



Velkommen til

Skredsvikmoen 91
3360 Geithus

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Skredsvikmoen 91 3360 Geithus

Innholdsrik og romslig bolig med 2 boenheter og hybel - Sentral og barnevennlig beliggenhet

Velkommen til Skredsvikmoen 91!

Skredsvikmoen 91 ligger i et landlig og barnevennlig boligområde, like utenfor Geithus sentrum. Boligen ligger i rolige og solrike omgivelser. Fra eiendommen er det umiddelbar nærhet til barneskole, buss og balløkke og nærhet til barnehage, dagligvare og fine turområder.

Boligen går over 2 plan og inneholder:

1. etasje:

Hybel: Vindfang, bad, toalettrom. kjøkken/stue, soverom, bod, teknisk rom.

Leilighet: 2 ganger, vaskerom, bad, Kjøkken, stue, soverom.

2. etasje:

Hall, bad, stue, spisestue, kjøkken, 3 soverom, innglasset veranda, bod.

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 790 000
Omkostninger*	kr	121 150
Totalpris inkl. omk.	kr	4 911 150
Bra/P-rom		300/278 m ²
Ant. sov.		5
Tomteareal		ca. 886.10 m ²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1900
Energimerking		

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!



Wiggo Smedberg

Eiendomsmegler MNEF, avdelingsleder

901 55 836

wiggo.smedberg@em1sorost.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	4 790 000
Omkostninger*	kr	121 150
Totalpris inkl. omk.	kr	4 911 150

*Omkostninger

Kr 119 750 Dokumentavgift (2,5 % av kjøpesum)

Kr 585 Tinglysing av skjøte

Kr 585 Tinglysing av pantedokument (per stk.)

Kr 230 Grunnboksutskrift

Kr 121 150 Sum omkostninger ved oppnådd prisantydning

Kr 12 500 Boligkjøperforsikring (valgfritt)

Kr 133 650 Sum omk. inkl. boligkjøperforsikring

Kr 15 300 Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt)

Kr 136 450 Sum omk. inkl. Boligkjøperforsikring Pluss

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

Andre utgifter

Kjøper må påregne kostnader til bygnings- og innboforsikring. Selger opplyser å ha hatt kostnader til forsikring på ca. kr. xxx pr. år. Priser på forsikring vil avhenge, og kan sees på leverandørers hjemmesider.

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 11 923 pr. år for 2022.

Kommunale avgifter er basert på tidligere eiers / husstands forbruk. I dette inngår vann/avløp og renovasjon. Kostnader til kommunale avgifter vil variere etter forbruk.

Priser på kommunale avgifter i Modum kommune pr. 2023:

- Vann: kr. 27,50 pr. m3.
- Avløp: kr. 42,50 pr. m3.
- Vann fastledd: kr. 1 700,- pr. boenhet pr. år.
- Avløp fastledd: kr. 2 200,- pr. boenhet pr. år.
- Renovasjon: kr. 3 748,- pr. år.
- Feieavgift og tilsyn: kr. 950,- pr. år pr. enhet.

Registerbetegnelse

Gnr. 43, bnr. 76 i Modum kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

BRA/P-rom: 300 m²/278 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av takstbransjens rettleddning for arealmåling. Av rettleddningen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. ifølge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

Areal pr. etasje

Enebolig

Bruksareal

1.etg. BRA: 74 m². Hybel: Vindfang, bad, toalettrom. kjøkken, stue, soverom, bod, teknisk rom.

1.etg. BRA: 70 m². Leilighet: 2 ganger, vaskerom, bad, Kjøkken, stue, soverom.

2.etg. BRA: 156 m². Hall, bad, stue, spisestue, kjøkken, 3 soverom, innglasset veranda, bod.

Primærrom

1.etg. P-rom: 68 m². Hybel: Vindfang, bad, toalettrom. kjøkken, stue, soverom

1.etg. P-rom: 70 m². Leilighet: 2 ganger, vaskerom, bad, Kjøkken, stue, soverom.

2.etg. P-rom: 140 m². Hall, bad, stue, spisestue, kjøkken, 3 soverom.

Sekundærrom

1.etg. S-rom: 6 m². 1. etasje hybel: Bod, teknisk rom.

2.etg. S-rom: 16 m². Innglasset veranda, bod.

Antall soverom

5

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

Eierform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Parkering

Parkering på egen gårdsplass.

Tomt

Tomteareal er 886.10 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 886,1 m².

Eiendommen har en relativt flat tomt. Eiet opparbeidet tomt.

Byggeår

Ca. 1900

Innhold

Boligen går over 2 plan og inneholder:

1. etasje:

Hybel: Vindfang, bad, toalettrom. kjøkken, stue, soverom, bod, teknisk rom.

Leilighet: 2 ganger, vaskerom, bad, Kjøkken, stue, soverom.

2. etasje:

Hall, bad, stue, spisestue, kjøkken, 3 soverom, innglasset veranda, bod.

Standard

Innvendige gulv:

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser.

Innvendige vegger:

Veggene har tapet, panelplater og trepanel.

Innvendige himlinger:

Innvendige tak har malt trepanel.

Kjøkken i 2. etasje:

IKEA Kjøkken med høyglans fronter, laminat benkeplate, integret oppvaskmaskin, stekeovn og induksjon koketopp. Innebygget mikro og fremlagt vannrør til evt. Fremtidig tilkobling av isbitmaskin/kjøl. Kjøkkenet er montert brukt i 2020, så det usikker eksakt alder på innredningen.

Kjøkken i 1. etasje, leilighet:

Eldre innredning med malte fronter og heltre benkeplate. Komfyr, rustfri kum og skyllekum. Fliser over benk og ventilator over komfyr.

Kjøkken i 1. etasje, hybel:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt skyllekum. Koketopp, stekeovn og opplegg til oppvaskmaskin. Kjøkken er montert brukt, og er av ukjent alder.

Bad i 1. etasje:

Eldre badrom: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badrom har fliser på gulv. Varmekabler fungerer ikke. Vegger med badromsplater og himling med malt panel. Installert servant og porselen toalett. Dusjnise med skyvedører. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverom.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11. Det bemerkes at selv om det er foretatt hulltaking, kan det ikke utelukkes fukt nærmere blandebatteri. Her var det ikke mulig med hulltaking grunnet fast innredning.

Bad i 2. etasje:

Badrom fra 2003/2004 Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30 mm fra terskel. Det er plastsluk og banemembran/protanduk med ukjent utførelse Standard innredning med marmorbenk og vask. Innfelt speil på vegg. Åpen dusjløsning og porselen toalett. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra trapp bak dusjsone.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ingen ledningsevne.

Bad:

Badrom/vaskerom fra 2004 Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Installert dusjkabinett i 2020 og tett vegg mot teknisk rom. Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering. Luftespalte i vindu. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra teknisk rom.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerom/toalettrom med laminat gulv, malt panel på vegger og i himling. Installert porselen toalett og servant, samt opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom:

Toalettrom med fliser på gulv. Vegger med malte panelplater og himling med malt panel. Porselen toalett, og frittstående glassvask.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved

boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG 2:

Utvendig - Nedløp og beslag

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig - Veggkonstruksjon

Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen. Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Utvendig - Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført. Det påregnelig med utskifting av leilighetsvindue på grunn av punktering og slitasje. Vannbrett rundt boligen anbefales utbedret, da beslag ikke går hele veien fra under vindu til ytterkant vannbrett. Det er manglende vannbrett over vindu i trapperom.

Utvendig - Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Utvendig - Dører til hybel

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Innvendig - Overflater

Generelt mangelfull komplitering av malearbeider og belistning.

Innvendig - Gulv på grunn.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Hybel: Høyde forskjell er kontrollert i stue/kjøkken. Det er målt 16 mm høydeforskjell med lavpunkt ved terrassedør. Kontroll av bjelkelag som er i fullisolert rom uten tilgang er ikke mulig å vurdere. Se forøvrig punkt «krypkjeller» Leilighet: Høydeforskjeller er kontrollert i soverom/stue med forskjeller fra 25-30 mm.

Innvendig - Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger aktsomhetsgrad fra moderat til lav.

Innvendig - Krypkjeller

Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren. Krypkjeller i eldre boliger anses som en risikokonstruksjon ift. fukt og råteskader. Kjelleren er i dag fullisolert, slik at besiktelsen av dette er meget begrenset. Eier opplyser om at også deler av gulvet gammel del ikke har inspeksjonsmuligheter.

Innvendig - Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig - Innvendige dører

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Gjelder to dører inn til soverom.

Våtrom - Overflater vegger og himling - Bad

Svertesopp er registrert. Mangler belistning i overgang vegg og tak. Det er utette områder i dusjsone. Manglende fliser etter fjerning av badekar og tetting av dør fra soverom.

Våtrom - Overflater Gulv - Bad

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Våtrom - Sanitærutstyr og innredning - Bad

Det er påvist skader på innredning.
Benk er kappet for tilpassing av vaskemaskin. Vindu mangle belistning.

Våtrom - Overflater vegger og himling - Baderom

Tak har kvinger og lippe i skjøter.

Våtrom - Overflater Gulv - Baderom

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom - Sluk, membran og tettesjikt - Baderom

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Våtrom - Sanitærutstyr og innredning - Baderom

Det er påvist skader på innredning.

Våtrom - Ventilasjon - Baderom

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom - Tilliggende konstruksjoner våtrom - Vaskerom

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

Kjøkken - Overflater og innredning - Kjøkken

Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Kjøkken - Overflater og innredning - Kjøkken

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Kjøkken - Overflater og innredning - Kjøkken/stue

Påregnelig med justering av skapdører. Mangler sokkel under innredning. Avløpsrør er ikke tilstrekkelig festet og ligger med motfall.

Tekniske installasjoner - Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Halvparten av forventet brukstid på vannrør gjelder leilighet.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tekniske installasjoner - Varmesentral

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Gjelder begge beredere som ikke har fast tilkobling i dag.

Tekniske installasjoner - Vannbåren varme

Mer enn halvparten av forventet brukstid på anlegg for vannbåren varme er oppbrukt. Det er ikke observert avrenning fra gulvfordelerskap.

Tomteforhold - Drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje. Dreneringsforholdene anses som tilstrekkelige, da alle rom er over terreng. Gråsteinmur på eldre del anbefales påført utvendig fuktsikring.

Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Det er registrert løs puss på muroverflater. Noe overganger med riss og sprekker må påregnes på eldre murer.

Tomteforhold - Septiktank

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank.

TG 3:

Utvendig - Takteking over terrasse.

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig - Takkonstruksjon over terrasse

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Enkelte partier med rekkverk lavere enn 90 cm. Det er åpninger i rekkverk over 10 cm enkelte steder, grunnet løsnet og råtne spiler. Innglasset parti av veranda er ikke egnet for utendørs bruk. Det er utett overgang med membran og tak. Himling med panel har partier med lås panel.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig - Terrasse på bakkeplan

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Noe skjevheter i gulv på terrasse mot vest. Skjevheter i søyler mot øst. Lecafundament til terrasse bør fuktsikres. Råteskadet rekkverk må skiftes ut. Terrasseplattning på nordsiden er snødekt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Stue er kontrollert, og det er målt høydeforskjell på 35 -40 mm. Høyeste punkt på gulv fra midten av rom ved spisestue og ut mot yttervegg og kjøkkenåpning. Noe knirk må påregnes.

Våtrom - Sluk, membran og tettesjikt - Bad

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom - Generell - Vaskerom

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom - Generell - Bad

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom - Tilliggende konstruksjoner våtrom - Bad

Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Spesialrom - Overflater og konstruksjon - Toalettrom

Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Mangler fugging/belistning mot terskler. Det er bom i fliser på gulv. Det lakker fra blandebatteri til vask, som fører til fuktskader i vegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Skjult anlegg med sikringskap plassert i gang i leilighet. For hovedboligen er sikringskap plassert i bod/teknisk rom. Sikringer av automatsikringer. Nytt anlegg i 2004 i følge tidligere opplysninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Utvendig - Taktekking

Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert. Tak er i hovedsak i god stand. Noe skjevheter på takstein, samt et par manglende og ødelagte stein. Tak over veranda bør pålegges ny tekking, da Dpapp er beregnet som undertak. Membran over veranda må utbedres i syd/vest hjørne, slik at ikke vann trekker inn i hjørnekassen. Tak over inngang bør påføres beslag mot vegg, slik at ikke vann kan trekke inn over himling utvendig.

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tomteforhold - Terrengforhold

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Innbo og løsøre

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

Beliggenhet

Skredsvikmoen 91 ligger i et landlig og barnevennlig boligområde, like utenfor Geithus sentrum. Boligen ligger i rolige og solrike omgivelser. Fra eiendommen er det umiddelbar nærhet til barneskole, buss og balløkke og nærhet til barnehage, dagligvare og fine turområder.

Svært barne- og familievennlig beliggenhet i trivelige omgivelser med friarealer, ballplass, sandstrand, skiløyper etc. Fra boligen er det gangavstand til barnehage med Skredsvikmoen barnehage som nærmeste, samt umiddelbar nærhet Stalsberg barneskole, som ligger like ved boligen. Boligen sokner til Søndre Modum Ungdomsskole i Åmot. Buskerud Videregående skole ligger også sentralt plassert i Åmot sentrum.

Nærhet til Furumo Idrettspark med blant annet svømmehall, friidrettsbane, kunstisbane, treningssenter, samt flotte helårsturløyper.

Fra boligen er det nærhet til både badeplasser, fiskemuligheter og samt flotte helårs turområder. Nærhet til Bergsjø med badeplasser, mulighet for fiske og båtliv. Det er også kort avstand til både alpinanlegg, hoppsetter og Øståsen med fine turmuligheter.

Fra eiendommen er det gangavstand til butikk, bensinstasjon og diverse andre servicetilbud. Det er gangavstand til bussholdeplass med gode forbindelser i retning Vikersund og Åmot / Høksund / Drammen.

Kort kjøreavstand til sentrumsmiljøet i Vikersund eller Åmot, med de aller fleste servicetilbud og fasiliteter.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

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.

Byggemåte

Tomteforhold

Det er byggegrunn av antatt løsmasser/partier med fjell. Det er ikke etablert drenerør i grunn. Overvann føres lokalt til bakken Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betongblokker. Trolig er partier på eldre del fra tidlig 1900 tallet. Opparbeidet tomt med plenområder, tujahekk, asfaltert og gruset gårdsplass. Raltivt flat tomt. Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige avløpsledninger er antatt å være fra 2004. Utvendige vannledninger er antatt å være fra 2004. Septiktanken er av betong 4 m3. Ukjent alder.

Utvendig

Tak er tekket med Zanda betongstein. Takrenner og nedløp av lakkert stål. Eldre del med lafta tømmervegger, som er utvendig etterisolert, med ny vindtetting i 2004. Øvrige deler med bindingsverk i trekonstruksjoner, GU vindtetting, utlekting og kledning. Liggende kledning type dobbelfals med perle. Utvendig kledning malt 2022. Takkonstruksjonen har W-takstoler og A-takstoler i tre. Takstoler og sperretak i trekonstruksjoner. Tak av type saltak. Undertak med sutakplater. Ingen loft tilgjengelig for inspeksjon. Vinduer i hovedsak fra 2004, type Trenor H-vindu med malte karmer og isolerglass. Leilighet med vinduer fra 1979. Til 2 etg: Standard ytterdører fra Swedoor. Terrassedør med malte trekarmer og isolerglass Veranda i andre etasje på 24 m², inkludert med innglasset veranda på ca 10 m².

Innvendig

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet, panelplater og trepanel. Innvendige tak har malt trepanel. Evnt. hull etter bilder, fargeforskjeller på tepper og innredning må påregnes etter utflytting av boligen. Gjenstår diverse med overgangslister og belistning. Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte gips plater. Innvendige tak har malt gips. Overflater pusset opp i 2020 Etasjeskille av trebjelkelag mellom etasjene. Bjelkelag mellom første og andre etasje er fra 2004 Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Leiligheten er den opprinnelige delen av boligen som ble bygget på 1900 tallet, med tilbygg på 60 tallet og inngangsparti i 1998. Deler av den eldre delen av lafta vegger og gråsteinsmur. Kjellerlem på kjøkken med tilgang til varmtvannsbereder. Kryp kjeller er fullisolert, med begrenset tilkomst. Boligen har tretrapp som er montert brukt i 2022 Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av kobber og pex. Det er besikket i rørskap. Hovedsak er vannrør fra 2004, og eldre kobberrør til leilighet. Det er avløpsrør av plast. Antatt i hovedsak å være fra 2004. Ventilering via luftespalter i vinduer. Grunnet stor bolig, bør det vurderes også montering av veggventiler. Montert varmepumpe i ca 2018 i leilighetsdel. Bereder fra OSO med trykktank for gulvvarme. 116 liters bereder plassert i krypkjeller som forsyner utleiedelen med varmtvann. Beredere fra antatt 2004. På teknisk rom er det plassert en 400 Bereder type OSO fra 2004. Kombinert til forbruksvann og gulvvarme. Trykktank og Grundfos regulator. Første etasje ny del med vannbåren varme i gulv. Andre etasje med gulvvarme i alle rom unntatt soverommene og deler av hall. Leilighet med elektrisk oppvarming. Skjult anlegg med sikringskap plassert i gang i leilighet. For hovedboligen er sikringskap plassert i bod/teknisk rom. Sikringer av automatsikringer. Nytt anlegg i 2004 i følge tidligere opplysninger. Slukkeapparat i boenhetene, og røykvarslere.

Opplysninger om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført på eiendommen. Rapporten er vedlagt salgsoppgaven og vi ber interessenter gjøre seg kjent med denne.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppføringen av boligen, iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Eneboligen ble tilbygget i 2003. Her foreligger det godkjente tegninger og ferdigattest datert 29.08.2017.

Det foreligger godkjente bygningstegninger, men disse stemmer ikke overens med dagens bruk. Det er følgende avvik fra godkjente tegninger til dagens bruk:

- Det er flere fasadeendringer med dører og vinduer som ikke stemmer med hva som er angitt på godkjente tegninger.
 - 2. etasje: Omgjort trappeoppgang, flyttet inngangsdør i fasaden og montert større vindu i trapp. Montert vegg på kjøkken og flyttet åpning. Tettet dør fra soverom til badrom. Gjort 2 av soverommene mindre, og etablert bod i mellom soverom.
 - 1 etasje: Omgjort etasjen til hybel. Montert kjøkken, flyttet soverom.
- Leilighet: Det foreligger ingen plantegning for leilighet. På tegningen er leiligheten kun merket med "eksisterende bolig", slik at dette er ikke mulig å kontrollere. Bruksendring og ny plantegninger bør godkjennes av kommunen for bolig med hybel og leilighet.

Ovenstående er endret uten byggemelding til kommunen og uten at eventuell nødvendig godkjenning er gitt. Selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om rivning eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Eventuelle hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Oppvarming med strøm og ved. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Vårt firma har innhentet opplysninger fra brannvesen/feiervesen. Brannvesenet hadde sist tilsyn med fyringsanlegget den 14.10.2009.

Informasjon strømforbruk: Det antas et årlig forbruk på ca. 40 000 kWh. opplyst av Midtnett. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Det elektriske anlegget har ikke vært kontrollert de siste 15 år.

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

Info energiklasse

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

TV/Internett/Bredbånd

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

Adgang til utleie

Bolig med en 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 og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Konsesjonsplikt

Nei

Bo- og driveplikt

Nei

Odelsrett

Nei

Regulering

Gjeldende regulering:

Eiendommen er ikke regulert.

Kommuneplan/kommunedelplan:

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplan 2012705 Kommuneplan 2011-2020.

Regulering under arbeid:

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.

Planforslag:

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen.

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.

Radon:

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med "middels til lav aktsomhet" fare for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, hhv. www.stralevernet.no og www.ngu.no.

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

Primærverdi: Kr 1 403 087 for 2021.

Sekundærverdi: Kr 5 051 111 for 2021.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

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.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Budgivning

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler.

Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

Overtakelse

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

Eier

Beqir Zharku
Hyrie Berisha

Heftelser

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

3047/43/76:

10.02.1947 - Dokumentnr: 436 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3047 Gnr:43 Bnr:1

25.07.1972 - Dokumentnr: 4814 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3047 Gnr:43 Bnr:179

01.01.2020 - Dokumentnr: 741338 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0623 Gnr:43 Bnr:76

23.04.2020 - Dokumentnr: 2372670 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:3047 Gnr:43 Bnr:395

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 boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

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

Vederlaget (som betales av selger) er avtalt til 1 % av salgssummen. I tillegg betales tilretteleggingshonorar kr 13.900,-, for oppgjør kr 7.500,-, for markedsføringspakke kr 17.900,-, for innhenting av kommunale opplysninger kr 5.200,-, kr 3.000,- pr. visning, innfrielse av heftelser kr 500,- pr. stk., for grunnboksutskrift kr 550,-, for utskrift av heftelser kr 550,- samt kr 2.900,- i garantipremie. Dersom handelen ikke kommer i stand skal oppdragsgiver betale oppdragstaker vederlag kr 15.000,- for medgått arbeidstid. I tillegg kommer de utlegg og vederlag megler har hatt i oppdragstiden. Alle priser er oppgitt inklusive mva.

Tilstandsrapport/Takst

Tilstandsrapport kr. 4 800 000.

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig OMD Prosjekt AS den 04.05.2023.

Sammendrag selgers egenerklæring

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Ja. Det er ikke pipe i huset.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Ja. Huset har godkjent leiligheten og hybel.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja. Huset er godkjent fra kommunen.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Ja. Hybel i første etasje og oppgradering av andre etasje, gjort selv med hjelp av venner innen faget.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja.

Ovenstående er et sammendrag av selgers egenerklæringsskjema. Egenerklæringen ligger vedlagt i salgsoppgaven, og vi ber interessenter sette seg inn i dette.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring i HDI Global Specialty SE meglet frem av Söderberg & Partners. Dersom handelen gjelder småbruk er boligselgerforsikring begrenset til å gjelde kun bolig/ kårbolig/ våningshus med tilhørende garasje. Øvrige bygninger eller eiendommen for øvrig omfattes ikke av forsikringen. Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 mnd. før overtagelse. Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til 10.000.000,- kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer, men forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper har plikt til å sette seg inn i fullstendige vilkår for boligselgerforsikring som kan hentes på www.soderbergpartners.no. Forsikringen dekker selgers mangelsansvar etter avhendingsloven. Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtagelse. Garantier/lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Forsikringen dekker ikke krav knyttet til rengjøring/rydding av eiendommen, eller tilbehør som skal medfølge. Forsikringen omfatter heller ikke en redusert boligverdi som skyldes insekter, herunder skjeggkre. Krav/erstatning under kr. 5.000,- dekkes ikke av forsikringen. I noen tilfeller er det heller ikke dekning der selger har opptrådt forsettlig eller grovt uaktsomt. Iht. lov og rettspraksis må det reklameres "innen rimelig tid". Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen 2 mnd. fra forholdet ble/burde vært oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtagelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtagelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig 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 eiendomsmegler 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 feil 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 megler klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring 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.

Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Opplysninger fra kommunen
- Energimerking

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

Wiggo Smedberg
Eiendomsmegler MNEF, avdelingsleder Modum
Telefon: 901 55 836
E-post: wiggo.smedberg@em1sorost.no

EiendomsMegler 1 Modum
PB 234
3371 VIKERSUND
Org. nr. 982832632

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Denne salgsoppgaven har skiftet oppdragsnummer. Riktig oppdragsnummer er 7043230087.

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

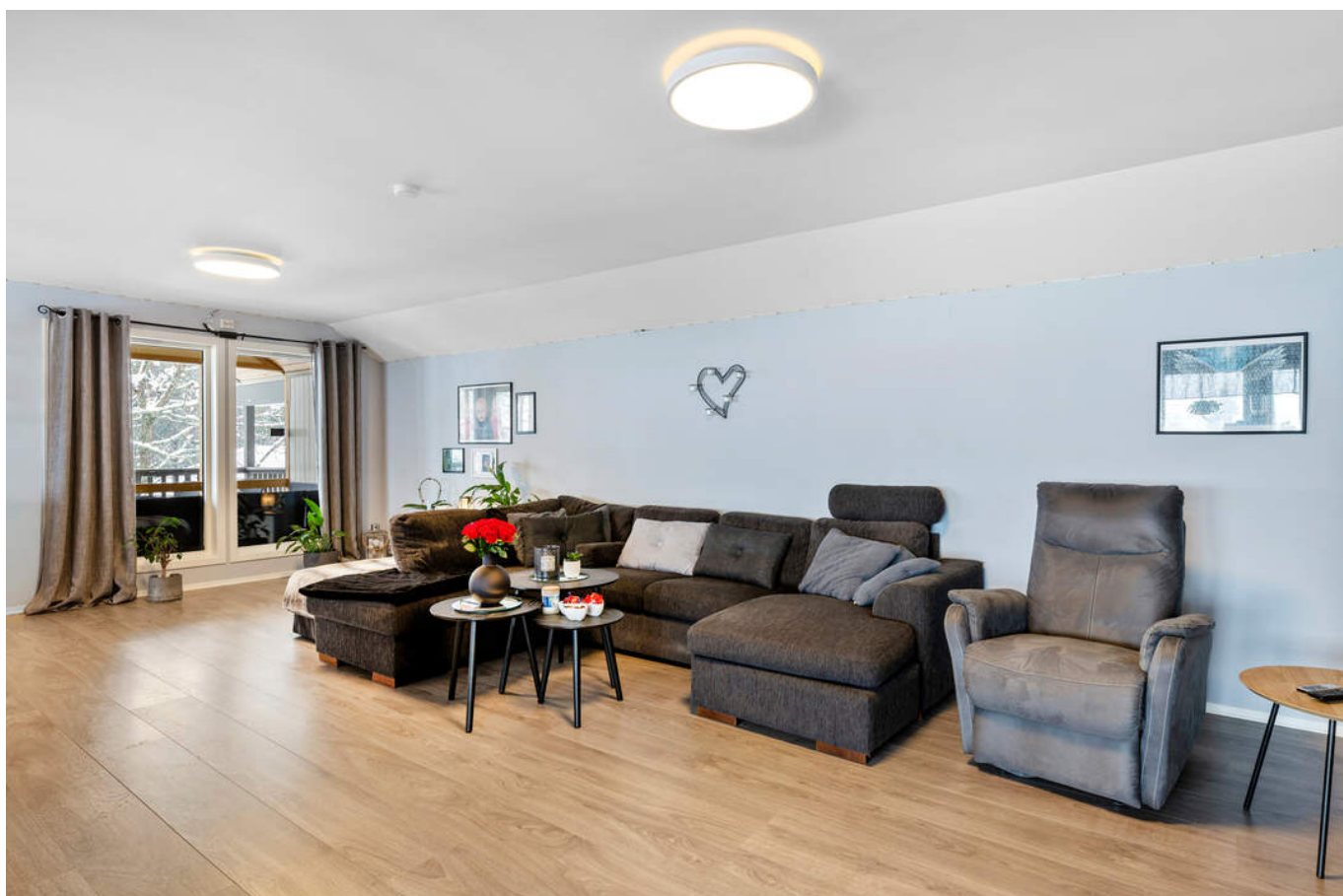
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige 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.



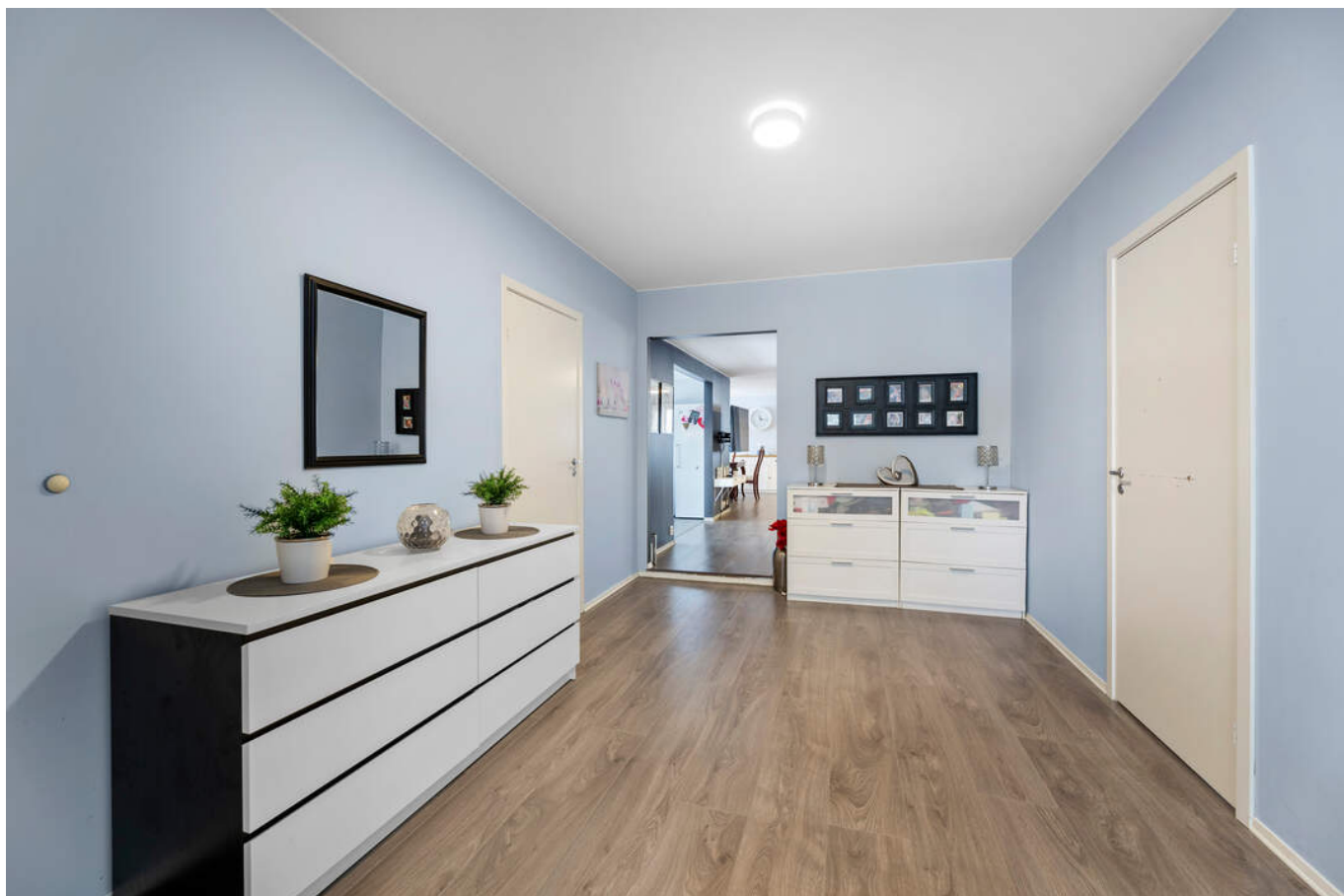




































Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

*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.*

Plantegning



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

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.

SKREDSVIKMOEN 91

Nabolaget Gustadmoen/Stalsberg/Katfoss - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Vassbonn	5 min
Linje 100, 101, 104, 106, 113	0.5 km
Vikersund stasjon	10 min
Linje 41	7.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

SKOLER

Stalsberg skole (1-7 kl.)	8 min
240 elever, 17 klasser	0.7 km
Søndre Modum ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
180 elever, 9 klasser	4 km
Nordre Modum ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min
222 elever, 9 klasser	7.2 km
Buskerud videregående skole	7 min
710 elever, 38 klasser	3.9 km
Eiker videregående skole	22 min
400 elever, 15 klasser	19.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Skredsvikmoen Barnehage	5 min
--------------------------------	--------------



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100



NABOSKAPET

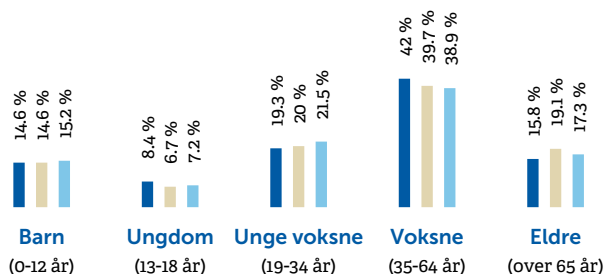
Godt vennskap 73/100



KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 73/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Gustadmoen/Stalsberg/Katf...	1 579	732
Åmot/Geithus	7 035	3 368
Norge	5 328 198	2 398 736

BARNEHAGER

Skredsvikmoen barnehage (0-6 år)	6 min
7 avdelinger	0.5 km
Mælumenga barnehage (0-6 år)	6 min
4 avdelinger	3.4 km
Rolighetsmoen barnehage (1-5 år)	7 min
54 barn, 3 avdelinger	2.9 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Geithus	22 min
Post i butikk, PostNord	1.8 km
Rema 1000 Åmot	7 min
PostNord	4.3 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Buss

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

 **TRAFIKK**
Lite trafikk 86/100

 **GATEPARKERING**
Lett 85/100

SPORT

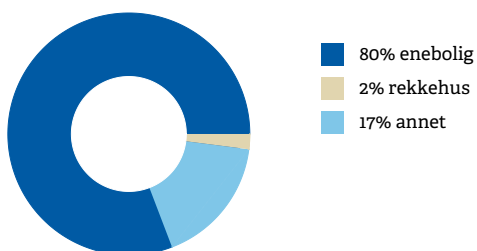
 **Stalsberg skole** 9 min 
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 0.7 km

 **Plantfeltet balløkke** 9 min 
Ballspill 0.7 km

 **Gym 2000 Treningssenter** 15 min 

 **Furumo Spinningsenter** 7 min 

BOLIGMASSE

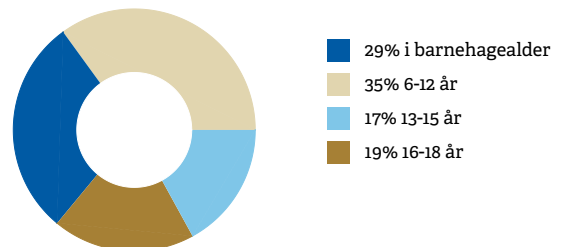


VARER/TJENESTER

 **Åmotsenteret** 7 min 

 **Apotek 1 Åmot** 7 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 40%

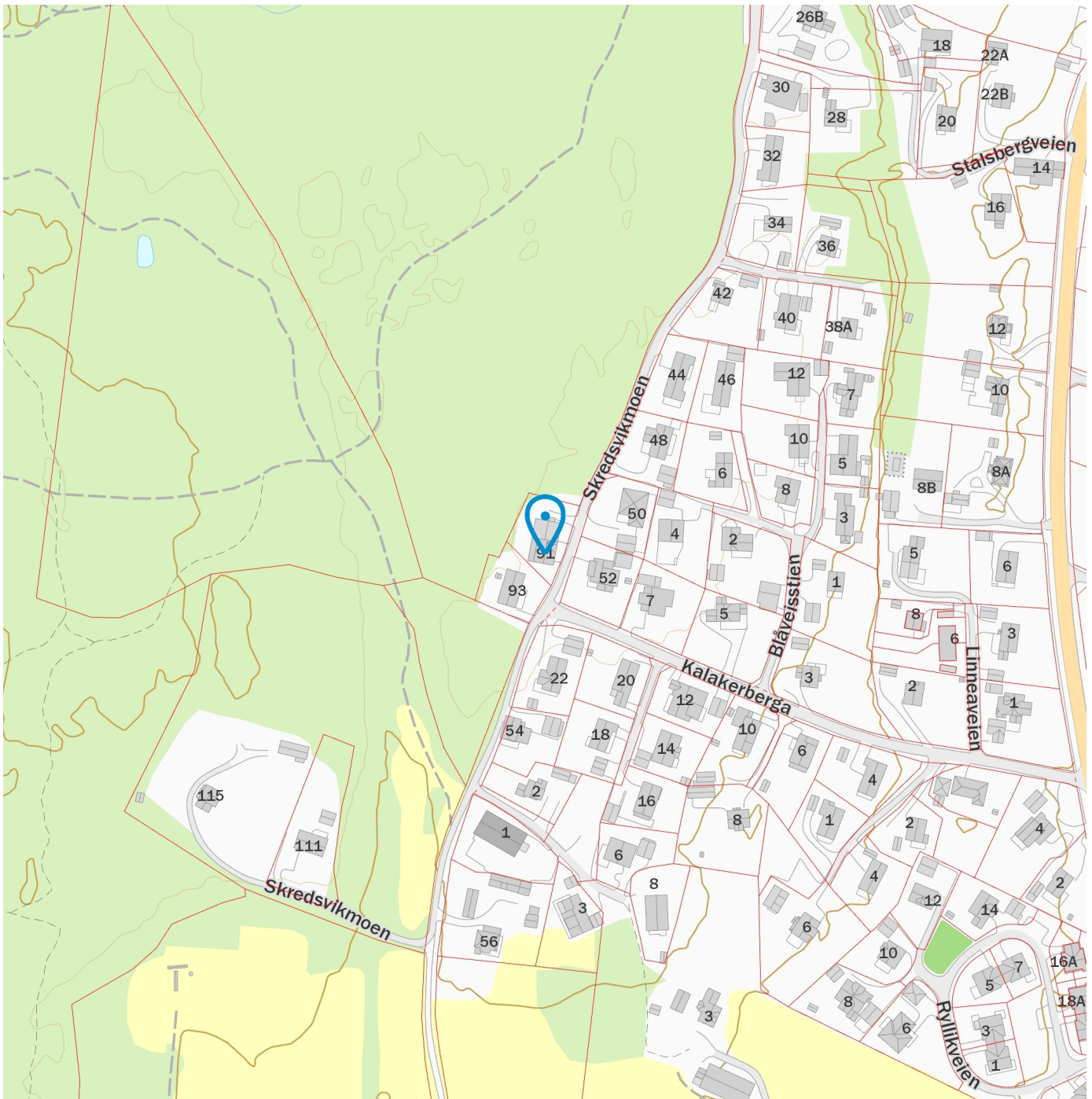
 Gustadmoen/Stalsberg/Katfoss

 Åmot/Geithus

 Norge

SIVILSTAND

		Norge
Gift	33%	34%
Ikke gift	51%	53%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Eiendomsmeidler i Modum AS Avd. Modum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021



Tilstandsrapport

📍 Skredsvikmoen 91, 3360 GEITHUS

📖 MODUM kommune

gnr. 43, bnr. 76

Markedsverdi

4 800 000

Areal (BRA): Enebolig 300 m²



Befaringsdato: 22.02.2023

Rapportdato: 04.05.2023

Oppdragsnr.: 13714-1173

Referansenummer: GC6048

Autorisert foretak: OMD PROSJEKT AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Morten Danielsen



Gyldig rapport
04.05.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Ole Morten Danielsen

Uavhengig Takstingeniør

ole.morten.danielsen@outlook.com

932 40 385

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

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.



TG 0

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.



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2



TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TG 3

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.



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig oppført på 1900 tallet. Boligen ble tilbygget på 60 tallet, samt renoverert og påbygd i retning nord, med ny andre etasje og utvendig fasader i 2004. Omgjort til hybel i 1 etg. I 2020

Tekniske forskrifter 1997 settes som referansenivå i undersøkelsen på del fra 2004.

Leiligheten er den opprinnelige delen av boligen som ble bygget på 1900 tallet, med tilbygg på 60 tallet og inngangsparti i 1998. Deler av den eldre delen av lafta vegger og gråsteinsmur. Kjellerlem på kjøkken med tilgang til varmtvannsbereder. Kryp kjeller er fullisolert, med begrenset tilkomst.

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak er tekket med Zanda betongstein.
Takrenner og nedløp av lakkert stål.

Eldre del med lafta tømmervegger, som er utvendig etterisolert, med ny vindtetting i 2004.
Øvrige deler med bindingsverk i trekonstruksjoner, GU vindtetting, utlekting og kledning.
Liggende kledning type dobbelfals med perle.
Utvendig kledning malt 2022.
Takkonstruksjonen har W-takstoler og A-takstoler i tre. Takstoler og sperretak i trekonstruksjoner.
Tak av type saltak. Undertak med sutakplater.
Ingen loft tilgjengelig for inspeksjon.

Vinduer i hovedsak fra 2004, type Trenor H-vindu med malte karmene og isolerglass. Leilighet med vinduer fra 1979.
Til 2 etg: Standard ytterdører fra Swedoor.
Terrassedør med malte trekarmene og isolerglass
Veranda i andre etasje på 24 m², inkludert med innglasset veranda på ca 10 m².

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Hybel og leilighet.

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet, panelplater og trepanel. Innvendige tak har malt trepanel.

Evnt. hull etter bilder, fargeforskjeller på tepper og innredning må påregnes etter utflytting av boligen. Gjenstår diverse med overgangslister og belistning.

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte gips plater. Innvendige tak har malt gips. Overflater pusset opp i 2020
Etasjeskille av trebjelkelag mellom etasjene.
Bjelkelag mellom første og andre etasje er fra 2004

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

Leiligheten er den opprinnelige delen av boligen som ble bygget på 1900 tallet, med tilbygg på 60 tallet og inngangsparti i 1998. Deler av den eldre delen av lafta vegger og gråsteinsmur. Kjellerlem på kjøkken med tilgang til varmtvannsbereder. Kryp kjeller er fullisolert, med begrenset tilkomst. Boligen har tretrapp som er montert brukt i 2022
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad eldre del 1 etg.

Eldre bad: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har fliser på gulv. Varmekabler fungerer ikke. Vegg med baderomsplater og himling med malt panel. Installert servant og porselen toalett. Dusjnise med skyvedører.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra soverom.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11. Det bemerkes at selv om det er foretatt hulltaking, kan det ikke utelukkes fukt nærmere blandedbatteri. Her var det ikke mulig med hulltaking grunnet fast innredning.

Baderom 2 etg.

Baderom fra 2003/2004 Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30 mm fra terskel.
Det er plastsluk og banemembran/protanduk med ukjent utførelse
Standard innredning med marmorbenk og vask.
Innfelt speil på vegg.
Åpen dusjløsning og porselen toalett.

Beskrivelse av eiendommen

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra trapp bak dusjsone.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ingen ledningsevne.

Baderom.

Baderom/vaskerom fra 2004 Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Installert dusjkabinett i 2020 og tettet vegg mot teknisk rom.

Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering. Luftespalte i vindu. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra teknisk rom.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom eldre del 1 etg.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerom/toalettrom med laminat gulv, malt panel på vegger og i himling. Installert porselen toalett og servant, samt opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

2 etg.

IKEA Kjøkken med høyglans fronter, laminat benkeplate, integret oppvaskmaskin, stekeovn og induksjon koketopp. Innebygget mikro og fremlagt vannrør til evt. Fremtidig tilkobling av isbitmaskin/kjøl. Kjøkkenet er montert brukt i 2020, så det usikker eksakt alder på innredningen.

1.etg. leil.

Eldre innredning med malte fronter og heltre benkeplate. Komfyr, rustfri kum og skyllekum. Fliser over benk og ventilator over komfyr.

1 etg. hybel.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt skyllekum. Koketopp, stekeovn og opplegg til oppvaskmaskin. Kjøkkenet er montert brukt, og er av ukjent alder.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulv. Vegger med malte panelplater og himling med malt panel. Porselen toalett, og frittstående glassvask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og pex.

Det er besiktiget i rørskap.

Hovedsak er vannrør fra 2004, og eldre kobberør til leilighet.

Det er avløpsrør av plast. Antatt i hovedsak å være fra 2004.

Ventilering via luftespalter i vinduer. Grunnet stor bolig, bør det vurderes også montering av veggventiler.

Montert varmepumpe i ca 2018 i leilighetsdel.

Bereder fra OSO med trykktank for gulvvarme.

116 liters bereder plassert i krypkjeller som forsyner utleiedelen med varmtvann. Beredere fra antatt 2004.

På teknisk rom er det plassert en 400 Bereder type OSO fra 2004. Kombinert til forbruksvann og gulvvarme. Trykktank og Grunfoss regulator. Første etasje ny del med vannbåren varme i gulv. Andre etasje med gulvvarme i alle rom unntatt soverommene og deler av hall. Leilighet med elektrisk oppvarming.

Skjult anlegg med sikringskap plassert i gang i leilighet. For hovedboligen er sikringskap plassert i bod/teknisk rom. Sikringer av automatsikringer. Nytt anlegg i 2004 i følge tidligere opplysninger.

Slukkeapparat i boenhetene, og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av antatt løsmasser/partier med fjell.

Det er ikke etablert drenerør i grunn. Overvann føres lokalt til bakken

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betongblokker. Trolig er partier på eldre del fra tidlig 1900 tallet.
Opparbeidet tomt med plenområder, tujahekk, asfaltert og gruset gårdsplass.

Raltivt flat tomt.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendige avløpsledninger er antatt å være fra 2004. Utvendige vannledninger er antatt å være fra 2004.

Septiktanken er av betong 4 m3. Ukjent alder.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	300 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	300 m ²
Totalpris	4 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje 2	156	140	16
Etasje 1 leilighet.	70	70	0
Etasje 1 hybel	74	68	6
Sum	300	278	22

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 100 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Avvik fra opprinnelig byggesøkte tegninger:

2 etg: Omgjort trappeoppgang, flyttet inngangsdør i fasaden og montert større vindu i trapp. Montert vegg på kjøkken og flyttet åpning. Tettet dør fra soverom til badrom. Gjort 2 av soverommene mindre, og etablert bod i mellom soverom.

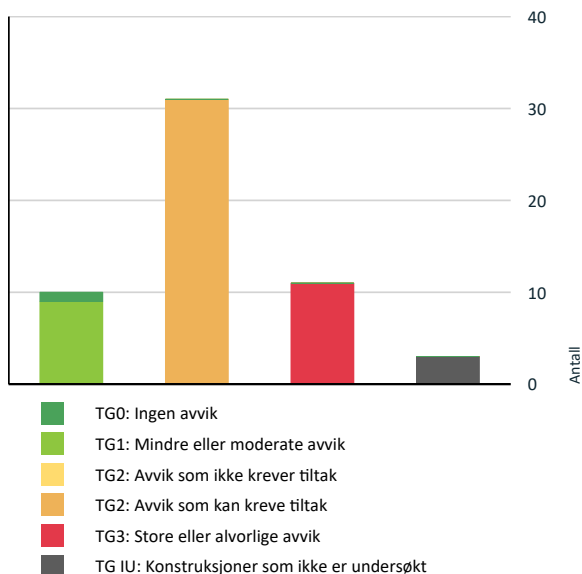
1 etg: Omgjort etasjen til hybel. Montert kjøkken, flyttet soverom.

Leilighet: Det foreligger ingen plantegning for leilighet, slik at dette er ikke mulig å kontrollere.

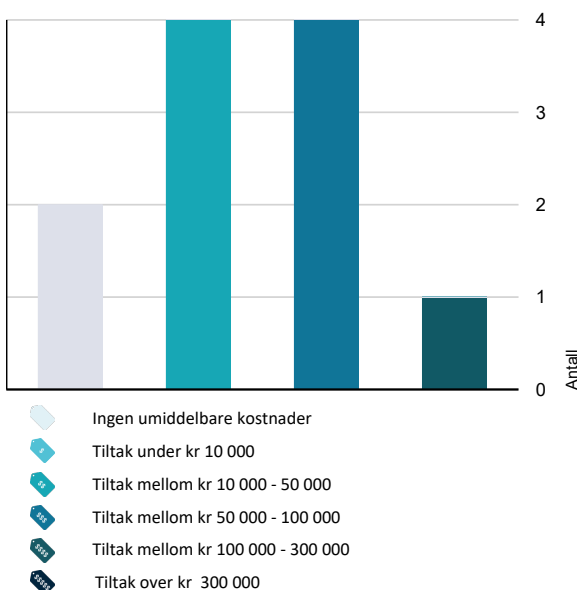
Bruksendring og ny plantegninger bør godkjennes av kommunen for bolig med hybel og leilighet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takteking over terrasse.

[Gå til side](#)

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Takkonstruksjon over terrasse

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt/skjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran.
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Enkelte partier med rekkverk lavere enn 90 cm.
Det er åpninger i rekkverk over 10 cm enkelte steder, grunnet løsnet og råtne spiler. Innglasset parti av veranda er ikke egnet for utendørs bruk.
Det er utett overgang med med membran og tak.
Himling med panel har partier med løs panel.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Terrasse på bakkeplan.

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Noe skjevheter i gulv på terrasse mot vest.
Skjevheter i søyler mot øst.
Lecafundament til terrasse bør fuktsikres.
Råteskadet rekkverk må skiftes ut.
Terrasseplattning på nordsiden er snødekt.



Kostnadsestimat: 50 000 - 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.
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Sammendrag av boligens tilstand

Stue er kontrollert, og det er målt høydeforskjell på 35 - 40 mm. Høyeste punkt på gulv fra midten av rom ved spisestue og ut mot yttervegg og kjøkkenåpning. Noe knirk må påregnes.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Generell > Vaskerom

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)

Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

[Gå til side](#)

Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Mangler fugging/belisting mot terskler.

Det er bom i fliser på gulv.

Det lakker fra blandedbatteri til vask, som fører til fuktskader i vegg.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Skjult anlegg med sikringskap plassert i gang i leilighet. For hovedboligen er sikringskap plassert i bod/teknisk rom. Sikringer av automatsikringer. Nytt anlegg i 2004 i følge tidligere opplysninger.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Tak er i hovedsak i god stand. Noe skjevheter på takstein, samt et par manglende og ødelagte stein. Tak over veranda bør pålegges ny tekking, da D-papp er beregnet som undertak. Membran over veranda må utbedres i syd/vest hjørne, slik at ikke vann trekker inn i hjørnekassen. Tak over inngang bør påføres beslag mot vegg, slik at ikke vann kan trekke inn over himling utvendig.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/bslag. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen. Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon. Det er avvik:



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført. Det påregnelig med utskifting av leilighetsvindue på grunn av punktering og slitasje. Vannbrett rundt boligen anbefales utbedret, da beslag ikke går hele veien fra under vindu til ytterkant vannbrett. Det er manglende vannbrett over vindu i trapperom.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.



Utvendig > Dører til hybel.

[Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Skredsvikmoen 91, 3360 GEITHUS
Gnr 43 - Bnr 76
3047 MODUM

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT



Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Generelt mangelfull komplitering av malearbeider og belistning.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

! Innvendig > Gulv på grunn. [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Hybel: Høyde forskjell er kontrollert i stue/kjøkken. Det er målt 16 mm høydeforskjell med lavpunkt ved terrassedør.

Kontroll av bjelkelag som er i fullisolert rom uten tilgang er ikke mulig å vurdere. Se forøvrig punkt «krypkjeller»

Leilighet: Høydeforskjeller er kontrollert i soverom/stue med forskjeller fra 25-30 mm.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Eiendommen ligger aktsomhetsgrad fra moderat til lav.

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

Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Krypkjeller i eldre boliger anses som en risikokonstruksjon ift. fukt og råteskader. Kjelleren er i dag fullisolert, slik at besiktelsen av dette er meget begrenset. Eier opplyser om at også deler av gulvet gammel del ikke har inspeksjonsmuligheter.

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Gjelder to dører inn til soverom.

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)

Det er avvik:
Svertesopp er registrert

Mangler belistning i overgang vegg og tak.

Det er utette områder i dusjone.

Manglende fliser etter fjerning av badekar og tetting av dør fra soverom.

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

! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

Benk er kappet for tilpassing av vaskemaskin. Vindu mangle belistning.

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Baderom. [Gå til side](#)

Det er avvik:

Tak har kvinger og lippe i skjøter.

! Våtrom > Overflater Gulv > Baderom. [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Baderom. [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Baderom. [Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

! Våtrom > Ventilasjon > Baderom. [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

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

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

Det er avvik:
Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

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

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

! Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken/stue [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Påregnelig med justering av skapdører.
Mangler sokkel under innredning.
Avløpsrør er ikke tilstrekkelig festet og ligger med motfall.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Halvparten av forventet brukstid på vannrør gjelder leilighet.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Det er avvik:



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Gjelder begge beredere som ikke har fast tilkobling i dag.



Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på anlegg for vannbåren varme er oppbrukt.

Det er ikke observert avrenning fra gulvfordelerskap.



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Dreneringsforholdene anses som tilstrekkelige, da alle rom er over terreng.

Gråsteinmur på eldre del anbefales påført utvendig fuksikring.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er registrert løs puss på muroverflater.

Noe overganger med riss og sprekker må påregnes på eldre murer.



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank.

Skredsvikmoen 91, 3360 GEITHUS
Gnr 43 - Bnr 76
3047 MODUM

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT



Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1900

Kommentar

Enebolig opprinnelig fra ca 1900, Tilbygg av eldre del på 60 tallet, samt påbygg med ny andre etasje i 2004 og ombygging. Bruksendret fra 2020 med etablering av hybel i 1 etg.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Omgjort boligdel 1 etg. Til hybel. Installert brukt kjøkken og flyttet soverom, samt etablert inngangsparti.
2020	Modernisering	Oppussing 2 etg. Med ny inngang, malte gipsplater og laminat gulv. Monter brukt kjøkken fra ca 2015.
2021	Modernisering	Mindre overflateoppussing leilighetsdel. Enkel baderomsoppussing.

UTVENDIG

Taktekking

TG IU

Tak er tekket med Zanda betongstein.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Tak er i hovedsak i god stand. Noe skjevheter på takstein, samt et par manglende og ødelagte stein. Tak over veranda bør pålegges ny tekking, da D-papp er beregnet som undertak. Membran over veranda må utbedres i syd/vest hjørne, slik at ikke vann trekker inn i hjørnekassen. Tak over inngang bør påføres beslag mot vegg, slik at ikke vann kan trekke inn over himling utvendig.

Taktekking over terrasse.

TG 3

Taktekkingen er av pvc-duk og D-papp. Besiktiget fra veranda.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.

Tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Taket må tekkes om i sin helhet med nødvendig beslag.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og nedløp av lakkert stål.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Veggkonstruksjon

TG 2

Skredsvikmoen 91, 3360 GEITHUS
Gnr 43 - Bnr 76
3047 MODUM

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT



Tilstandsrapport

Eldre del med lafta tømmervegger, som er utvendig etterisolert, med ny vindtetting i 2004.

Øvrige deler med bindingsverk i trekonstruksjoner, GU vindtetting, utlekting og kledning.

Liggende kledning type dobbelfals med perle. Utvendig kledning malt 2022.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
- Det er avvik:

Tiltak

- Musebånd/lusing må etableres.
- Tiltak:

Kledning er utsatt i områder med manglende nedløp og utkast. Det bør etableres sålebensbeslag på områder som er utsatt. Gesimser er ikke ferdigstilt i ender over veranda.

Takkonstruksjon/Loft

TG 1U

Takkonstruksjonen har W-takstoler og A-takstoler i tre. Takstoler og sperretak i trekonstruksjoner. Tak av type saltak. Undertak med sutakplater. Ingen loft tilgjengelig for inspeksjon.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Takkonstruksjon over terrasse

TG 3

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon over terrasse.



Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Utbedring av konstruksjonen må ses i sammenheng med ny taktekking og beslag.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Skredsvikmoen 91, 3360 GEITHUS
Gnr 43 - Bnr 76
3047 MODUM

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT



Tilstandsrapport

Vinduer

TG 2

Vinduer i hovedsak fra 2004, type Trenor H-vindu med malte karmner og isolerglass. Leilighet med vinduer fra 1979.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Det påregnelig med utskifting av leilighetsvinduene på grunn av punktering og slitasje. Vannbrett rundt boligen anbefales utbedret, da beslag ikke går hele veien fra under vindu til ytterkant vannbrett. Det er manglende vannbrett over vindu i trapperom.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.

Dører

TG 2

Til 2 etg: Standard ytterdører fra Swedoor. Terrassedør med malte trekarmner og isolerglass



Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Tiltak

- Dører må justeres.

Skredsvikmoen 91, 3360 GEITHUS
Gnr 43 - Bnr 76
3047 MODUM

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

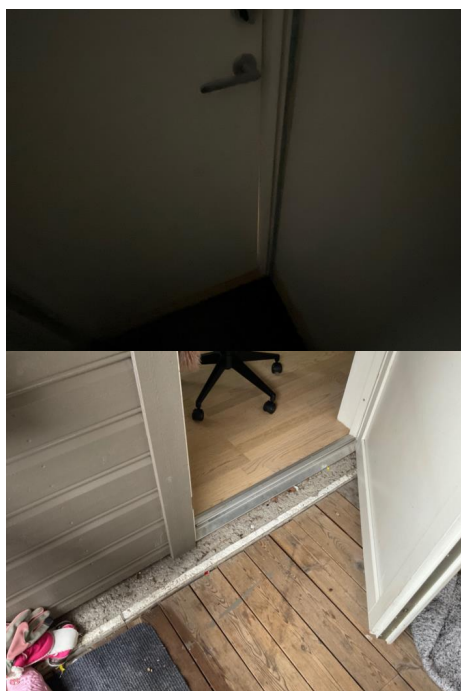


Tilstandsrapport

Dører til hybel.

TG 2

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Tiltak

- Dører må justeres.
- Andre tiltak:

Montere beslag under terrassedør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Veranda i andre etasje på 24 m², inkludert med innglasset veranda på ca 10 m².



Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Enkelte partier med rekkverk lavere enn 90 cm.

Det er åpninger i rekkverk over 10 cm enkelte steder, grunnet løstnet og råtne spiler. Innglasset parti av veranda er ikke egnet for utendørs bruk.

Det er utett overgang med membran og tak.

Himling med panel har partier med løs panel.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Oppgraderinger av veranda bør vurderes i sin helhet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Skredsvikmoen 91, 3360 GEITHUS
Gnr 43 - Bnr 76
3047 MODUM

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT



Tilstandsrapport

Terrasse på bakkeplan.

TG 3

Terrasser og veranda i trekonstruksjoner med takoverbygg.
Terasse mot vest på 30 m² og terrasse mot øst på 30 m².



Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Noe skjevheter i gulv på terrasse mot vest. Skjevheter i søyler mot øst.
Lecafundament til terrasse bør fuktsikres.
Råteskadet rekkverk må skiftes ut.
Terasseplattning på nordsiden er snødekt.

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

INNENDIG

Overflater

TG 2

Hybel og leilighet.

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet, panelplater og trepanel. Innvendige tak har malt trepanel.

Evt. hull etter bilder, fargeforskjeller på tepper og innredning må påregnes etter utflytting av boligen. Gjenstår diverse med overgangslister og belistning.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt mangelfull komplitering av malearbeider og belistning.

Tiltak

- Tiltak:

Det gjøres tiltak for å ferdigstille arbeidene.

Overflater 2 etg.

TG 1

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte gips plater.
Innvendige tak har malt gips. Overflater pusset opp i 2020

Gulv på grunn.

TG 2

Gulv mot grunn av nyeste del med støpt betongplate på mark.
Eldre del med krypkjeller og etasjeskille av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Hybel: Høyde forskjell er kontrollert i stue/kjøkken. Det er målt 16 mm høydeforskjell med lavpunkt ved terrassedør.

Kontroll av bjelkelag som er i fullisolert rom uten tilgang er ikke mulig å vurdere. Se forøvrig punkt «krypkjeller»

Leilighet: Høydeforskjeller er kontrollert i soverom/stue med forskjeller fra 25-30 mm.

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.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskille av trebjelkelag mellom etasjene. Bjelkelag mellom første og andre etasje er fra 2004



Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Stue er kontrollert, og det er målt høydeforskjell på 35 -40 mm. Høyeste punkt på gulv fra midten av rom ved spisestue og ut mot yttervegger og kjøkkenåpning. Noe knirk må påregnes.

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.

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger aktsomhetsgrad fra moderat til lav.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

For å lukke avviket må radonmålinger foreligge. Dette gjelder selv om boligen ligger i et område fra moderat til lavt.

Krypkjeller

TG 2

Leiligheten er den opprinnelige delen av boligen som ble bygget på 1900 tallet, med tilbygg på 60 tallet og inngangsparti i 1998. Deler av den eldre delen av lafta vegger og gråsteinsmur. Kjellerlem på kjøkken med tilgang til varmtvannsbereder. Krypkjeller er fullisolert, med begrenset tilkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Krypkjeller i eldre boliger anses som en risikokonstruksjon ift. fukt og råteskader. Kjelleren er i dag fullisolert, slik at besiktelsen av dette er meget begrenset. Eier opplyser om at også deler av gulvet gammel del ikke har inspeksjonsmuligheter.

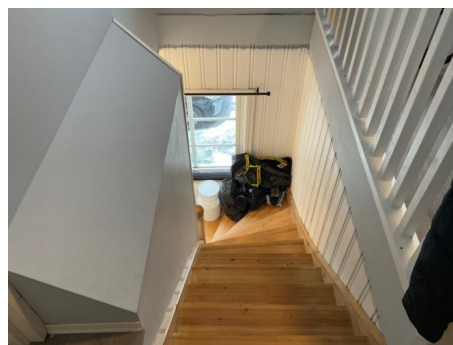
Tiltak

- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har tretrapp som er montert brukt i 2022



Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Skredsvikmoen 91, 3360 GEITHUS
Gnr 43 - Bnr 76
3047 MODUM

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT



Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Gjelder to dører inn til soverom.

Tiltak

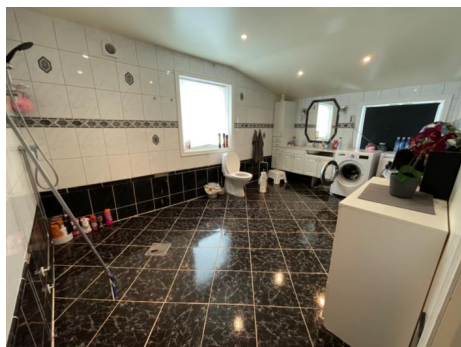
- Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Baderom fra 2003/2004 Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



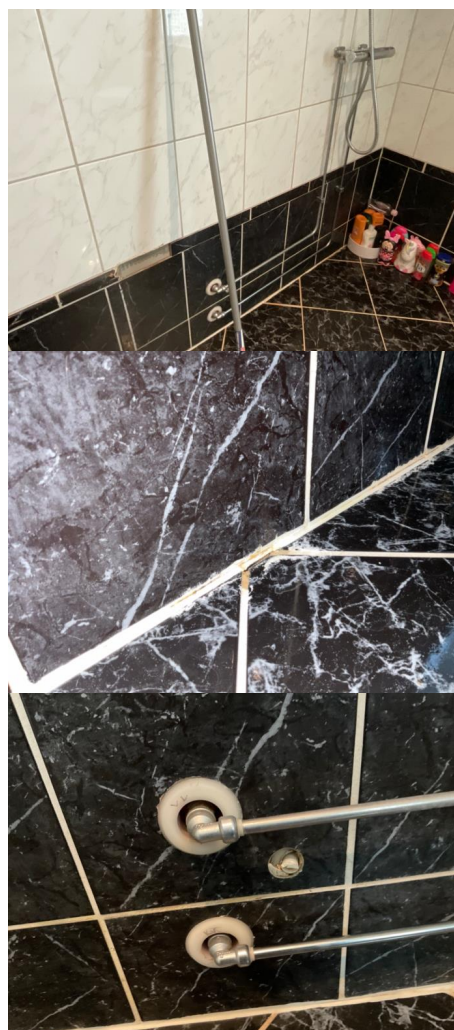
Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har fliser. Taket er malt.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Svertesopp er registrert

Mangler belistning i overgang vegg og tak.

Det er utette områder i dusjsone.

Manglende fliser etter fjerning av badekar og tetting av dør fra soverom.

Tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, tidspunkt for utbedring av tettesjikt nærmer seg.

Rommet bør ikke brukes i dag med åpen dusjløsning.
Dusjkabinett bør monteres.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30 mm fra terskel.



Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Det er plastsluk og banemembran/protanduk med ukjent utførelse



Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Standard innredning med marmorbenk og vask. Innfelt speil på vegg. Åpen dusjløsning og porselen toalett.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Benk er kappet for tilpassing av vaskemaskin. Vindu mangle belistning.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Ventilasjon

TG 1

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra trapp bak dusjsone.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ingen ledningsevne.



Tilstandsrapport

ETASJE 1 HYBEL > BADEROM.

Generell

Baderom/vaskerom fra 2004 Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Installert dusjkabinett i 2020 og tett vegg mot teknisk rom.



Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har malte plater. Taket er malt.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tak har kvinger og lippe i skjøter.

Tiltak

- Tiltak:

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Skredsvikmoen 91, 3360 GEITHUS
Gnr 43 - Bnr 76
3047 MODUM

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT



Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Ventilasjon

TG 2

Det er naturlig ventilering. Luftespalte i vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra teknisk rom.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

ETASJE 1 LEILIGHET. > VASKEROM

Generell

TG 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerom/toalettrom med laminat gulv, malt panel på vegger og i himling. Installert porselen toalett og servant, samt opplegg for vaskemaskin.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Andre tiltak:

Rommet står for full oppgradering og bør ikke benyttes som et vaskerom

Skredsvikmoen 91, 3360 GEITHUS
Gnr 43 - Bnr 76
3047 MODUM

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT



Tilstandsrapport

ETASJE 1 LEILIGHET. > BAD

Generell

! TG 3

Eldre badrom: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badrom har fliser på gulv. Varmekabler fungerer ikke. Vegger med baderomsplater og himling med malt panel. Installert servant og porselen toalett. Dusjnise med skyvedører.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Som straks behov må det settes inn dusjkabinett, da våtromsonen ikke er tett. Baderomsplater er løs i hjørner, og fukt kan trekke inn i vegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 3

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverom.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11. Det bemerkes at selv om det er foretatt hulltaking, kan det ikke utelukkes fukt nærmere blandedbatteri. Her var det ikke mulig med hulltaking grunnet fast innredning.



Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader

Tiltak

- De påviste skader må utbedres.

KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 2

IKEA Kjøkken med høyglans fronter, laminat benkeplate, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og induksjon koketopp. Innebygget mikro og fremlagt vannrør til evnt. Fremtidig tilkobling av isbitmaskin/kjøøl. Kjøkkenet er montert brukt i 2020, så det usikker eksakt alder på innredningen.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Avtrekk

! TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Årstill: 2020

Kilde: Eier

Skredsvikmoen 91, 3360 GEITHUS
Gnr 43 - Bnr 76
3047 MODUM

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT



Tilstandsrapport

ETASJE 1 LEILIGHET. > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Eldre innredning med malte fronter og heltre benkeplate. Komfyr, rustfri kum og skyllekum. Fliser over benk og ventilator over komfyr.



Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Avtrekk

TG 1

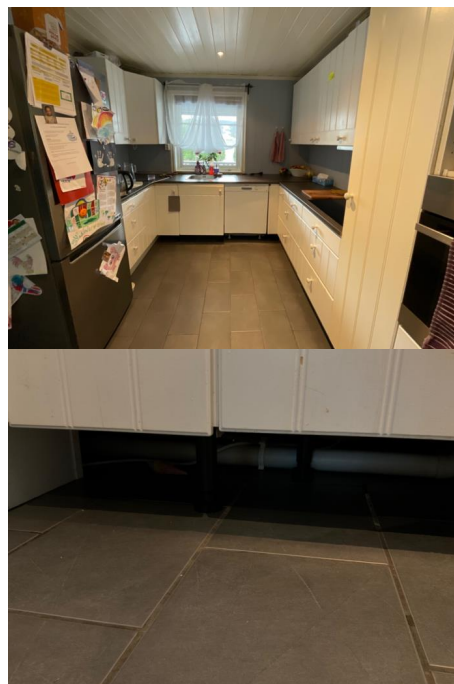
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

ETASJE 1 HYBEL > KJØKKEN/STUE

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt skyllekum. Koketopp, stekeovn og opplegg til oppvaskmaskin. Kjøkkenet er montert brukt, og er av ukjent alder.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påregnelig med justering av skapdører.

Mangler sokkel under innredning.

Avløpsrør er ikke tilstrekkelig festet og ligger med motfall.

Tiltak

- Tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke aviket.

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

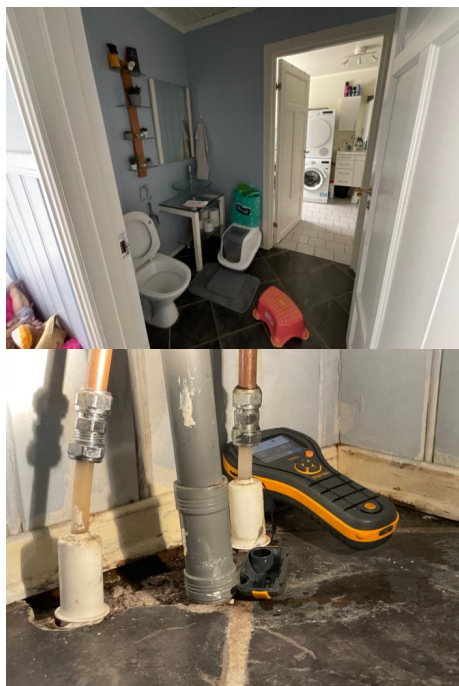
Tilstandsrapport

ETASJE 1 HYBEL > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

TG 3

Toalettrom med fliser på gulv. Vegger med malte panelplater og himling med malt panel. Porselen toalett, og frittstående glassvask.



Årstall: 2004

Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Mangler fugging/belistning mot terskler.

Det er bom i fliser på gulv.

Det lakker fra blandedbatteri til vask, som fører til fuktskader i vegg.

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber og pex. Det er besiktiget i rørskap.

Hovedsak er vannrør fra 2004, og eldre kobberrør til leilighet.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
 - Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Halvparten av forventet brukstid på vannrør gjelder leilighet.

Tiltak

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

Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av plast. Antatt i hovedsak å være fra 2004.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Skredsvikmoen 91, 3360 GEITHUS
Gnr 43 - Bnr 76
3047 MODUM

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT



Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 1

Ventilering via luftespalter i vinduer. Grunnet stor bolig, bør det vurderes også montering av veggventiler.

Varmesentral

TG 2

Montert varmepumpe i ca 2018 i leilighetsdel.



Årstill: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tiltak

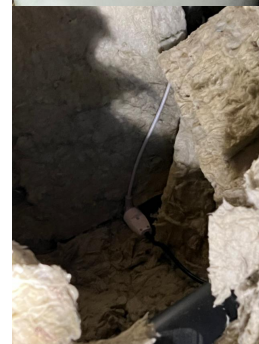
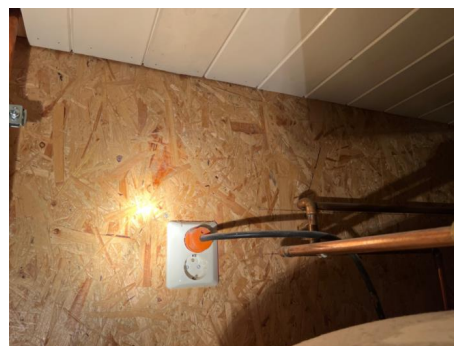
- Tiltak:

Varmtvannstank

TG 2

Bereder fra OSO med trykktank for gulvvarme.
116 liters bereder plassert i krypkjeller som forsyner utleiedelen med varmtvann. Beredere fra antatt 2004.

På teknisk rom er det plassert en 400 Bereder type OSO fra 2004.
Kombinert til forbruksvann og gulvvarme. Trykktank og Grunfoss regulator.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Gjelder begge beredere som ikke har fast tilkobling i dag.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Vannbåren varme

TG 2

Første etasje ny del med vannbåren varme i gulv. Andre etasje med gulvvarme i alle rom unntatt soverommene og deler av hall. Leilighet med elektrisk oppvarming.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på anlegg for vannbåren varme er oppbrukt.

Det er ikke observert avrenning fra gulvfordelerskap.

Tiltak

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

Anlegget fungerer i dag, men det anbefales kontaktet fagfolk for service. Det foreligger ingen dokumentasjon på service eller kontroll av anlegget i dag.

Elektrisk anlegg

TG 3

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

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

Skjult anlegg med sikringskap plassert i gang i leilighet. For hovedboligen er sikringskap plassert i bod/teknisk rom. Sikringer av automatsikringer. Nytt anlegg i 2004 i følge tidligere opplysninger.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2004 Fra tidligere eier.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Ja Ved samtidighet av mye utstyr i hybel.
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Ja
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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

Anlegget anbefales kontrollert i sin helhet.

Ved eventuelle avvik på el. Rapport må dette utbedres.

Skredsvikmoen 91, 3360 GEITHUS
Gnr 43 - Bnr 76
3047 MODUM

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT



Tilstandsrapport



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

TG 0

Slukkeapparat i boenhetene, og røykvarslere.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av antatt løsmasser/partier med fjell.

Drenering

TG 2

Det er ikke etablert drenerør i grunn. Overvann føres lokalt til bakken

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
 - Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.
- Dreneringsforholdene anses som tilstrekkelige, da alle rom er over terreng.
Gråsteinmur på eldre del anbefales påført utvendig fuktsikring.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betongblokker. Trolig er partier på eldre del fra tidlig 1900 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.
- Noe overganger med riss og sprekker må påregnes på eldre murer.
Lokal utbedring.

Skredsvikmoen 91, 3360 GEITHUS
Gnr 43 - Bnr 76
3047 MODUM

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT



Tilstandsrapport

Terrengforhold

! TG 10

Opparbeidet tomt med plenområder, tujahekk, asfaltert og gruset gårdsplass.
Raltivt flat tomt.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige avløpsledninger er antatt å være fra 2004. Utvendige vannledninger er antatt å være fra 2004.

Septiktank

! TG 2

Septiktanken er av betong 4m3. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Skredsvikmoen 91, 3360 GEITHUS
Gnr 43 - Bnr 76
3047 MODUM

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

300 m²/278 m²

Enebolig: Hall m/trapp, 5 Soverom, 2 Stuer, 3 Kjøkken, 2 Bad, 3 Bod, 2 Gang, 2 Vaskerom, Vindfang, Toalettrom, Teknisk rom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 100 000

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

4 800 000

Konklusjon markedsverdi

4 800 000

Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Følgende vurdering er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi (normal salgsverdi) for eiendommen;

Stor enebolig med utleiedel på Skredsvikmoen i Geithus.

Boligen ble ombygget i 2004, og er i hovedsak oppført med bygningsdeler fra den tiden. Boligen er på to etasjer med utleiede og hybel i første etasje. Innholdsrik bolig med store rom.

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Skredsvikmoen. Gangavstand til Stalsbergskolen og barnehage. Tomten er opparbeidet med plenområder og hekk. Gruset innkjøring til leilighet og asfaltert innkjøring til boligen. Veranda og terrasser mot syd, øst og vest.

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

Vedlegg: Takstrapport

Skredsvikmoen 91, 3360 GEITHUS
Gnr 43 - Bnr 76
3047 MODUM

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT



Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Stalsbergveien 21 ,3360 GEITHUS 82 m² 1921 2 sov	22-03-2022	2 600 000	2 600 000	0	2 600 000	31 707
2 Eikerveien 15 ,3360 GEITHUS 108 m² 1970 4 sov	27-11-2022	3 390 000	3 320 000	0	3 320 000	30 741
3 Gullstjerneveien 6 ,3360 GEITHUS 160 m² 1905 3 sov	02-08-2022	3 990 000	3 990 000	0	3 990 000	24 938
4 Stalsbergveien 10 ,3360 GEITHUS 157 m² 1963 3 sov	07-07-2021	3 690 000	3 725 000	0	3 725 000	23 726
5 Gustadveien 54 ,3360 GEITHUS 114 m² 1905 2 sov	07-11-2021	2 690 000	2 700 000	0	2 700 000	23 684
6 Seljeveien 1 ,3360 GEITHUS 165 m² 1978 3 sov	21-08-2022	3 390 000	3 650 000	0	3 650 000	22 121
7 Industriveien 30 ,3360 GEITHUS 168 m² 1979 5 sov	25-09-2022	3 800 000	3 700 000	0	3 700 000	22 024
8 Askveien 4 ,3360 GEITHUS 177 m² 1977 3 sov		3 450 000	0	0	0	19 492

Om sammenlignbare salg

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

Skredsvikmoen 91, 3360 GEITHUS
Gnr 43 - Bnr 76
3047 MODUM

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT



Beregninger

Årlige kostnader

Normal vedlikehold for bolig sett bort i fra rehabilitering og renovering.	Kr.	30 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	30 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 350 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 400 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 400 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 100 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Skredsvikmoen 91, 3360 GEITHUS
Gnr 43 - Bnr 76
3047 MODUM

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje 2	156	140	16	Hall m/trapp , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue/spisestue, Kjøkken , Bad	Innglasset veranda, Bod
Etasje 1 leilighet.	70	70	0	Gang , Gang 2, Vaskerom , Kjøkken , Stue , Bad , Soverom	
Etasje 1 hybel	74	68	6	Vindfang , Baderom., Soverom , Kjøkken/stue, Toalettrom	Bod , Teknisk rom med egen inngang.
Sum	300	278	22		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Avvik fra opprinnelig byggesøkte tegninger:

2 etg: Omgjort trappeoppgang, flyttet inngangsdør i fasaden og montert større vindu i trapp. Montert vegg på kjøkken og flyttet åpning. Tettet dør fra soverom til baderom.
Gjort 2 av soverommene mindre, og etablert bod i mellom soverom.

1 etg: Omgjort etasjen til hybel. Montert kjøkken, flyttet soverom.

Leilighet: Det foreligger ingen plantegning for leilighet, slik at dette er ikke mulig å kontrollere.

Bruksendring og ny plantegninger bør godkjennes av kommunen for bolig med hybel og leilighet.

Brannceller

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

Kommentar: Ukjent hvordan brannskille er utført mot leilighet. Trolig er ikke dette utført iht. Dagens forskrift.

☒ Ja ☐ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se modernisering/oppussing

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Skredsvikmoen 91, 3360 GEITHUS
Gnr 43 - Bnr 76
3047 MODUM

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.2.2023	Ole Morten Danielsen	Takstingeniør
	Beqir Zharku	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3047 MODUM	43	76		0	886.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skredsvikmoen 91

Hjemmelshaver

Zharku Beqir, Berisha Hyrie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Skredsvikmoen i Geithus. Etablert boligområde med skogsområder mot vest.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Eiet opparbeidet tomt.

Bebyggelsen

Enebolig opprinnelig fra 1900, som ble påbygd i 2004.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 600 000	2017

Vedlegg: Takstrapport

Skredsvikmoen 91, 3360 GEITHUS
Gnr 43 - Bnr 76
3047 MODUM

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT



Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Eika forsikring				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	27.05.2003	Stemplet tegninger.	Fremvist	0	Nei
Eier			Fremvist	0	Nei
Eiendomsverdi	22.02.2023		Fremvist	0	Nei
El. opplysninger fra Midtnett		Det er ikke registrert kontroll med elanlegg ved Skredsvikmoen 91 siste 15 år	Fremvist	0	Nei
Ferdigattest	29.08.2017		Fremvist	0	Nei
Egenerklæring	03.05.2023		Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GC6048>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EM 1 Modum avd. Vikersund	
Oppdragsnr.	
1713230028	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hyrie Berisha	Beqir Zharku

Gateadresse	
Skredsvikmoen 91	

Poststed	Postnr
GEITHUS	3360

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1713230028

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: HB, BZ

1

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktnissig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Document reference: 1713230028

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1713230028

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

E-Signing validated

secured by **nets**

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hyrie Berisha	1fad93038da6fcee40953bff fb20813b1fa389c0	03.05.2023 07:33:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Beqir Zharku	a4cef84aced487df0160ba3 0fa504da9328fdaa5	02.05.2023 19:56:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

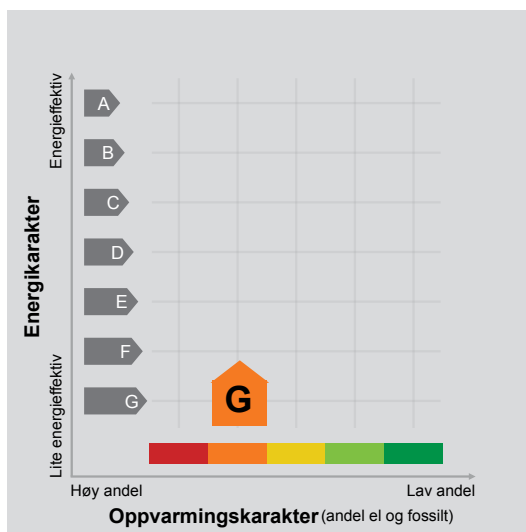
Document reference: 1713230028

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

nets

ENERGIATTEST

Adresse	Skredsvikmoen 91
Postnummer	3360
Sted	GEITHUS
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	43
Bruksnummer	76
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	160430516
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	fb288b02-8350-4a14-84d6-d6415ea18908
Dato	04.05.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning av varmeapparatet helt av
- Montere urbryter på motorvarmer

- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1900
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	300
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Vedlegg: Energiattest

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skredsvikmoen 91
Postnr/Sted: 3360 GEITHUS
Bolignr: H0101
Dato: 04.05.2023 6:41:42
Energimerkenr: fb288b02-8350-4a14-84d6-d6415ea18908

Gårdsnr: 43
Bruksnr: 76
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 160430516

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 2: Montering av termostatsstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatsstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 3: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energitgiftene.

Tiltak 4: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 5: Utskifting til termostatsstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatsstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: 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 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: 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 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 18: 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.

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 22: 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 23: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 24: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 26: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

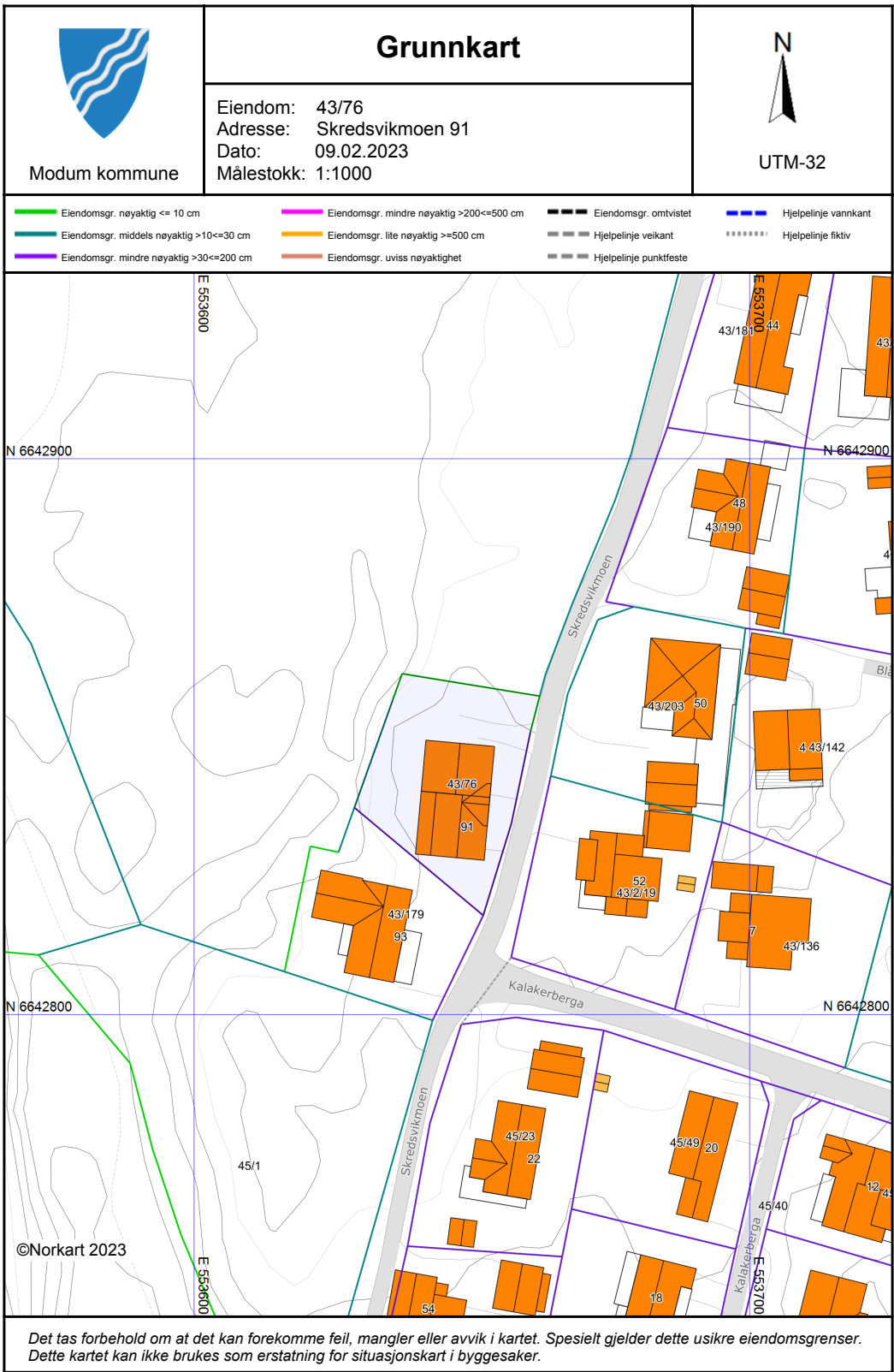
Tiltak 27: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 28: 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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Modum kommune

Peab - Senter Bygg Entreprenør
Åmotsbakken 6

3340 ÅMOT

Arkivsak
17/4706

Arkivkode
GNR 43/76

Etat/Avd/Saksb
TEK/ALM/MP

Dato
29.08.2017

Ferdigattest er gitt for			
Eiendom/adresse		Gnr./ Bnr./ Fnr./Snr.	
Skredsvikmoen 91		43/76	
Ansvarlig søker (navn, adresse)		Tiltakshaver (navn, adresse)	
Peab - Senter Bygg Entreprenør Åmotsbakken 6 3340 ÅMOT		Jonny Flattum	
Spesifikasjon			
Tiltakets/byggets art - Tilbygg til bolig			
Vedtak fattet av		Vedtaksdato	Saksnr.
Hovedutvalg for teknisk sektor		27.05.2003	0045/03
Dato sluttkontroll:			
Merknader:			
Saksbehandler			
Mona Paulsen Saksbehandler			
Kopi			
Jonny Flattum, Skredsvikmoen 3, 3360 GEITHUS			

Ferdigattest vil bli registrert i Matrikkelen, landets offisielle register over eiendommer, adresser og bygninger. Saksbehandlingsgebyr i henhold til regulativet kr. 1843,- blir tilsendt tiltakshaver.

Teknisk etat
Telefon: 32 78 93 00
post@modum.kommune.no

Postadresse: Postboks 38, 3371 Vikersund
www.modum.kommune.no

Bankgiro: 2270 07 61413
Org. nr.: 970 491 589



Modum kommune

Adresse: Postboks 38, 3371 Vikersund

Telefon: 32 78 93 00

Utskriftsdato: 09.02.2023

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Modum kommune

Kommunenr.	3047	Gårdsnr.	43	Bruksnr.	76	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skredsvikmoen 91, 3360 GEITHUS								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

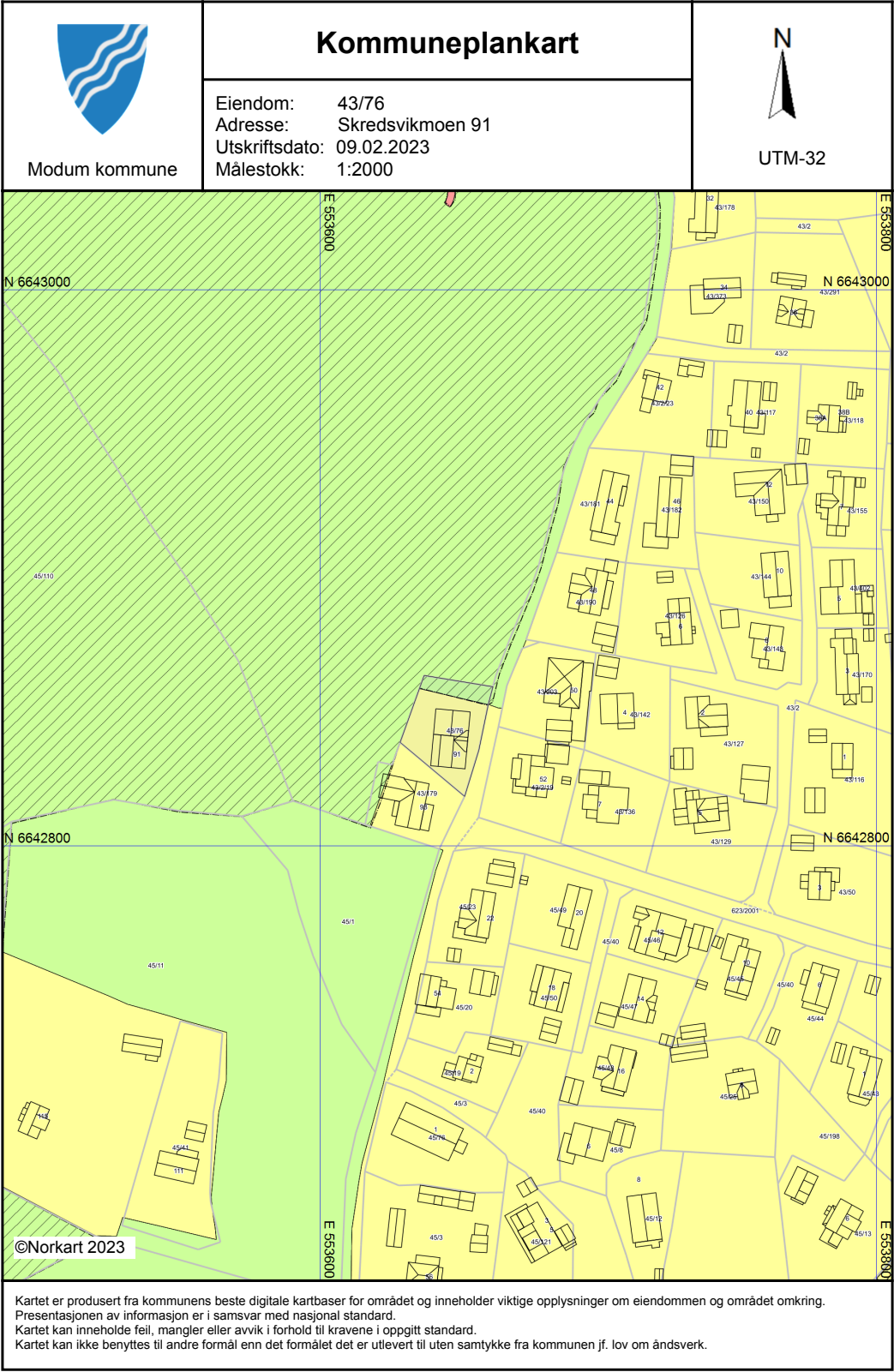
Id	2012705
Navn	Kommuneplan 2011-2020
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.05.2012
Bestemmelser	- https://kart3.nois.no/modum/Content/plandialog/GetGlpianregisterFil.aspx?systemid=FAB44AA8033F4A6C92E5C28E99C0B077&k=3047&arkivnavn=WINMAP
Delarealer	Delareal 144 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Framtidig
	Delareal 742 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

 Modum kommune	Reguleringsplankart	 UTM-32
	Eiendom: 43/76 Adresse: Skredsvikmoen 91 Utskriftsdato: 09.02.2023 Målestokk: 1:1000	

©Norkart 2023

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

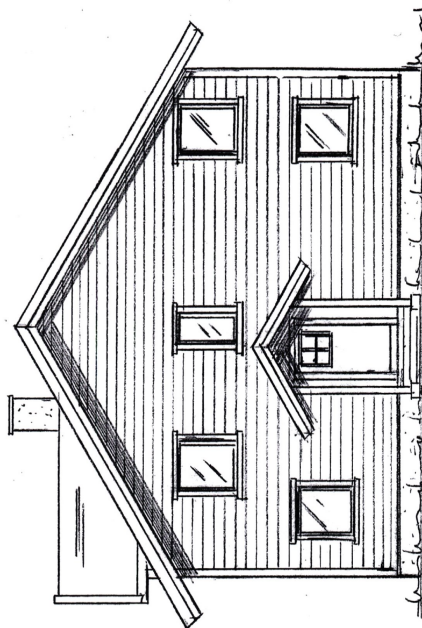
Vedlegg: Kommunalinformasjon



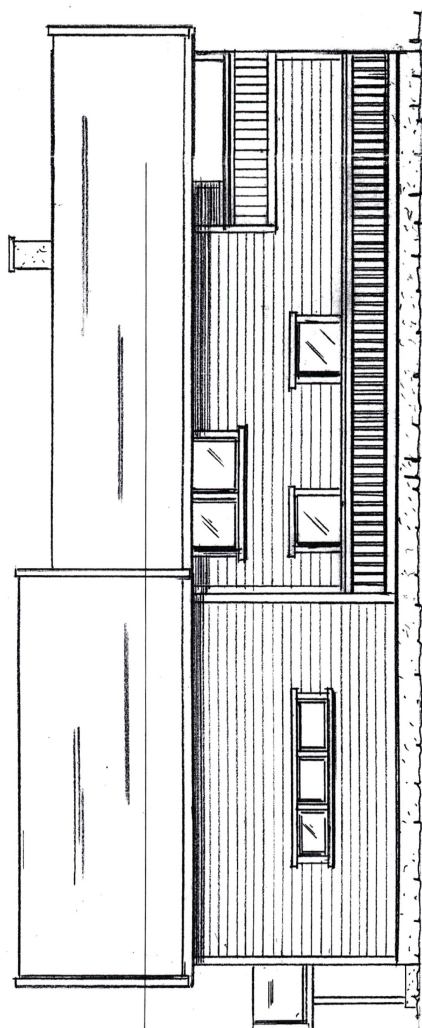
Vedlegg: Kommunalinformasjon

14

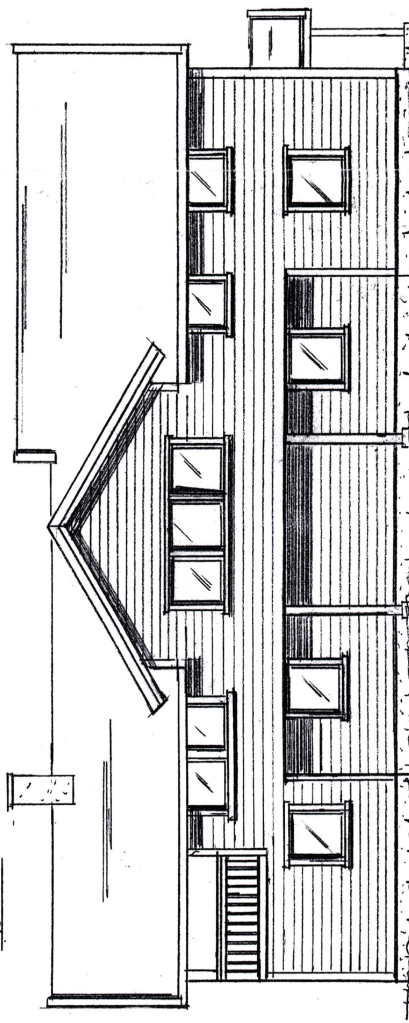
NORD



VEST



ØST



JONNY FLATTUM & ANITA PEDER FLATTUM
SYNNUN. 6 (32-78-88-32) bygget. SEEDSVIEMOEN
GME 43- BME 76 i MODUM
FASADER. M= 1:100
K. 1/3-03

Søknad om enkle tiltak

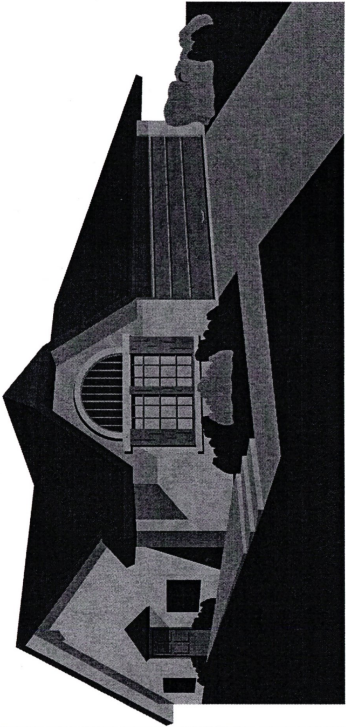
MODUM KOMMUNE

Teknisk etat

11 APR. 2003

A.mr 03/130 L.m. (574/03)

A.kode 4376 Sch. 70



Johnny Flattum
Skredsvikmoen 3
3360 Gerthus

Modum Kommune

10/4-03.

Bent Pedersen

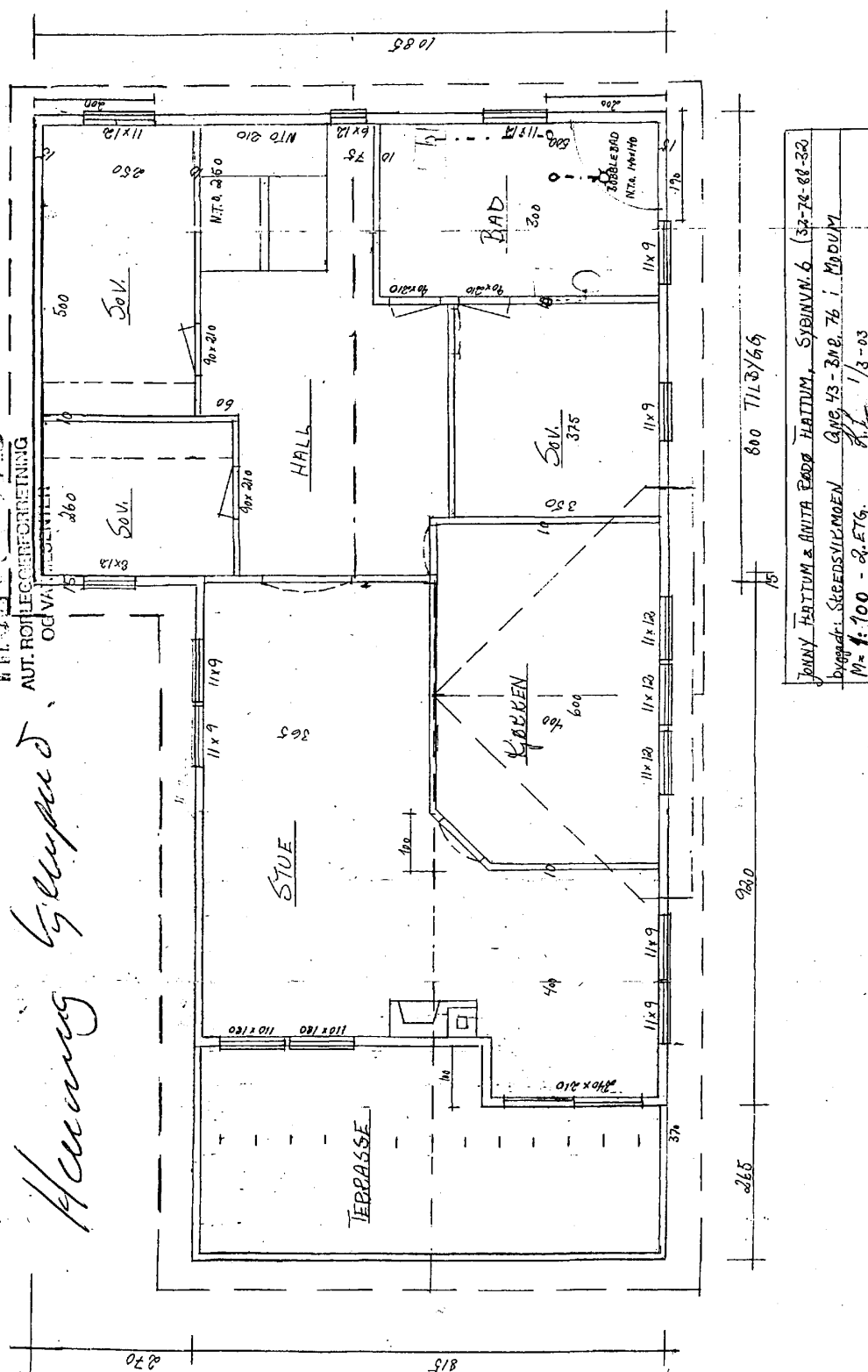
rem.

Søknad om enkle tiltak

31.03.2003

Melding om tiltak		
Tomt: Skredsvikmoen 3 Byggherre: Johnny Flattum Gnr/Bnr: 43/76		
Innhold:		
	Melding om tiltak.	
A1	Opplysninger om tiltakets ytre rammer.	
C1	Gjenpart av nabovarsel, med kvittert liste	
C2	Kvittert liste fra naboer	
D1	Situasjonskart	
E1	Plantegning 1.etg	
E2	Plantegning 1.etg	
E3	Snitt	
E4	Fasadetegning	
F1	Søknad om ansvarsett for søker, samordner og utførende for bygg med kopi av sentral godkjenning.	
F2	Søknad om ansvarsett for sanitararbeider med kopi av sentral godkjenning.	
G1	Kontrollplan for prosjektering	
G2	Kontrollplan for utførelse	
G3	Kontrollerklæring	
Andre vedlegg		
I1	Rørleggeranmeldelse	

260
 15
 10
 5
 0
 10
 20
 30
 40
 50
 60
 70
 80
 90
 100
 110
 120
 130
 140
 150
 160
 170
 180
 190
 200
 210
 220
 230
 240
 250
 260
 270
 280
 290
 300
 310
 320
 330
 340
 350
 360
 370
 380
 390
 400
 410
 420
 430
 440
 450
 460
 470
 480
 490
 500
 510
 520
 530
 540
 550
 560
 570
 580
 590
 600
 610
 620
 630
 640
 650
 660
 670
 680
 690
 700
 710
 720
 730
 740
 750
 760
 770
 780
 790
 800
 810
 820
 830
 840
 850
 860
 870
 880
 890
 900
 910
 920
 930
 940
 950
 960
 970
 980
 990
 1000
 1010
 1020
 1030
 1040
 1050
 1060
 1070
 1080
 1090
 1100
 1110
 1120
 1130
 1140
 1150
 1160
 1170
 1180
 1190
 1200
 1210
 1220
 1230
 1240
 1250
 1260
 1270
 1280
 1290
 1300
 1310
 1320
 1330
 1340
 1350
 1360
 1370
 1380
 1390
 1400
 1410
 1420
 1430
 1440
 1450
 1460
 1470
 1480
 1490
 1500
 1510
 1520
 1530
 1540
 1550
 1560
 1570
 1580
 1590
 1600
 1610
 1620
 1630
 1640
 1650
 1660
 1670
 1680
 1690
 1700
 1710
 1720
 1730
 1740
 1750
 1760
 1770
 1780
 1790
 1800
 1810
 1820
 1830
 1840
 1850
 1860
 1870
 1880
 1890
 1900
 1910
 1920
 1930
 1940
 1950
 1960
 1970
 1980
 1990
 2000
 2010
 2020
 2030
 2040
 2050
 2060
 2070
 2080
 2090
 2100
 2110
 2120
 2130
 2140
 2150
 2160
 2170
 2180
 2190
 2200
 2210
 2220
 2230
 2240
 2250
 2260
 2270
 2280
 2290
 2300
 2310
 2320
 2330
 2340
 2350
 2360
 2370
 2380
 2390
 2400
 2410
 2420
 2430
 2440
 2450
 2460
 2470
 2480
 2490
 2500
 2510
 2520
 2530
 2540
 2550
 2560
 2570
 2580
 2590
 2600
 2610
 2620
 2630
 2640
 2650
 2660
 2670
 2680
 2690
 2700
 2710
 2720
 2730
 2740
 2750
 2760
 2770
 2780
 2790
 2800
 2810
 2820
 2830
 2840
 2850
 2860
 2870
 2880
 2890
 2900
 2910
 2920
 2930
 2940
 2950
 2960
 2970
 2980
 2990
 3000
 3010
 3020
 3030
 3040
 3050
 3060
 3070
 3080
 3090
 3100
 3110
 3120
 3130
 3140
 3150
 3160
 3170
 3180
 3190
 3200
 3210
 3220
 3230
 3240
 3250
 3260
 3270
 3280
 3290
 3300
 3310
 3320
 3330
 3340
 3350
 3360
 3370
 3380
 3390
 3400
 3410
 3420
 3430
 3440
 3450
 3460
 3470
 3480
 3490
 3500
 3510
 3520
 3530
 3540
 3550
 3560
 3570
 3580
 3590
 3600
 3610
 3620
 3630
 3640
 3650
 3660
 3670
 3680
 3690
 3700
 3710
 3720
 3730
 3740
 3750
 3760
 3770
 3780
 3790
 3800
 3810
 3820
 3830
 3840
 3850
 3860
 3870
 3880
 3890
 3900
 3910
 3920
 3930
 3940
 3950
 3960
 3970
 3980
 3990
 4000
 4010
 4020
 4030
 4040
 4050
 4060
 4070
 4080
 4090
 4100
 4110
 4120
 4130
 4140
 4150
 4160
 4170
 4180
 4190
 4200
 4210
 4220
 4230
 4240
 4250
 4260
 4270
 4280
 4290
 4300
 4310
 4320
 4330
 4340
 4350
 4360
 4370
 4380
 4390
 4400
 4410
 4420
 4430
 4440
 4450
 4460
 4470
 4480
 4490
 4500
 4510
 4520
 4530
 4540
 4550
 4560
 4570
 4580
 4590
 4600
 4610
 4620
 4630



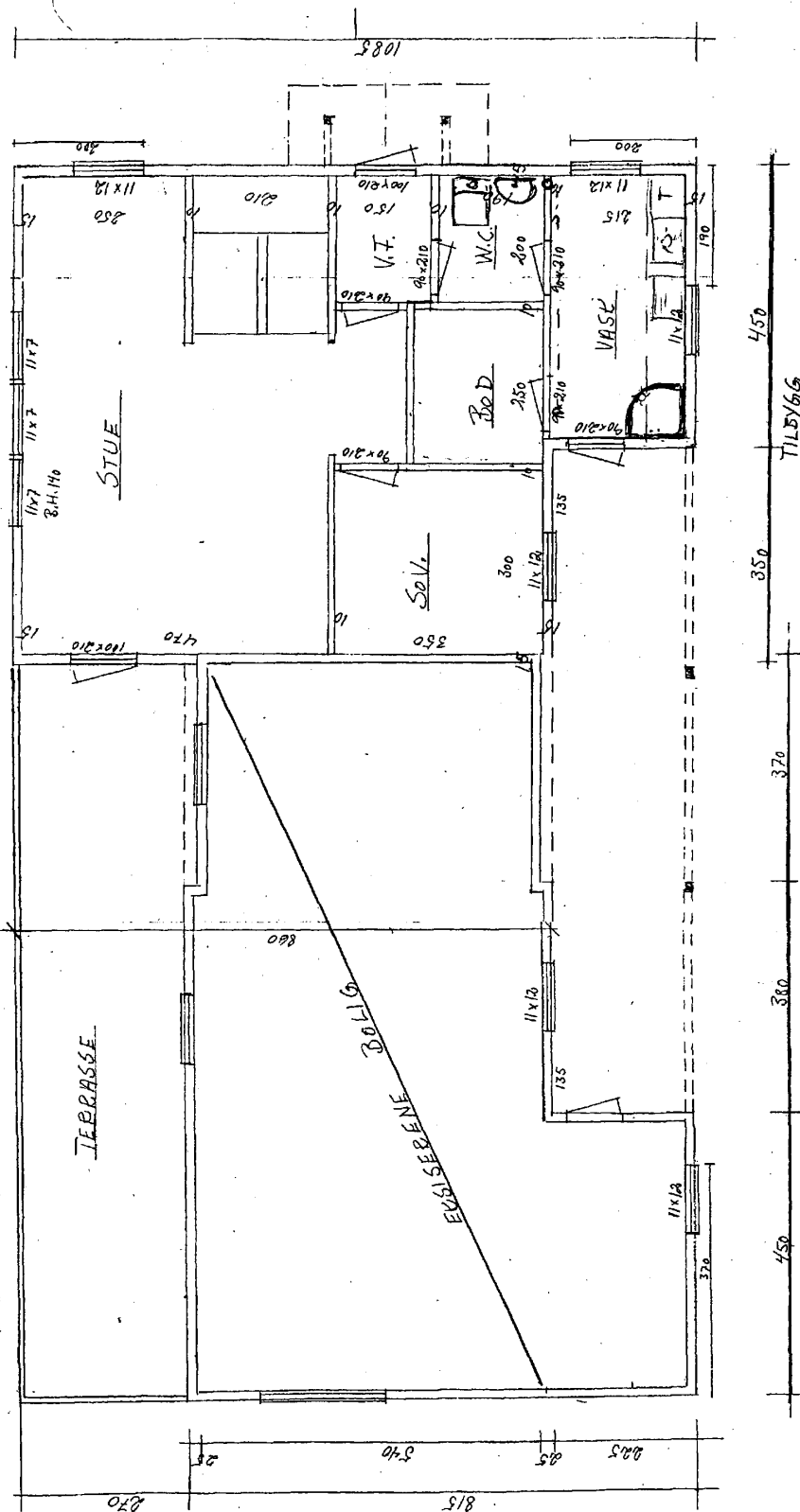
June 24-03

Hanning

Commonwealth

28 FEB 68

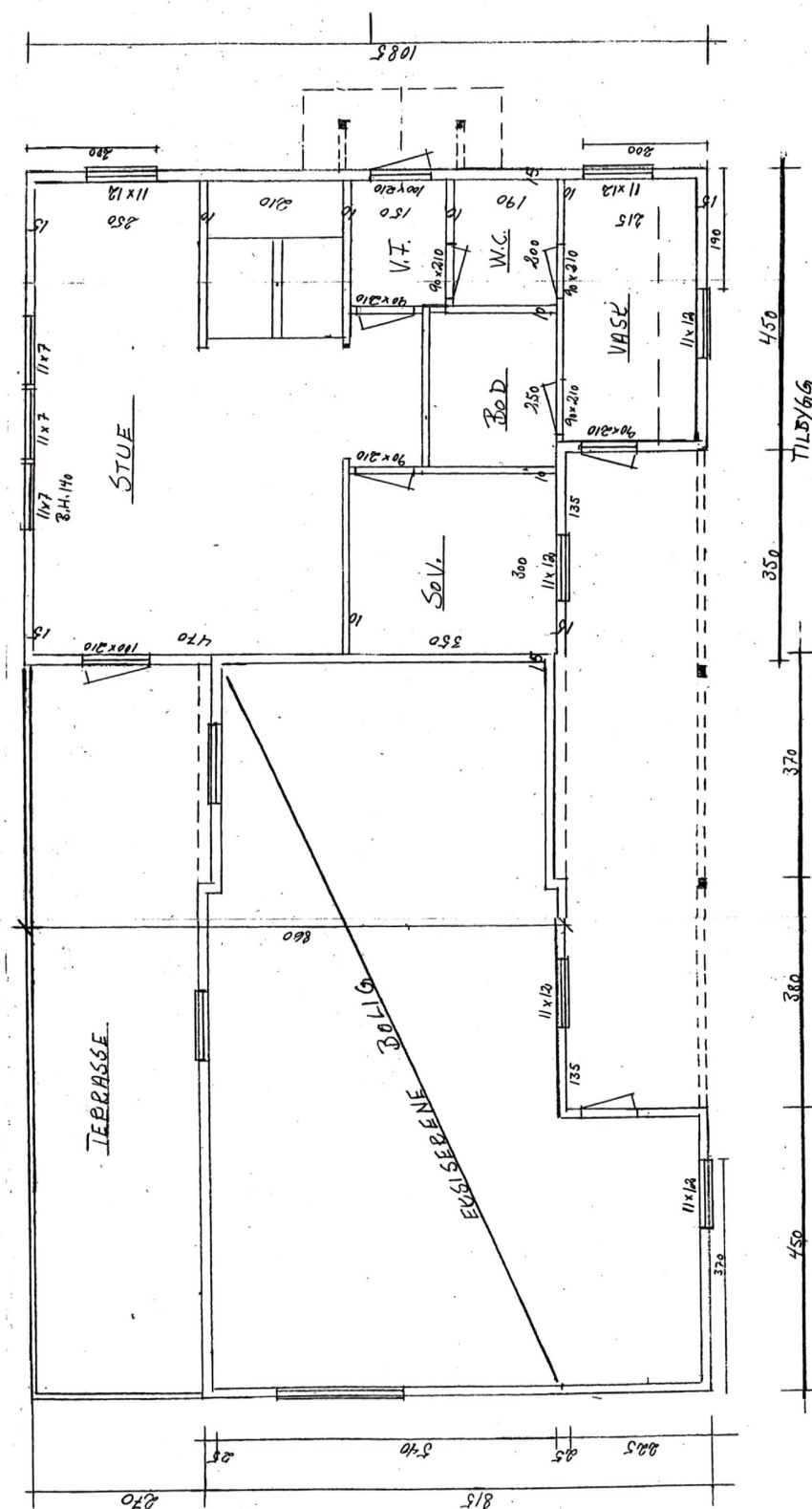
**AUT. RØRLEGGERFORRETNING
OG VARMESENTER**



JONNY FLATTUM & ANITA 2000 FLATTUM, SYRANUN 6 (32-78-68-32)
 bygdgch: SPEEDSVIKMOEN GME 43- B.NE.76 i MODUM
 M-1: 100 1.EYG 1/3-03

Vedlegg: Kommunalinformasjon

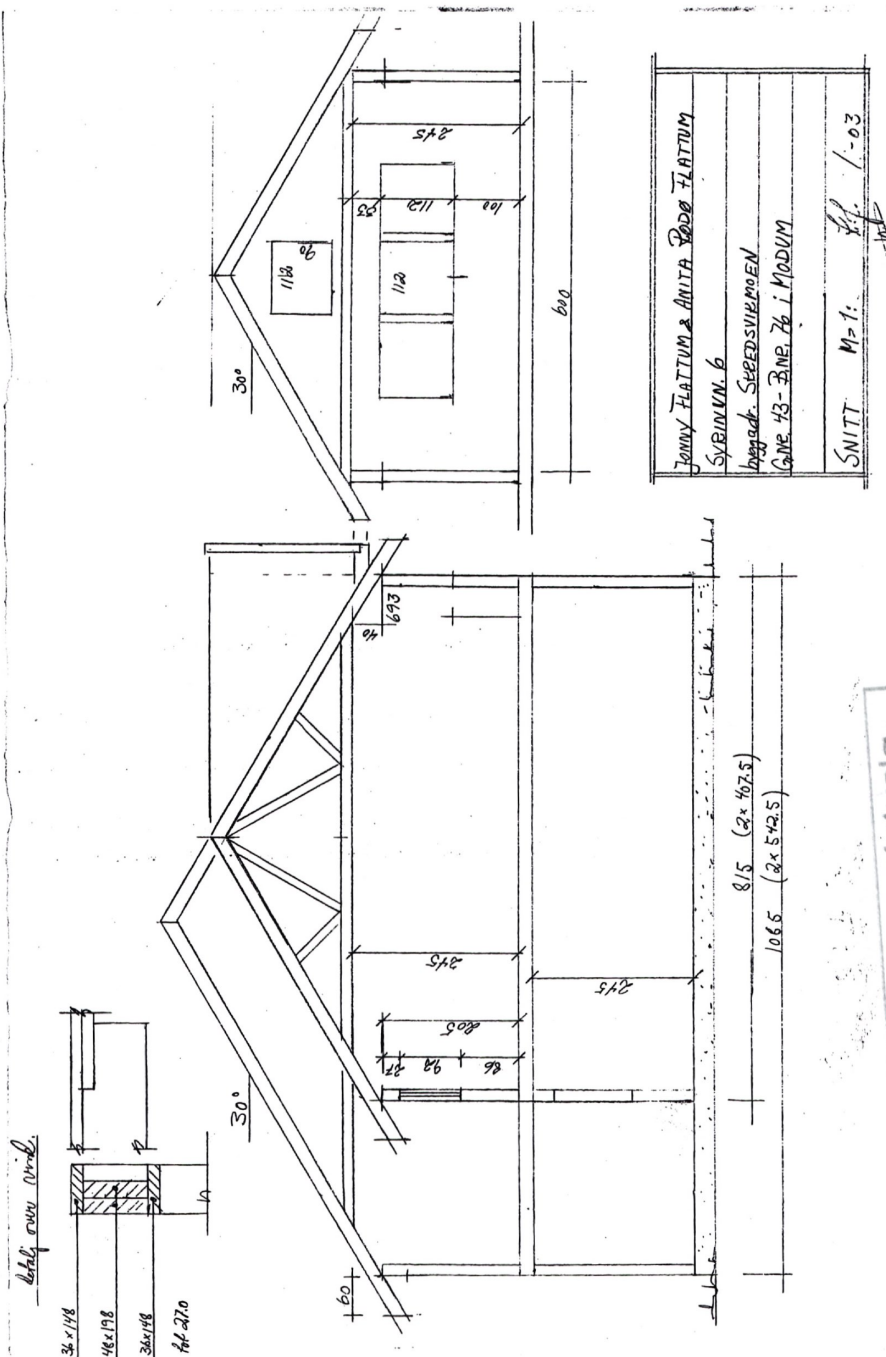
(E1)



JONNY FLATUM & ANITA PØDGE FLATUM, SYNNH. 6 (32-28-88-32)	
Bygget: SKREDSVIKKEN Gnr. 43 - B.Nr. 76 i MODUM	
M-1: 100	1. ETG
	1/3-03

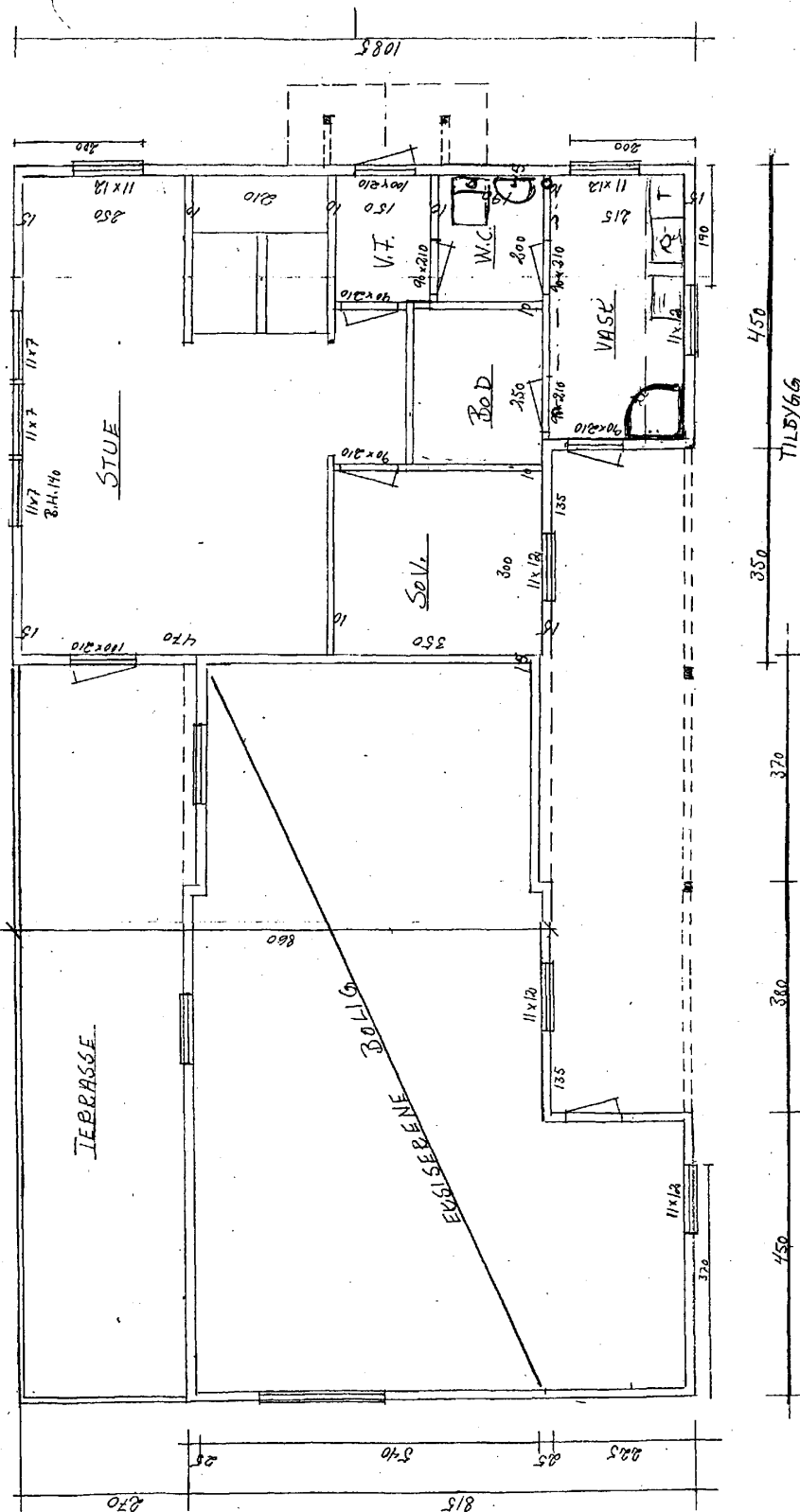
Godkjent i hovedutvalg
for teknisk sektor
27.5 2003 sak nr. 0045/03

(E3)



Prosjekt 94-03
Hennig Greenpark

COMFORTBOLIGKON
TIL 2 OG 3
AUT. RORLEGGJØRING
OG VARMESENTER



ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3047-43/76, Skredsvikmoen 91, 3360 GEITHUS



Oppdaget på eiendommen

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	02.01.2023	Funnet



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	02.01.2023	Ikke funnet	0.7 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	85.8 km
Aktsomhetsområder for snøskred	02.01.2023	Ikke funnet	0.9 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	02.01.2023	Ikke funnet	2.3 km
Flomfaresoner	20.01.2023	Ikke funnet	0.3 km
Forurenset grunn	02.01.2023	Ikke funnet	0.9 km
Kulturminner - Lokaltiteter og enkeltminner	07.03.2022	Ikke funnet	0.5 km
Kulturminner - SEFRAC-bygninger	02.01.2023	Ikke funnet	0.1 km
Kulturminner - Sikringssoner	07.03.2022	Ikke funnet	0.8 km
Kvikkleire	02.01.2023	Ikke funnet	2.2 km
Skredfaresoner	02.01.2023	Ikke funnet	34.6 km
Støysoner	02.01.2023	Ikke funnet	0.2 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.

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket: 02.01.2023

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 5 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 500

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 12 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 800/3 200/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål?
Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rett skal være rett. For alle.



Trygghet når du virkelig trenger det

Hos EiendomsMegler 1 får du 2 måneders gratis forsikring på hus/fritidshus og innbo!

EiendomsMegler **1**
MODUM



Trygghet når du virkelig trenger det

Det handler ikke bare om å tilby gode forsikringer, men også om å gi trygghet for at du får den oppfølgingen du trenger. Et raskt og riktig forsikringsoppgjør er det viktigste for folk flest, og vi jobber hele tiden for å gi deg den best mulige kundeopplevelsen.

Topp innboforsikring

- Du får dekket bygningsmessige endringer dersom noen i husstanden blir avhengig av rullestol som følge av ulykke eller medfødt handikap
 - Du får erstatning hvis gjenstandene dine blir stjålet fra motorvogn eller fritidsbåt
 - Den maksimale erstatningen er utvidet i forhold til standard innboforsikring
 - Dekker skader ved typisk uhell
 - Tyveri av sykkel dekkes hvor som helst med inntil 30 000 kroner
- Vi tilbyr også en standard innboforsikring som dekker det viktigste.

Topp hus/fritidshusforsikring

Topp hus/fritidshusforsikring er blant markedets beste og gir deg blant annet trygghetsgaranti. Alt du gjør av moderniseringer, påbygg og innredning i løpet av året blir automatisk medforsikret frem til hovedforfall.

- Du får også dekket vannskader som følge av utett yttertak og bygning
- Dersom du ønsker egen dekning for insekter, sopp og råte kan denne kjøpes i tillegg
- Fullverdigaranti, det vil si at ved totalskade bygger vi nytt hus uten å trekke fra for alder og slitasje
- Rettshjelp inkludert i forsikringen

Forsikringen blir levert av SpareBank 1 Forsikring.
Ønsker du mer informasjon? Gå inn på www.sparebank1.no/forsikring

EiendomsMegler **1**
MODUM



Sammen finansierer vi din neste bolig

Ta kontakt med din lokale
SpareBank 1 for god rådgivning til
ditt boligsalg eller kjøp.



www.sparebank1.no



post@sb1modum



+ (47) 915 02270

SpareBank 
SØRØST-NORGE

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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATER 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. FASTMONTERTE 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: 7043230087 / Wiggo Smedberg, tlf. 90155836

Skredsvikmoen 91, 3360 Geithus

Gnr. 43, bnr. 76 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 besiktiget eiendommen.

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

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

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

