tekket med fliser. Himling har ruteplater.

Bad har innredning med servanttopp, dusjkabinett, toalett og pplegg til vaskemaskin. Naturlig ventilering via veggventil, tilluftpalte over dør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad kjeller. Gammelt bad i kjeller. Betonggulv tekket med belegg. Vegger er tekket med baderomspanel. Himling har ruteplater.

Bad har innredning med servanttopp og veggdusj.

Det er synlige fuktskader i tilstøtende vegger til badet. Ved måling er det registrert høye fuktverdier i veggplater.

Vaskekjeller. Gammel enkel vaskekjeller. Gulv av betong med gulvbelegg. Vegger har malt murpuss. Vaskekum av plast.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken inneholder behandlet innredning med profilerte, malte fronter. Benkeplate består av laminat, oppvaskbenk av stål opplegg til oppvaskmaskin Frittstående komfyr, oppvask og kjøøl. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har tapet på vegg og belegg på gulv. Innredet med gammelt toalett.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

## Beskrivelse av eiendommen

Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer.  
Oppvarming består av strøm og vedfyring.  
Det er montert panlovner.  
I stuen er det varmepumpe datert 2011.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Datert 2006, plassert i kjeller.  
Eldre elektrisk anlegg i boligen.

El-tavle er plassert i trappegang, 2.etasje og inneholder skrusikringer.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.  
Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår

Grunnmur er utført i naturstein og betong.  
Tilbygg har leca grunnmur.  
Tomten er skrånende.  
Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	215 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	170 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 400 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 650 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det er fremvist godkjente tegninger.

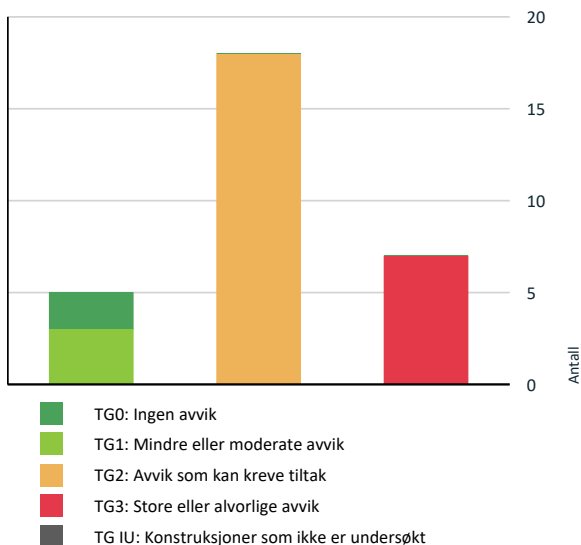
Det foreligger ikke tegninger av 2.etasjen.  
Kjellerplanet viser ikke rominndeling.

### Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Bodrom/vedrom er tegnet trekt inn i forhold til redskapsbod.

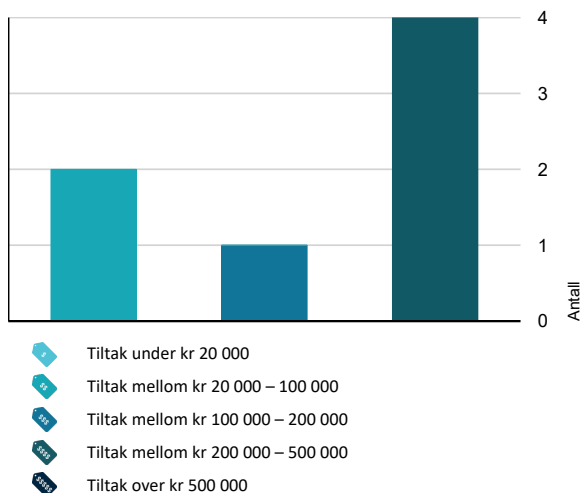
## Sammendrag av boligens tilstand

### 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

Eier av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport med verditakst. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har bebodd boligen siden 2014.

Det er ikke opplyst om spesielle hendelser ved boligens bruk.

Eiendommen er vurdert slik den fremstod på befaringdagen.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### ! Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Betongtrappen har stor mosevekst. Førstøttningsmurer har store skjevheter og sprekkdannelse som følge av marktrykk fra fyllmasser.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

##### ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert knirk i gulver og det er målt skjevheter.

I 2. etasje er det målt skjevheter opp til 47mm.

I 1. etasje er det målt avvik opp til 30mm.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

##### ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Bad har passert levetiden.

Gulv er flatt.

Bom i enkelte fliser på gulv.

Skruerull etter tidligere dusjdører på vegger.

Sluk er gjengrodd å det er ikke mulig å se membran.

Det er ingen membran synlig ved rørgjennomføringer eller terskel.

Bad har kun naturlig ventilering.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

##### ! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettrom må påregnes oppgradert.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

##### ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell

[Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

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

Bad har passert forventet brukstid. Det er fuktskjolder og muggvekst på vegger og tak.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

### ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

### ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

Rommet oppfyller ikke dagens krav til våtrom.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er enkelte knekte taksten.

### ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er avvik:

Det er rustdannelser på forkantbeslag.

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

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er avvik:

Trekledningen har generell alders- og værslitasje, og det må påregnes fukt/råteskader på utsatte plasser. Det er stedvis liten avstand fra kledning til terreng eller terrasser.

### ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er avvik:

Det er kun deler av lofts konstruksjonen som er mulig å inspisere.

Det er ingen dampsperre mot oppvarmet rom i hoveddel.

Det er liten eller ingen utlufting av konstruksjonen.

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

Det er avvik:

Vinduer er fra byggeår og har generell alders- og bruksslitasje. Vinduer er av eldre dato å det må påregnes oppgradering.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

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

Det er avvik:

Ytterdører er fra byggeår og har generell alders- og bruksslitasje.

### ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Gulv konstruksjonen under innglasset veranda er ufagmessig oppbygget med isolasjon plast og platekledning i varierende utførelse. Det ligger synlig vann i plast under veranda.

Terrasser, rekkverk og levegger har generelt stor slitasjegrad og etterslep på vedlikehold.

### ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er behov for renovering av overflater.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipehatt er defekt på lecapepe i tilbygget stue.

### ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

## Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist andre avvik:

Det mangler håndløper i trappeløpet.

Det er større åpninger i rekkverk en dagens krav på maksimalt 10cm.

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

Det er avvik:

Dører har varierende slitasjegrad.

Det er registrert hull i et dørbblad.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er irr på rør.

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

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

### ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

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

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert stedvise sprekker i opprinnelig grunnmur.

Lecamur på tilbygg mangler murpuss.

### ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

### ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er overflateavvik og slitasje på fronter.

I benkeskap er det muselort.

## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG



**Byggeår**  
1907

**Kommentar**  
Byggeår er angitt av  
eiendomsverdi.no

#### Anvendelse

#### Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygningen har noe etterslep på vedlikehold.

#### Tilbygg / modernisering

1984 Tilbygg Boligen er tilbygget i 1984.

### UTVENDIG

#### TC 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein.  
Undertak består av panel, over og underligger.  
På tilbygg og inngangsparti er det asfaltshingel,

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.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Knekte takstein må skiftes.

#### TC 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink, metall og plastbelagt stål er 25 - 35 år.

#### Vurdering av avvik:

## Tilstandsrapport

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det er rustdannelser på forkantbeslag.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

## TE 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med malt trepanel.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Trekledningen har generell alders og værslitasje, og det må påregnes fukt/råteskader på utsatte plasser. Det er stedvis liten avstand fra kledning til terreng eller terrasser.

### Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Tiltak:

Deler av kledningen må påregnes å byttes og det må utføres vedlikehold for å unngå ytterligere skader. Liten avstand fra kledning til terreng øker fare for fukt/råteskader i nedre kant av kledning.

Avstand mellom terreng og kledning bør vurderes å økes. Det er ikke observert fuktskader i nedre del av kledningen.

## TE 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Taktypen består av saltak.  
Takkonstruksjonen består av takstoler.

Tilgang til hovedloft via luke i tak. Loft er kun vurdert fra luke.  
Loft er isolert med mineralull og sagflis.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er kun deler av lofts konstruksjonen som er mulig å inspisere.  
Det er ingen dampspærre mot oppvarmet rom i hoveddel.

Det er liten eller ingen utlufting av konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør opprettes bedre lufting av loft i tillegg til at hele/deler av dampspærre må vurderes skiftes.

Høy fuktighet over tid kan føre til fukt/råteskader samt at treskadedyr etablerer seg.

## Tilstandsrapport



### **TG 2** Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer er utført i trekonstruksjon med isolerglass.  
vinduer er datert 1978 og 79.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er fra byggeår og har generell alders- og bruksslitasje. Vinduer er av eldre dato å det må påregnes oppgradering.  
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.  
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer bør påregnes skiftet/oppgradert med tiden.

### **TG 2** Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør med sidefelt, datert 1984. og malt balkongdør i tre datert 1978.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdører er fra byggeår og har generell alders- og bruksslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdører har normalt levetid på 20-40 år.

Ytterdører må vedlikeholdes for å unngå ytterligere skader og reduksjon i levetid.

### **TG 2** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Innglasset veranda på ca.15m<sup>2</sup>.  
Består av trebjelkelag og tregulv med tepper.  
Overbygget, tak har trepanel, skyvepartier av aluminium og enkle glass.

Terrasse utenfor av trekonstruksjon, tekket med behandlede gulvbord.  
Rekkverk og leegger av malt trevirke.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv konstruksjonen under innglasset veranda er ufagmessig oppbygget med isolasjon plast og platekledning i varierende utførelse.  
Det ligger synlig vann i plast under veranda.

Terrasser, rekkverk og leegger har generelt stor slitasjegrad og etterslep på vedlikehold.

## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Gulv under innglasset veranda må tas ned og bygges opp på nytt med egnede materialer og løsninger. Det er behov for vedlikehold og utbedring på terrassegulver og rekkverk.

### TG 3 Utvendige trapper

#### Beskrivelse

Utvendig trapp til kjeller oppført i betong med forstøttningsmurer i murte lecablokker.

#### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Betongtrappen har stor mosevekst.

Forstøttningsmurer har store skjevheter og sprekkekkanaler som følge av marktrykk fra fyllmasser.

#### Konsekvens/tiltak

#### • Andre tiltak:

Forstøttningsmurer må tas ned og bygges opp på nytt.

**Kostnadsestimert: 20 000 - 100 000**



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Variert alder og kvalitet på innvendige overflater.

Gulver har laminat, tepper og fliser.

Vegger har åpanelplater, panel og tapet.

Himlinger har ruteplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er behov for renovering av overflater.

#### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Tidsmessig oppgradering av overflater må påregnes.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

E.tasjeskiller er utført i trekonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## Tilstandsrapport

Det er registrert knirk i gulver og det er målt skjevheter.  
I 2.etasje er det målt skjevheter opp til 47mm.  
I 1.etasje er det målt avvik opp til 30mm.

### Konsekvens/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.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

### TG 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Pipe i opprinnelig del består av teglstein, lecapipe fra loft og opp. Vedovn tilknyttet skorstein.

Det er lecapipe og murt peis med innsats i stuen.  
Feieluker i kjeller.  
Skorsteiner / ildsteder, funksjonelt, er ikke kontrollert av takstmann. Dette utføres av det lokale feiervesen.

#### Vurdering av avvik:

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

Pipehatt er defekt på lecapipe i tilbygget stue.

#### Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det må foretas reparasjon av pipehatt og kontroll av pipeløp før ildsteder tas i bruk.



### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

Kjelleretasje består av en kombinasjon av grovkjeller og innredet kjeller.  
Gulv av betong, vegger av mur/betong.  
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør foretas en oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering.

Bruken av rom er avgjørende og rommet må ikke innredes med dagens tilstand.

## Tilstandsrapport



### **TG 2** Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Malt tretrapp med teppe i trinn.  
Bratt tretrapp til kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler håndløper i trappeløpet.

Det er større åpninger i rekkverk en dagens krav på maksimalt 10cm.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hensikten med en håndløper (rekkverk) i en trapp er å gi støtte og sikkerhet for personer som går opp eller ned trappen. Den gir et stabilt grep som hjelper med å balansere, noe som reduserer risikoen for fall og ulykker, spesielt for eldre, barn og personer med redusert bevegelighet.

### **TG 2** Innvendige dører

#### Beskrivelse

Finerte gamle dører i 2.etg.  
Malte slette dører 1.etg

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har varierende slitasjegrad.

Det er registrert hull i et dørbblad.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører har behov for oppgraderinger.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

#### **TG 3** Generell

#### Beskrivelse

Bad er fra tilbygg ble oppført, 1980.

Flislagt gulv med gulvvarme.

Vegger er tekket med fliser.

Himling har ruteplater.

Bad har innredning med servanttopp, dusjkabinett, toalett og pplegg til vaskemaskin.

Naturlig ventilering via veggventil, tilluftpalte over dør.

#### Vurdering av avvik:

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

## Tilstandsrapport

Bad har passert levetiden.  
Gulv er flatt.  
Bom i enkelte fliser på gulv.  
Skruehull etter tidligere dusjdører på vegger.  
Sluk er gjengrodd å det er ikke mulig å se membran.  
Det er ingen membran synlig ved rørgjennomføringer eller terskel.  
Bad har kun naturlig ventilering.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Badet anses å ha vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet, da levetid på membranløsninger har passert sin forventede leve-brukstid. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å oppnå tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg har økt risiko for lekkasjer og vannskader. Manglende ventilasjon gir fare for kondens og muggsoppskader.

Anbefalt tiltak: Full rehabilitering inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



### KJELLER > BAD

#### TG 3 Generell

##### Beskrivelse

Gammelt bad i kjeller.  
Betonggulv tekket med beleg.  
Vegger er tekket med baderomspanel.  
Himling har ruteplater.

Bad har innredning med servanttopp og veggdusj.

##### Vurdering av avvik:

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

Markaveien 4, 3360 GEITHUS  
Gnr 88 - Bnr 68  
3316 MODUM

Drammen Takstsenter AS  
Buskerudveien 72  
3024 DRAMMEN

## Tilstandsrapport

Bad har passert forventet brukstid.  
Det er fuktskjolder og muggvekst på vegger og tak.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



### KJELLER > BAD

#### TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.  
Det er synlige fuktskader i tilstøtende vegger til badet.  
Ved måling er det registrert høye fuktverdier i veggplater.

##### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

##### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må rives og bygges opp på nytt.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



### KJELLER > VASKEROM

#### TG 3 Generell

##### Beskrivelse

Gammel enkel vaskekjeller.  
Gulv av betong med gulvbelegg.  
Vegger har malt murpuss.  
Vaskekum av plast.

##### Vurdering av avvik:

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

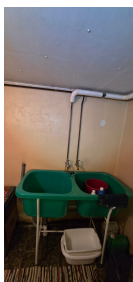
Rommet oppfyller ikke dagens krav til våtrom.

## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



### KJELLER > VASKEROM

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### KJØKKEN

#### 1.ETASJE > KJØKKEN

##### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkken inneholder behandlet innredning med profilerte, malte fronter.

Benkeplate består av laminat, oppvaskbenk av stål

opplegg til oppvaskmaskin

Frittstående komfyr, oppvask og kjøøl.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er overflateavvik og slitasje på fronter.

I benkeskap er det muselort.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe modernisering er påregnelig.



#### 1.ETASJE > KJØKKEN

##### TG 1 Avtrekk

## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

#### KJELLER > TOALETTROM

#### **TG 3** Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom har tapet på vegg og belegg på gulv.  
Innredet med gammelt toalett.

##### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettrom må påregnes oppgradert.

##### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Andre tiltak:

Toalettrom må påregnes oppgradert.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **TG 2** Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

#### **TG 2** Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

## Tilstandsrapport

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer.

### Varme

#### Beskrivelse

Oppvarming består av strøm og vedfyring.  
Det er montert panlovner.  
I stuen er det varmepumpe datert 2011.

### TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Datert 2006, plassert i kjeller.

### Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

Eldre elektrisk anlegg i boligen.

El-tavle er plassert i trappegang, 2. etasje og inneholder skrusikringer.

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.  
**1900**
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?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

## Tilstandsrapport

Nei

### Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

### Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja På bakgrunn av alder anbefales det el-kontroll av det elektriske anlegget.

### Generell kommentar

Anlegg er ikke kontrollert utover det at det fungerer ved stikk prøving av enkelte komponenter. Anlegg har passert 20 år og noe oppgraderinger er påregnelig.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TE2 Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.  
Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

## Tilstandsrapport

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur er utført i naturstein og betong.  
Tilbygg har leca grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert stedvise sprekker i opprinnelig grunnmur.  
Lecamur på tilbygg mangler murpuss.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Murpuss må ferdigstilles.  
Sprekker må tettes med egnet tettemasse.  
Generelt vedlikehold av grunnmur må påregnes.



### TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Tomten er skrånende.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

#### 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.

#### Konsekvens/tiltak

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

## Konklusjon og markedsvurdering

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

170 m<sup>2</sup>/136 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Entré, 3 Gang, 2 Bad, Kjøkken, Trapperom, Stue, Spisestue, Innglasset balkong, 3 Soverom, 2 Bod, Toalettrom, Vaskerom

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 45 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 2 400 000

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

Kr 1 650 000

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

2 400 000

### Konklusjon markedsverdi

2 400 000

### Markedsvurdering

Eiendommens beliggenhet er avgjørende for verdifastsettelsen og det er i hensyntatt de forhold som er nevnt i rapporten og som er opplyst av rekviert/eier.

Det er i taksten foretatt et erfaringsmessig fradrag for slit, elde og utidsmessighet.

Beregning av markedsverdien er basert på de forhold som er nevnt i takstdokumentet når det gjelder beliggenhet og standard.

Tomteverdi er ihht retningslinjer fra Norsk Takst, ikke satt i teknisk verdiberegning. Tomtens verdi er likevel hensyntatt i normal salgsverdi.

### Sammenlignbare salg

## Beregninger

### Årlige kostnader

Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert.	Kr.	24 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>24 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 520 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 450 000</b>

#### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>200 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 650 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

### Teknisk verdi bygninger

<b>Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 650 000</b>
--	------------	------------------

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

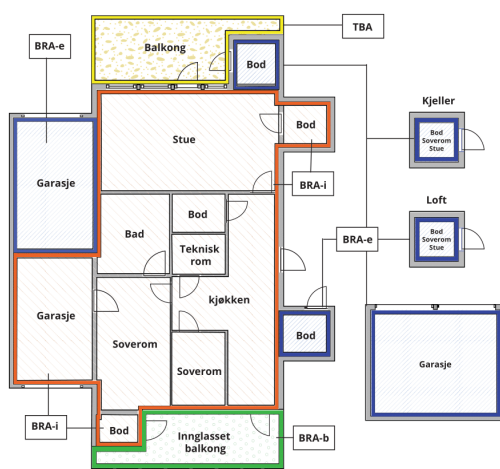
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

# Vedlegg: Takstrappport

Markaveien 4, 3360 GEITHUS  
Gnr 88 - Bnr 68  
3316 MODUM

Drammen Takstsenter AS  
Buskerudveien 72  
3024 DRAMMEN

## Arealer

### Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	69		15	84	75		84
2.Etasje	50			50			50
Kjeller	17	19		36		18	54
<b>SUM</b>	<b>136</b>	<b>19</b>	<b>15</b>		<b>75</b>	<b>18</b>	<b>188</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>170</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, gang, bad, kjøkken, trapperom, stue, spisestue		Innglasset balkong
2.Etasje	Soverom, gang, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Gang, bod, toalettrom, bad, vaskerom	Bod 2	

### Kommentar

Arealer er målt på stedet.

Deler av kjeller har lavere takhøyde en 190cm og er ikke målbar i henhold til gjeldende måleregler.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det er fremvist godkjente tegninger.

Det foreligger ikke tegninger av 2.etasjen.

Kjellerplanet viser ikke rominndeling.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		45		45	
<b>SUM</b>		<b>45</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>45</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2, garasje	

# Vedlegg: Takstrappport

Markaveien 4, 3360 GEITHUS  
Gnr 88 - Bnr 68  
3316 MODUM

Drammen Takstsenter AS  
Buskerudveien 72  
3024 DRAMMEN

---

## Kommentar

Arealer er målt på stedet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Bodrom/vedrom er tegnet trekt inn i forhold til redskapsbod.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Markaveien 4, 3360 GEITHUS  
Gnr 88 - Bnr 68  
3316 MODUM

Drammen Takstsenter AS  
Buskerudveien 72  
3024 DRAMMEN

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Geir Morken	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3316 MODUM	88	68		0	1120.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Markaveien 4

#### Hjemmelshaver

Seljenes Anne-Karin, Gundersen Åge

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i et etablert boligområde på Geithus. Kort vei til skole, barnehage, butikk, idrettsanlegg, etc. God forbindelse / off.komm til Vikersund/Åmot og Hokksund/Drammen.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Regulerings forhold / plan, fremlegges hos megler.

#### Om tomten

Tomten er opparbeidet med beplantet hage, gruset gårds plass.

#### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1984

#### Kommentar

Byggeår er angitt av eiendomsverdi.no

#### Standard

Bygningen har normal standard.

#### Vedlikehold

#### Beskrivelse

Garasje med boder.

Garasje er oppført på leca ringmur og støpt betongdekke.

Yttervegger av uisolert bindingsverk, utvendig kledd med trepanel.

Vippeport av tre.

Sidedører av tre.

Saltak av takstoler teknet med stålplater, ikke undertak.

Takrenner og nedløp i stål.

Generelt vedlikehold og noe oppgraderinger kan påregnes over tid.

Bygg er beskrevet i enkelhet.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Eier var tilstede og ga informasjon om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsdata er hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Megler		Megler har gitt informasjon om eiendommen.	Gjennomgått		Nei

# Vedlegg: Takstrapport

Markaveien 4, 3360 GEITHUS  
Gnr 88 - Bnr 68  
3316 MODUM

Drammen Takstsenter AS  
Buskerudveien 72  
3024 DRAMMEN

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

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

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

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

#### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

#### Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

#### Personvern

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



## Selgers egenerklæring

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

---

Selgere

Åge Gundersen

---

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2014
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Markaveien 4

3360 Geithus

3316-88/68/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



tilbygg avhuset

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

ja

---

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

♦ Ja

isolering av låft

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

ja

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Ja

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



### **Bolig selges med boligselgerforsikring**

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

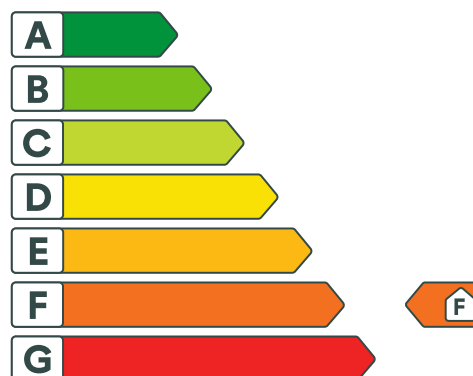
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse <b>Markaveien 4, 3360 GEITHUS</b>	
Dato for energimerking <b>26.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-301934</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>160477806</b>
Gårdsnummer <b>88</b>	Bruksnummer <b>68</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



### Energikarakteren

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



### Boliginformasjon

Byggeår <b>1907</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>155,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>119,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



### Energi

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

#### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**327,24 kWh/m<sup>2</sup>**

#### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**362,05 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**46 843 kWh**

# Vedlegg: Energiattest



## Markaveien 4, 3360 GEITHUS



### Detaljer

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Ja</b>
Takkonstruksjon <b>Ja</b>	Ytterdører <b>Ja</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Markaveien 4, 3360 GEITHUS



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

##### Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

##### Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

##### Tiltak 6: Utskifting av ytterdør

Gammel ytterdør som isolerer og tetter dårlig skiftes ut med ny dør. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m<sup>2</sup>K eller lavere (medregnet karm og ramme).

##### Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

##### Tiltak 8: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatt eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av lofts Luke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over lofts Luke. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

##### Tiltak 9: Montering tetningslister

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

# Vedlegg: Energiattest

## Tiltak 10: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

## Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

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

## Tiltak 12: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

## Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kaldtrekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggene.

## Brukertiltak

### Tiltak 14: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 18: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 19: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 20: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

# Vedlegg: Energiattest

## Tiltak 21: Luft kort og effektivt

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

## Tiltak 22: Tiltak utendørs

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

## Tiltak 23: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak 24: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 26: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 27: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 28: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røkgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



## Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



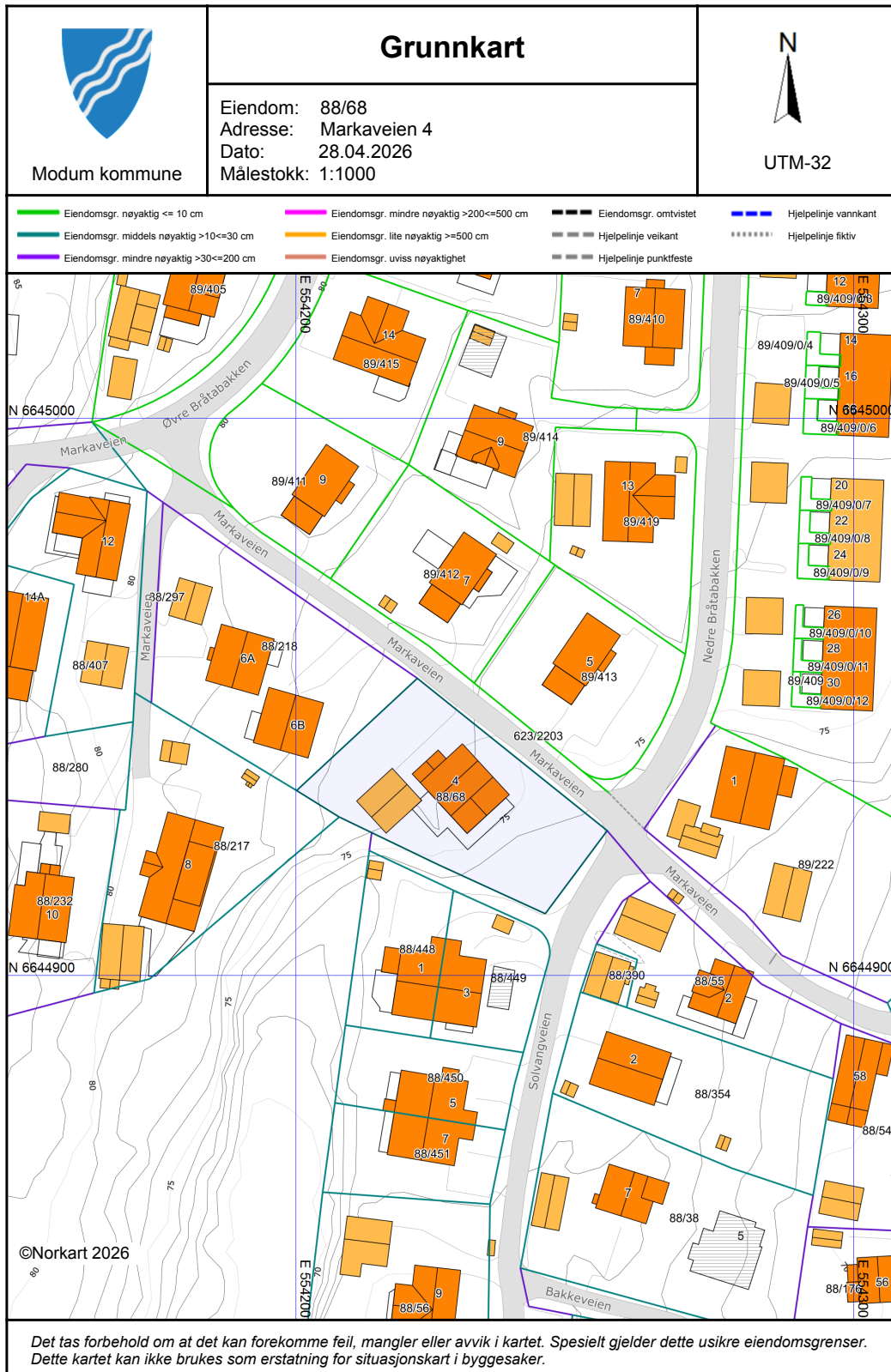
## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, (jfr. § 99)

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Markaveien, 3360 Geithus.			Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	88/100
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr		
Tilbygg	Bolighus	24.9.79.	9.10.79.	402/79		
Byggherre	Svein Drolsum			Adresse	Tlf.	
Anmelder	Byggherren			Adresse	Tlf.	
Ansvarshavende	John Meuche			Adresse	Tlf.	3370 Vikersund

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruk-  
endring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato	Stempel
Vikersund	MODUM BYGNINGSVESEN 3370 Vikersund
10/2-82	Torned Olve Underskrift

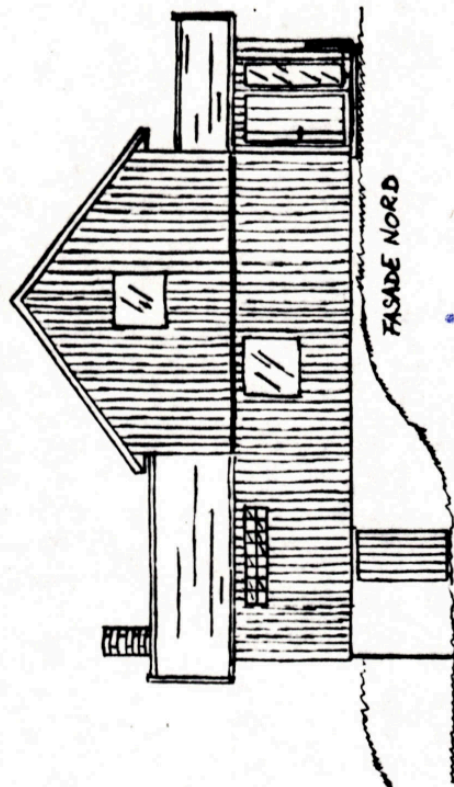
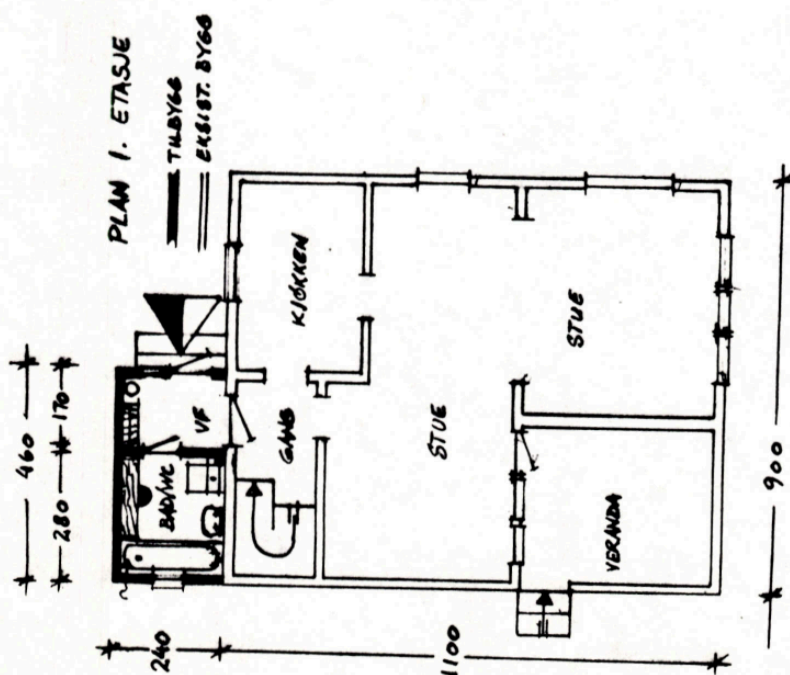
Sendes til				
<input type="checkbox"/> Byggherre	<input type="checkbox"/> Anmelder	<input type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input type="checkbox"/> Byggesøknadsmyndighet	<input type="checkbox"/>

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenaroen A/S, Oslo, 12. 79

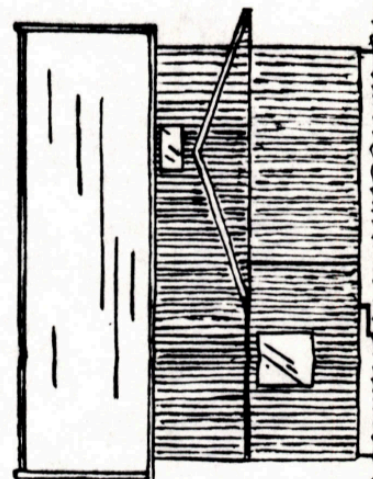


# Vedlegg: Kommunalinformasjon

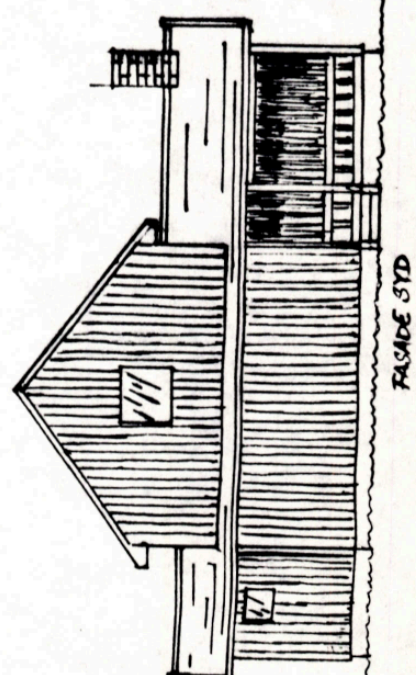
25 APR. 1984



Godkjennt. Modum Bygningsråd  
29/5 1984 Sak n 126/84



SVEIN DRØLSUM  
3360 ØEITHUS  
TILBYGG BAD/WC  
MÅLSTOKK 1:100  
ØEITHUS, JUNI 1983  
SAR

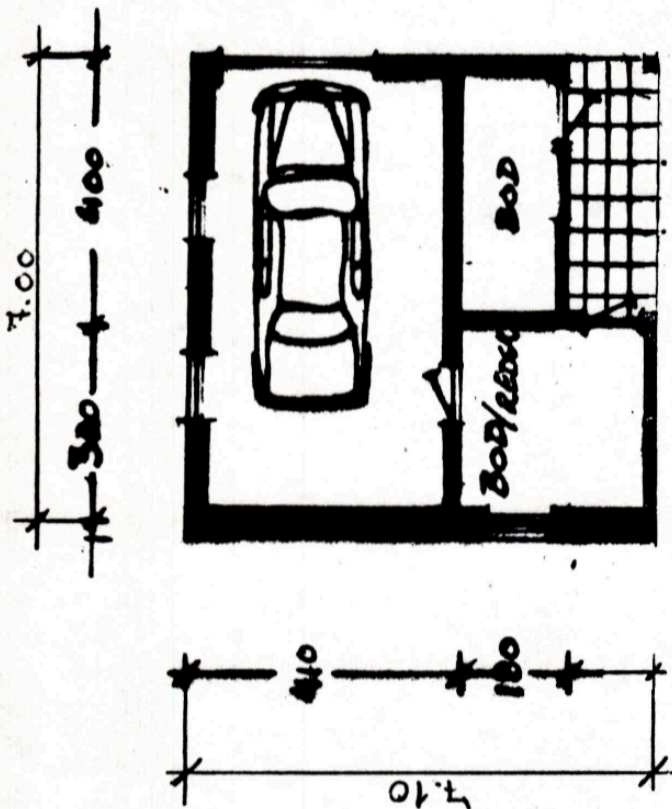


Vedlegg: Kommunalinformasjon

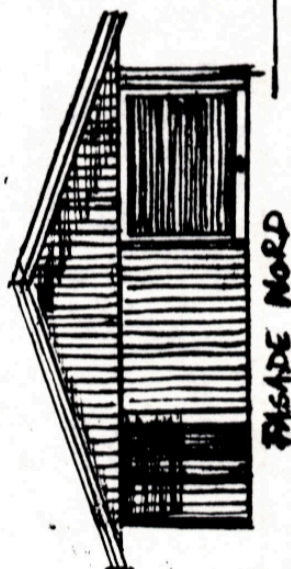
25 APR. 1984

Grunnfl. inkl. overbygg:

49,7 m<sup>2</sup>



PLAN



FASADE NORD

ØVEIN DRØLSUM  
3760 GEITHUS  
GARASJE M/BODER  
MÅLESTOKK 1:100  
GEITHUS, JUNI 1983

Godkjent. Modult Byggingstbo  
29/5 1984 Sak nr 126/84

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## REGULERINGSPLAN FOR FURUMO I MODUM KOMMUNE REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for kommunestyrets vedtak: 25.10.1983  
Dato for siste revisjon av planen: 20.06.2001

### FELLESBESTEMMELSER

#### § 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

#### § 2

For del av planområdet, omfattende byggeområdene A, B, M og O gjelder reguleringen som forenklet plan jfr. Bygningslovesns § 26 nr.2.

Før byggemelding behandles, skal det for ovennevnte byggeområder foreligge tomtedelings- og bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

Eventuell støyskjerming mot Rv.35 fastlegges i planen og utformes slik at støynivå utenfor fasade av planlagt bebyggelse og boligbebyggelse som inngår i planen, ikke overstiger gjeldende retningslister, jfr. Miljøverndepartementets rundskriv T 8/79.

#### § 3

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggelinjer.

De regulerte frisiktsområder holdes fri for sikthindrende vegetasjon, gjenstander, byggverk m.v. som rager mer enn 0,5 meter opp over de tilstøtende vegers nivå.

Gjerdets utførelse skal godkjennes av bygningsrådet. Mot veg skal eventuell innhegning bestå av hekk eller buskplanting.

Avkjørsler skal være horisontale, minst 1,5 meter fra opparbeidet vegkant.

### BOLIGOMRÅDER

#### § 4

I boligområdene C, D, E, G, F, H, I, J, K, L og N skal husene gis en naturlig plassering i forhold til de dominerende terrengformene.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## § 5

Bygningsrådet kan kreve at byggemelding skal være bilagt skisse som viser terrengbehandling rundt bebyggelsen.

## § 6

Boligene kan oppføres i inntil 2 etasjer. Underetasje mot fallende terreng kan innredes innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

## § 7

I byggeområdene for boliger skal bebyggelsens grunnflate, ekskl. garasjer og uthus, ikke overstige 20 % av netto tomteareal.

## § 8

- a) For eneboliger og rekkehus skal det avsettes plass til garasje samt oppstillingsplass for minst 1 bil. For hybelleiligheter eller lignende skal det regnes 1 bilplass pr. enhet.
- b) Garasjer skal fortrinnsvis plasseres i eller sammenbygges med våningshuset. Bygningsrådet kan godkjenne frittliggende garasjeplassering. Bygningsrådet kan også innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene for 2 eller flere tomter godta at det bygges garasjeanlegg i tomtegrensen.
- c) Garasje og biloppstillingsplass skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for våningshuset, selv om den skal bygges senere.

## LEKE- OG FRIOMRÅDER

### § 13

I områdene kan bygningsrådet tillate oppført bygninger eller anlegg som har naturlig tilknytning til områdene, for eksempel barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for arealenes bruk som friområde og lekeområde (ballplass) for allmennheten.

I området for idrett og rekreasjon tillates oppført bygninger og anlegg for idrettsformål. Bygningsrådet kan her, før det tas standpunkt til arealanvendelsen, kreve at det legges fram godkjent disposisjons- og bebyggelsesplan for deler eller hele området.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## FORRETNINGER/KONTORER M.V.

### § 14

I områdene tillates oppført forretninger, kontorer m.v etter bygningsrådets nærmere bestemmelser. Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer med gesimshøyde på maks. 6 meter. Bebygd grunn skal ikke overstige 50 % av netto tomteareal.

Bygningsrådet kan kreve at det legges fram utbyggingsplan for hele området under ett.

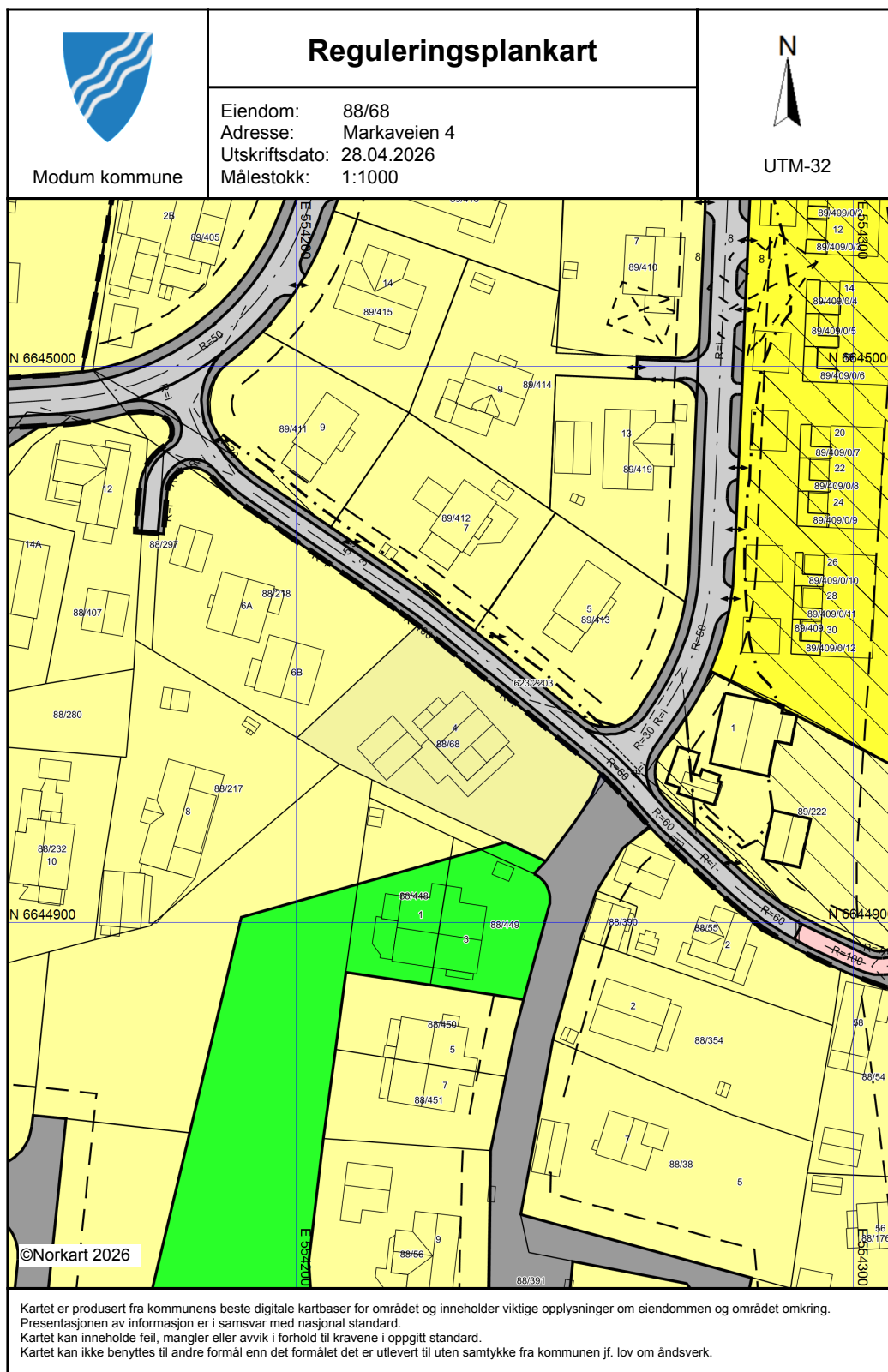
### § 15

Det skal opparbeides parkeringsplasser tilsvarende 1 bilplass pr. 30 m<sup>2</sup> gulvflate. I tillegg kommer lasteplass for vare- og lastebiler. Områdene skal ha utkjøringer mot veg etter nærmere godkjenning av bygningsrådet.



























### § 16

Bygningsrådet kan tillate oppført bolig for vaktmester og lignende. For øvrig kan boliger ikke oppføres i området.

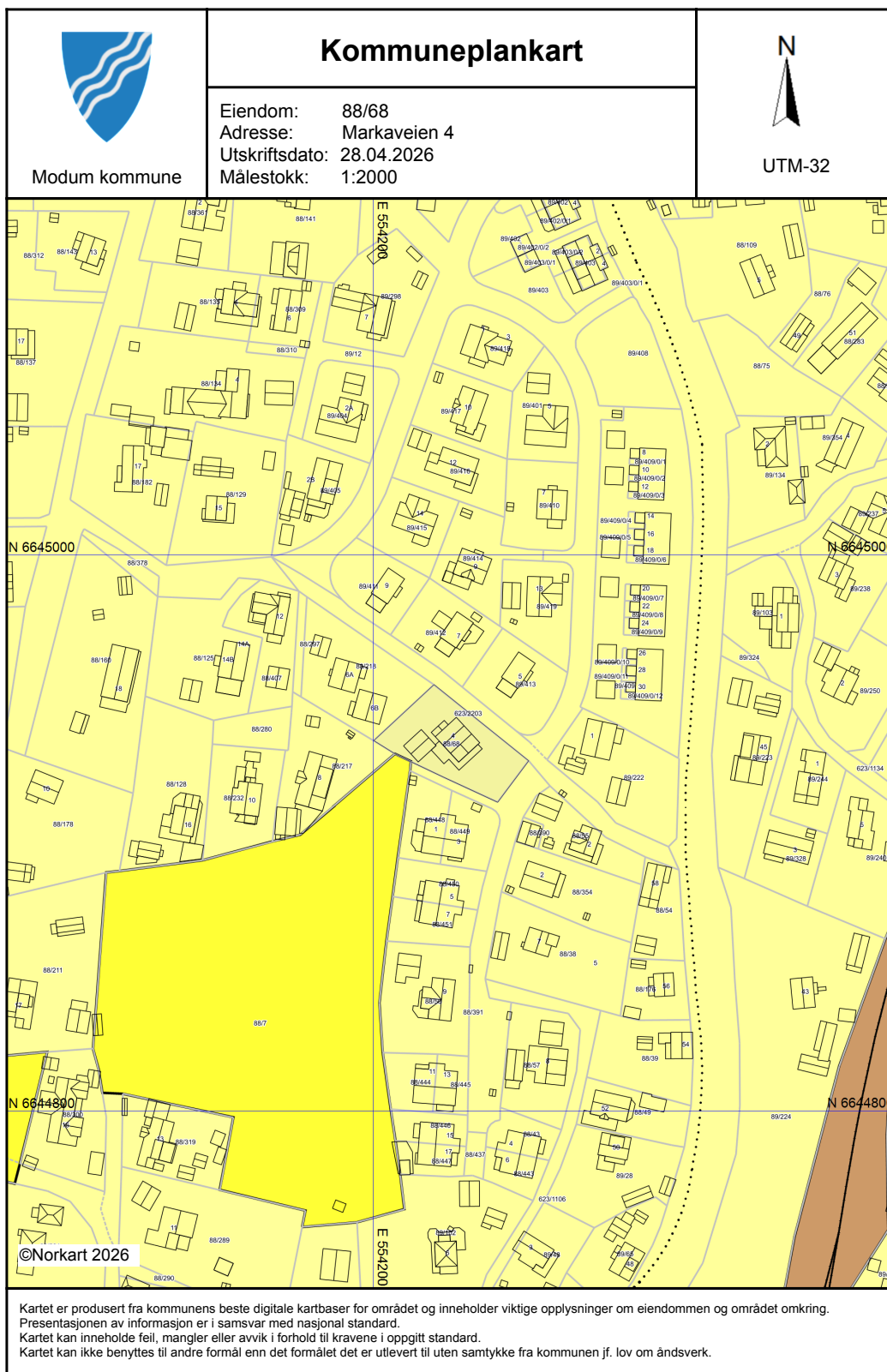
# Vedlegg: Kommunalinformasjon



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Offentlige trafikkområder
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Friområder
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Boligbebyggelse, frittliggende småhus
	Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
	Veg
	Kjøreveg
	Gang- og sykkelveg
	Annen veggrunn, teknisk anlegg
	Sikringsone - Frisikt
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Stenging av avkjørsel
	Avkjørsel
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006</i>	
	Faresone grense
	Boligbebyggelse - eksisterende
	Boligbebyggelse - nytt
	Bane - eksisterende
	LNFR-areal - eksisterende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Planområde
	Grense for arealformål
	Gang-/sykkelveg - eksisterende
	Jernbane - eksisterende

## ambita

### Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3316-88/68, Markaveien 4, 3360 GEITHUS



#### Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



#### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	22.04.2026	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.

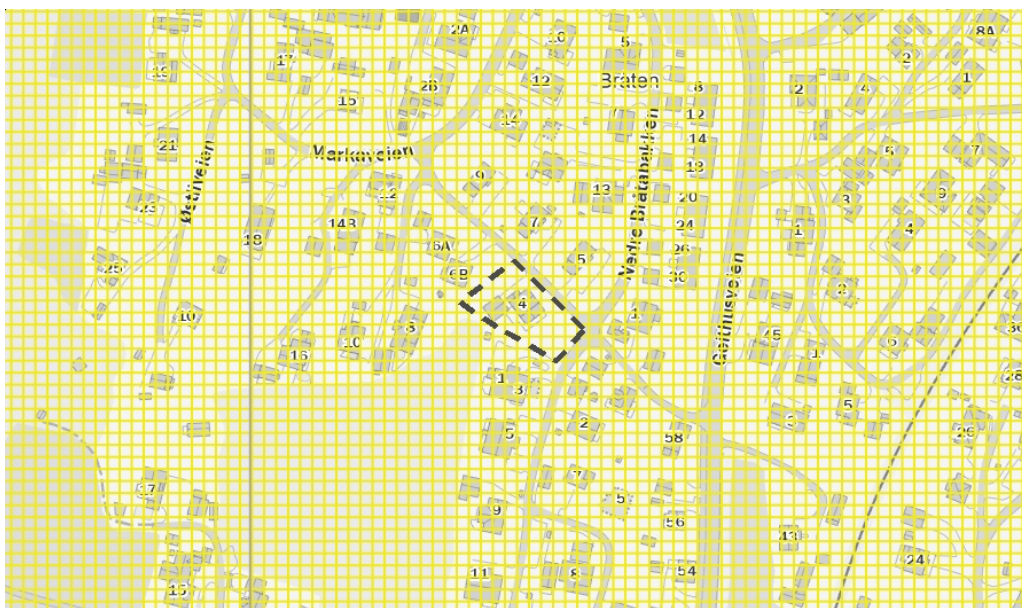
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	20.04.2026	Ikke funnet	0.08 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.5 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.9 km
Flomfaresoner	20.04.2026	Ikke funnet	0.25 km
Forurenset grunn	20.04.2026	Ikke funnet	0.77 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	25.04.2026	Ikke funnet	0.33 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	20.04.2026	Ikke funnet	0.05 km
Kvikkleire	13.04.2026	Ikke funnet	0.16 km
Skredfaresoner	20.04.2026	Ikke funnet	23.5 km
Stormflo	06.04.2026	Ikke funnet	17.3 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.08 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.

### Radonutsatt område

Sist sjekket: 22.04.2026

<b>Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen</b>	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/m<sup>3</sup>, 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/m<sup>3</sup>, 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)

# Notater

# MARKAVEIEN 4

Nabolaget Rolighetsmoen/Bråten - vurdert av 38 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## OFFENTLIG TRANSPORT

<b>Bråtabakken Geithus</b>	<b>3 min</b>
Linje 100, 101, 104, 106, 113, 139	0.2 km
<b>Vikersund stasjon</b>	<b>7 min</b>
Linje F4	5.1 km
<b>Oslo Gardermoen</b>	<b>1 t 35 min</b>

## SKOLER

<b>Stalsberg skole (1-7 kl.)</b>	<b>4 min</b>
254 elever, 15 klasser	2.2 km
<b>Nordre Modum ungdomsskole (8-10 kl.)</b>	<b>7 min</b>
243 elever, 18 klasser	4.3 km
<b>Søndre Modum ungdomsskole (8-10 kl.)</b>	<b>10 min</b>
261 elever, 19 klasser	6.6 km
<b>Buskerud vgs. avd Rosthaug</b>	<b>10 min</b>
710 elever, 38 klasser	6.6 km
<b>Eiker videregående skole</b>	<b>26 min</b>
400 elever, 15 klasser	21.7 km

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

<b>Hjemmetjenesten P-plass Ute - Mod...</b>	<b>12 min</b>
<b>Geithus Helsesenter - Modum komm.</b>	<b>12 min</b>



## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 80/100



## KVALITET PÅ SKOLENE

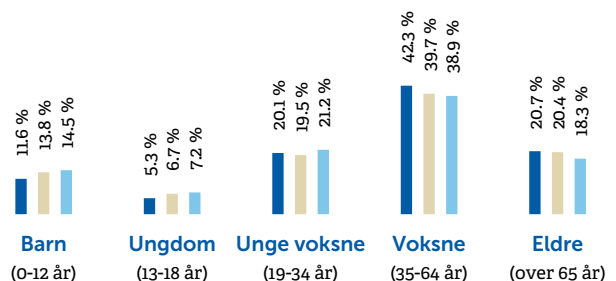
Bra 66/100



## NABOSKAPET

Høflige 66/100

## ALDERSFORDELING



### Område

Område	Personer	Husholdninger
Rolighetsmoen/Bråten	1 330	706
Åmot/Geithus	7 283	3 507
Norge	5 425 412	2 654 586



## BARNEHAGER

<b>Kjemperud Fus barnehage (1-5 år)</b>	<b>10 min</b>
78 barn	0.9 km
<b>Kroka barnehage (1-5 år)</b>	<b>4 min</b>
46 barn	2.5 km
<b>Skredsvikmoen barnehage (0-5 år)</b>	<b>5 min</b>
101 barn	2.6 km

## DAGLIGVARE

<b>Coop Prix Geithus</b>	<b>10 min</b>
Post i butikk, PostNord	0.9 km
<b>Kiwi Vikersund</b>	<b>6 min</b>
PostNord	3.5 km

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Samkjøring

 **TURMULIGHETENE**  
Nærhet til skog og mark 92/100

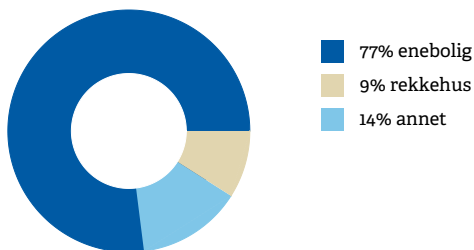
 **TRAFIKK**  
Lite trafikk 81/100

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**  
Veldig bra 77/100





## SPORT

- |  |   |
|--|---|
|  <b>Furumo friidrettsanlegg</b>       | <b>12 min</b>    |
| Ballspill, fotball, friidrett  | 1 km  |
|  <b>Rolighetshavna balløkker</b>    | <b>11 min</b>  |
| Ballspill  | 1 km  |
|  <b>Mudo Vikersund</b>              | <b>6 min</b>   |
|  <b>Innersvingen avd. Vikersund</b> | <b>6 min</b>   |

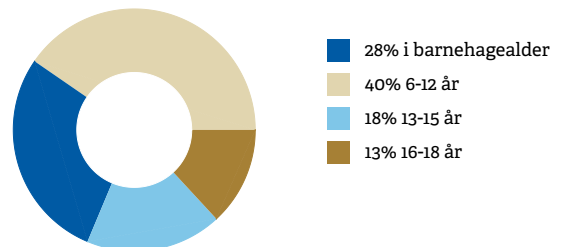
## BOLIGMASSE



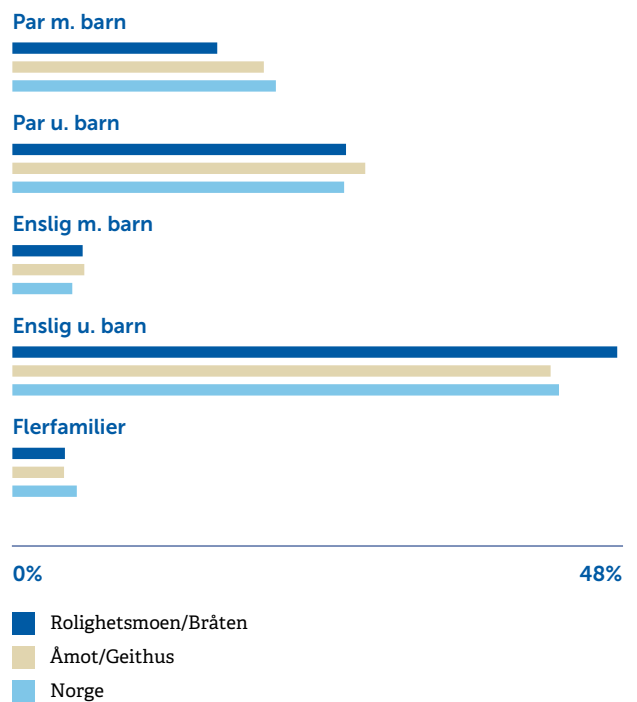
## VARER/TJENESTER

- |  |  |
|--|--|
|  <b>Nærserveret i Vikersund</b> | <b>6 min</b>  |
|  <b>Apotek 1 Vikersund</b>      | <b>6 min</b>  |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

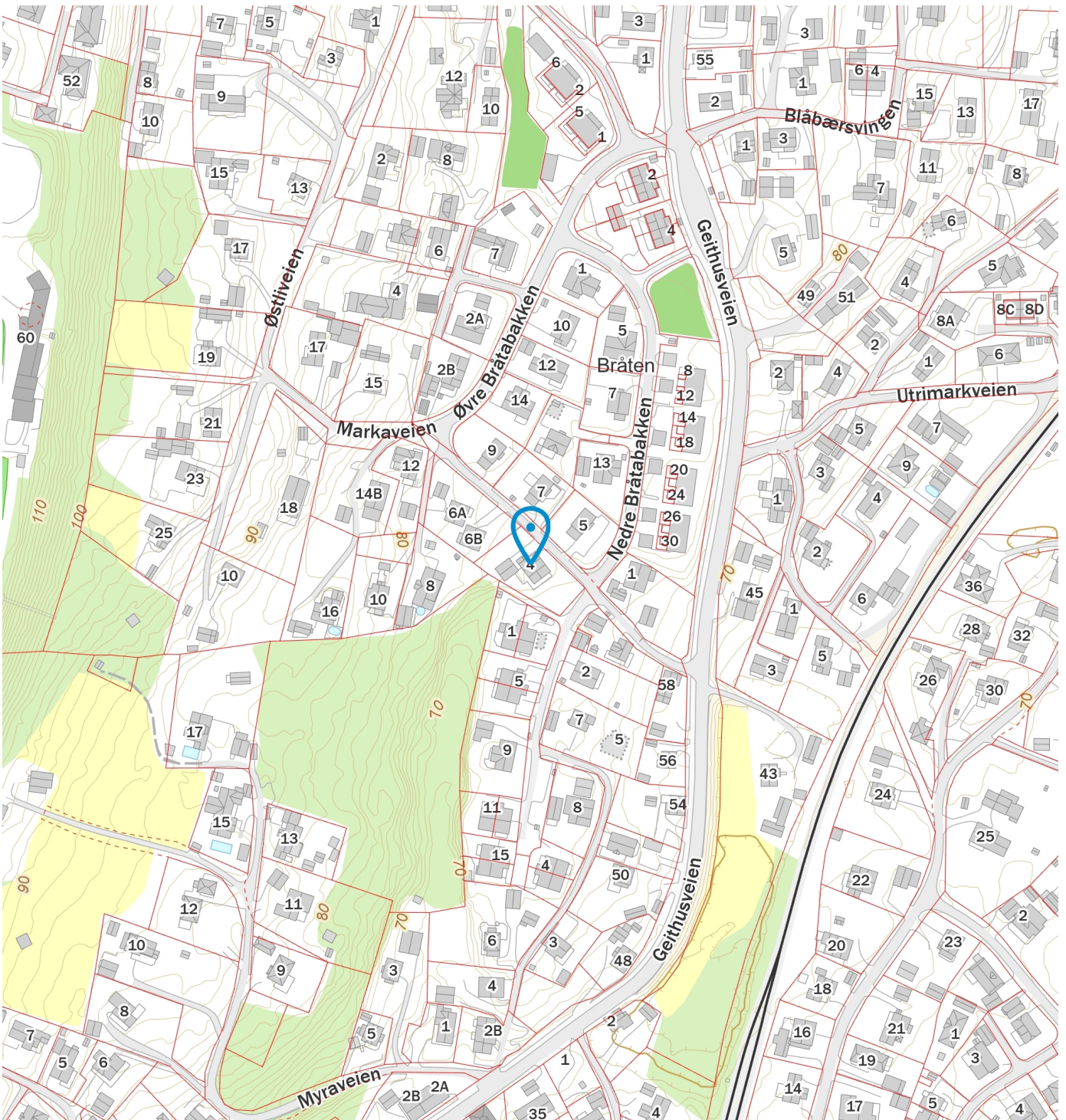
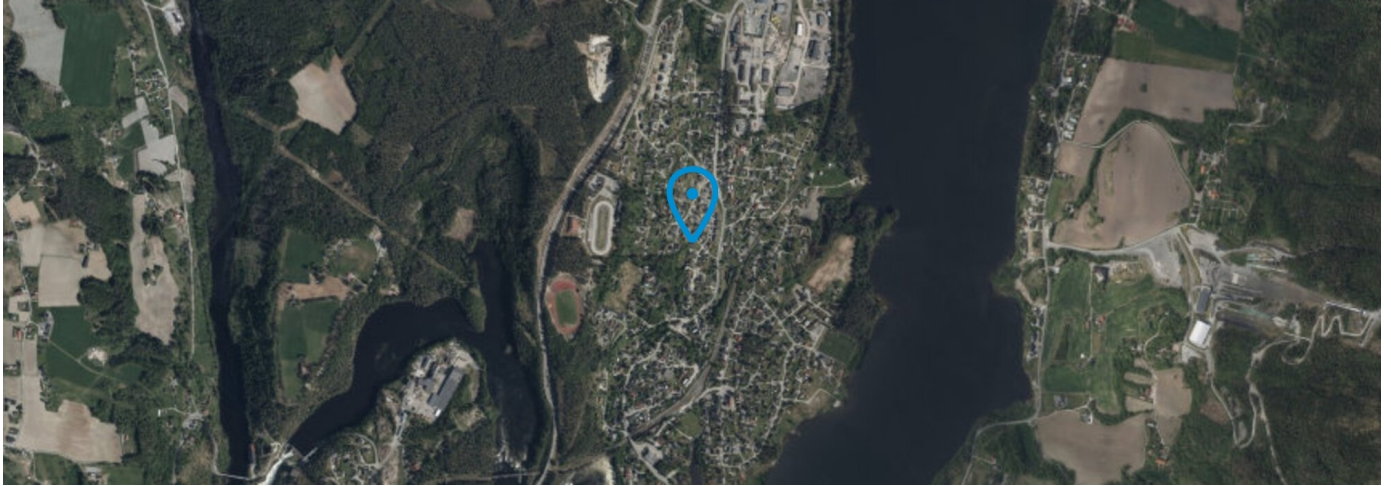


## FAMILIESAMMENSETNING



## SIVILSTAND

		Norge
<b>Gift</b>	<b>29%</b>	<b>33%</b>
<b>Ikke gift</b>	<b>53%</b>	<b>54%</b>
<b>Separert</b>	<b>13%</b>	<b>9%</b>
<b>Enke/Enkemann</b>	<b>5%</b>	<b>4%</b>



# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

### Hvordan komme i gang?

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

### Vi er her for å hjelpe deg

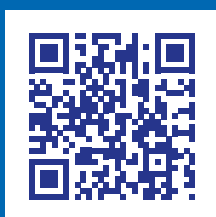
Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



# Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:





# Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

## Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

## Trygghet for deg som boligkjøper



### Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

### Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

### Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

## **Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.**

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 2870260117 / Irene Skretteberg, tlf. 47255428

Markaveien 4, 3360 Geithus

Gnr. 88, bnr. 68 i Modum kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

kl.: \_\_\_\_\_

### Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja  Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei

Jeg gir bud som: Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

### Budgiver 1

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

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

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

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

### Budgiver 2

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

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

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

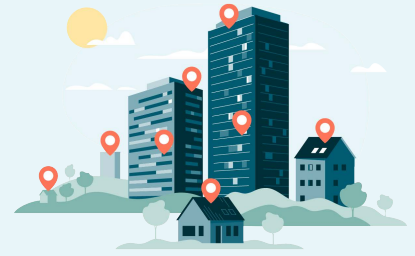
Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



Oppdragsnr: 2870260117  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 28.05.2026

**Irene Skretteberg**  
Eiendomsmegler

472 55 428  
irene.skretteberg@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Modum  
Vikersundgata 29, 3370 VIKERSUND

eiendomsmegler1.no