



Velkommen til

Haukveien 11
3370 Vikersund

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Haukveien 11
3370 Vikersund

Sentralt beliggende enebolig med dobbelgarasje – oppussingsobjekt med barnevennlig beliggenhet


Velkommen til Haukveien 11 - en frittliggende enebolig med spennende muligheter – perfekt for deg som ønsker å forme ditt eget hjem.

Boligen inneholder i 1. etasje: gang, stue med utgang til hagestue og terrasse, kjøkken, bad, to soverom og bod. Kjelleren rommer trapperom, tre boder, bad, toalett og et innredet rom (rommene er ikke godkjent for varig opphold).

Frittstående dobbelgarasje gir plass til to biler og gode lagringsmuligheter.

Eiendommen ligger svært sentralt i et rolig og etablert boligområde i Vikersund sentrum, med gangavstand til skoler, barnehager, butikker, apotek og kaféer. Her bor du nært både servicetilbud og naturskjønne turområder – året rundt!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 490 000
Omkostninger*	kr	63 636
Totalpris inkl. omk.	kr	2 553 636
BRA/BRA-I		209/147 m ²
Ant. sov.		2
Tomteareal		ca. 1 029.10 m ²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1961
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!



Rune Bergheim
Eiendomsmegler

970 44 869
rune.bergheim@em1sorost.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	2 490 000
Omkostninger*	kr	63 636
Totalpris inkl. omk.	kr	2 553 636

*Omkostninger

Kr 62 250,- Dokumentavgift (2,5 % av salgssum)

Kr 545,- Tinglysing av skjøte

Kr 545,- Tinglysing av pantedokument (per stk.)

Kr 296,- Grunnboksutskrift

Kr 63 636,- Sum omkostninger ved oppnådd prisantydning.

Kr 15 700,- Boligkjøperforsikring (valgfritt)

Kr 79 336,- Sum omk. inkl. boligkjøperforsikring

Kr 18 500,- Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt)

Kr 82 136,- Sum omk. inkl. Boligkjøperforsikring Pluss

Kr 2 569 336,- Totalpris inkl. boligkjøperforsikring basert på prisantydning.

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. 12 000,- pr. år. Priser på forsikring vil avhenge, og kan sees på leverandørers hjemmesider.

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 7 119 pr. år for 2024

Kommunale avgifter er basert på tidligere eiers forbruk. I dette inngår vann, avløp og renovasjon.

Kostnader til kommunale avgifter vil variere etter forbruk.

Det er installert vannmåler.

Registerbetegnelse

Gnr. 95, bnr. 221 i Modum kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

Enebolig:

BRA-i: 147 m²

BRA-b: 17 m²

BRA total: 164 m²

1. etasje

BRA-i: 84 m². Gang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom og bod.

BRA-b: 17 m². Hagestue.

TBA: 33 m². Terrasse.

-1. etasje

BRA-i: 63 m². Trapperom, 3 boder og innredet rom som kjellerstue, bad og toalettrom (ikke godkjent).

Dobbelgarasje:

BRA-e: 45 m²

BRA total: 45 m²

1. etasje

BRA-e: 45 m². Garasje og 2 boder.

Ikke målbare arealer

23 m² i kjeller er ikke måleverdig areal.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

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

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

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

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

Antall soverom

2

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

Eierform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Parkering

Parkering i garasje og egen gårdsplass.

Tomt

Tomteareal er 1 029.10 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet selveiørtomt med gruset gårdsplass, plenarealer og beplantning.

Byggeår

Ca. 1961

Innhold

Boligen byr på følgende rom:

1. etasje: Gang, stue med utgang til hagestue og terrasse, kjøkken, bad, 2 soverom og bod.
Kjeller: Trapperom, 3 boder og innredet rom som kjellerstue, bad og toalettrom (ikke godkjent som rom for varig opphold).

Frittstående dobbelgarasje med plass for to biler og gode lagringsmuligheter.

Standard

Innvendige overflater

Boligen har innvendige gulv belagt med laminat, fliser og belegg. Veggene er hovedsakelig kledd med tapet og trepanel, mens himlingene består av malte plater.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og består av glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er installert stålbenk med både vaskekum og skyllekum. Kjøkkenet er utstyrt med kjølfrysenskap og komfyr, samt en ventilator med avtrekk ut. Ventilatoren er av eldre dato, men fungerer som den skal per i dag.

Bad

Baderommet er opprinnelig fra byggeåret, men ble oppgradert med fliser og ny innredning på 1990-tallet. Veggene er flislagte, himlingen har plater, og gulvet er flislagt med vannbåren gulvvarme. Rommet er innredet med nedfelt servant, toalett og badekar. Det er installert elektrisk styrt avtrekksvifte.

Bad i kjeller

Kjellerbadet er fra byggeåret og er oppført etter eldre forskriftskrav. For å tilfredsstille dagens standard for våtrom, må det påregnes oppgradering. Rommet har gulv med fliser, men det foreligger ingen membran. Veggene er av malt mur, med fliser i dusjsonen. Himlingen består av malte trebord. Badet er utstyrt med badekar og åpen dusjløsning.

Toalettrom

Toalettrommet fremstår som eldre, med fliser på gulv og vegger i malt mur. Himlingen har malte plater. Rommet er utstyrt med toalett og servant i porselen.

Innbo og løsøre

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

Beliggenhet

Eiendommen har en fin og meget sentral beliggenhet, i et etablert og hyggelig boligstrøk i Vikersund sentrum.

Kun ca. 15 minutters gange til både Kiwi og Spar Vikersund, samt til Vikersund sentrum, som kan by på et variert utvalg av servicetilbud og nærsenteret som huser både dagligvarer, apotek, kafé, sportsbutikker, interiør, frisør og klær.

Fra eiendommen er det nærhet til flere barnehager. Nordre Modum ungdomsskole og Vikersund barneskole, som begge er lokalisert i Vikersund sentrum, ligger i gangavstand fra eiendommen.

Vikersund kan by på et vidt spekter av idrettstilbud for alle aldre, både innen allidrett, håndball, turmarsjer og fotball. Det er også gangavstand til Vikersund stadion med ballspill og fotball. Kort vei til balløkke som byr på muligheter for ballspill.

Fra eiendommen tar det ca. 30 minutter til Hokksund, ca. 45 minutter til Drammen og 35 minutter

til Hønefoss med bil. Enkel tilgang til de samme områdene med offentlig kommunikasjon fra bussterminal i sentrum. Fra eiendommen er det ca. 600 meter til bussholdeplass med linjer i retning Åmot og Vikersund.

Vikersund kan by på vakkert turterreng som passer godt for både barnefamilier og friluftsentusiaster, sommer som vinter. Det finnes et bredt utvalg tilrettelagte turområder og merkede tur- og kulturstier i Modum, med varierende terreng og vanskelighetsgrad.

Av severdigheter i nærheten er Vikersund Hoppsenter med verdens største skiflyvningsbakke som er kjent for de aller fleste. Videre kan både Krøderbanen med damptog og Blaafarveverket nevnes som nære attraksjoner. Modum kulturhus ligger i Vikersund, vegg i vegg med rådhuset. Kulturhuset huser Modum bibliotek, Modum kino som holder til i Storsalen. Flere av landet kjente helse- og rekreasjonsinstitusjoner som Modum Bad og Vikersund Kurbad er lokalisert i Vikersund. Både Furumo med idrettsbane, skøytebane samt svømmehall og flotte turmuligheter og Modum Bad ligger i kort avstand fra boligen.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

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

Adkomst

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

Offentlig kommunikasjon

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

Byggemåte

Tomteforhold

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent. Dreneringen er fra 1961. Bygningen har betonggrunnmur med tresonittplater, og eiendommen ligger i relativt flatt terreng. Utvendige avløpsrør er i plast og ble lagt i 2004 som erstatning for eldre sementrør. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør med ukjent alder, og vannforsyningen er offentlig via private stikkledninger. Det finnes en oljetank i plast fra 1997, plassert over terreng i krypkjeller.

Utvendig

Taket er tekket med betongtakstein, med undertak av asfaltpapp. Takrenner og nedløp er i lakkert stål, og det er beslag på vindskier samt stigetrinn til pipe. Veggkonstruksjonen er bindingsverk fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning på langsiden og stående kledning i gavl mot sør. Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre. Vinduer er i hovedsak malte trevinduer med tolags glass i første etasje, koblede glassvinduer på bod og i kjeller. De fleste vinduene er fra byggeåret, med enkelte fra 1970-tallet. Ytterdøren er en malt tredør, og det finnes en malt balkongdør samt en enkel skyvedør til innglasset balkong og en enkel kjellerdør i tre. Det er en platting på mark bygget i trekonstruksjon med malte eller beisede terrassebord og rekkverk i malt tre. Tilgang til både innglasset balkong og kjeller skjer via betongtrapp.

Innvendig

Innvendige gulv har overflater av laminat, fliser og belegg. Veggene er kledd med tapet og trepanel, og himlingene består av malte plater. Etasjeskiller er utført i trebjelkelag, og gulv på grunn er av betong. Det er ikke utført radonmålinger, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre. Boligen har en mursteinspipe fra byggeåret, med røykrør fra 2000. Pipen er ikke i bruk og har ingen tilkoblet ovn eller peis. Gulvet i kjeller har teppe over betong, og veggene består av panel og betong/mur. Under den innglassede balkongen finnes en krypkjeller med betongdekke, benyttet til lagring og plassering av oljetank. Boligen har innvendig betongtrapp med belegg, og dørene innvendig er finèrdører.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av kobber. Avløpsrørene består av både støpejern og plast. Boligen har naturlig ventilasjon gjennom veggventiler. Det er installert luft-til-luft varmepumpe plassert i stuen. Varmtvannsberederen er på ca. 300 liter og er av typen dobbelmantlet. Oppvarming skjer via radiatorer fra byggeåret, også tilknyttet den dobbelmantlede berederen. Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret, med oppgradert inntak og automatsikringer. Elektrisk anlegg ligger hovedsakelig åpent på vegger, og det finnes flere ujordede stikkontakter.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG 2:

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er enkelte knekte taksten. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Takrenner har punktvis lekkasjer.

Veggkonstruksjon

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

Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Innglasset balkong

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Kjellerdør er trang, den er og fuktutsatt i bunn av kjellertrapp.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er registrert avflakkede maling og noe oppsprekking av trevirke på platting.

Overflater

Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område merket med aktsomhetsgrad fra moderat til lav på NGUs Radonkart.

Rom under terreng

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er påvist indikasjoner på

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

Krypkjeller

Det er manglende fuktspærre på bakken.

Vannledninger

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

Avløpsrør

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

Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Ingen dokumentasjon på service. Normal levetid på varmepumpe er beregnet fra 12–15 år.

Vannbåren varme

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

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser. Innsiden av grunnmuren har misfarging. Det er registrert løspuss/flakking på mur-overflater, og mindre riss i konstruksjonen.

Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på vegger som grenser mot grunn. Ideelt bør det i en avstand på ca. 2,5 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

Oljetank

Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk. Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Bad 1. etasje – Overflater vegger og himling

Det er påvist sprekker i fliser. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu i våtsonen ved badekar. Sprekk i flis over dør. Krakelering i glasure på flis.

Bad 1. etasje – Overflater gulv

Det er påvist sprekker i fliser. Overflater er av eldre dato.

Bad 1. etasje – Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalettrom kjeller – Overflater og konstruksjon

Toalett er løst. Vegger er preget av saltutslag og misfarging.

TG 3:

Takkonstruksjon/Loft

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Undertaket er misfarget. Det er synlig vann på plast på bordet gulv på loft, noe som tilsier at det lekker fra gjennomføring ved pipe. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk. Det mangler rekkverk på en side av trapp til innglasset balkong. Det mangler håndløper på trapp til kjeller. Trapp til kjeller er fuktutsatt og har mose/slitasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk. Det er liten frihøyde i trappeløp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Elektrisk anlegg

Forbindesele med eierskifte, anbefales det en tilstrekkelig tilstandsvurdering av Godkjent EI-installatør eller kontrollforetak. Anlegget er over 40 år. TG2 gis med bakgrunn i forskriftens § 2-23: Graden brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Estimert for kontroll og mindre utbedringer. Nytt anlegg er ikke estimert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

Det må monteres røkvarslere i begge etasjer, og nytt slukkeapparat i boligen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Fuktsikring og drenering

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftninger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Kjøkken 1. etasje – Overflater og innredning

Det er registrert lekkasje fra oppvaskkum eller blandebatteri. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Fliser er løse på vegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Bad 1. etasje – Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Bad kjeller – Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Bad kjeller – Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår med røykrør fra 2000. Pipe har ikke tilkoblet vedovn/peis

og har ikke vært i bruk av dagens eier, pipe er derfor ikke tilstandsvurdert i denne rapporten. Før bruk av pipe og installasjon av fyrings mulighet, må pipe kontrolleres av feiervesen.

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

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

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ifølge kommunen.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. 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.

Det foreligger godkjente bygningstegninger av enebolig oppført i 1961, veranda oppført i 1968, påbygging av garasje til dobbelgarasje i 1973, samt tak over veranda og mindre tilbygg av garasje fra 1981, men det er avvik fra disse.

Det gjøres oppmerksom på at det på godkjente bygningstegninger fra 1961 er stiple inn et areal som i dag benyttes som bod og gang, men arealet har ingen rombenevnelse. Det ses likevel at det er endret på innvendige vegger. Megler har derfor ikke hatt anledning til å kontrollere for rommenes opprinnelige bruk og det antas at rommene er godkjent som rom for varig opphold. For mer informasjon, konferer megler.

Følgende avvik er ikke en bruksendring og er ikke et søknadspliktig tiltak:

- Deler av stue fremkommer på godkjente tegninger som et soverom.

Følgende avvik er en bruksendring og et søknadspliktig tiltak:

- Kjeller fremkommer i sin helhet som kjeller/blindkjeller og dagens innredning og bruk av etasjen er ikke godkjent som rom for varig opphold.

Følgende avvik er en fasadeendring og et søknadspliktig tiltak:

- Karnapp i stue fremkommer som tre vinduer på godkjente bygningstegninger.
- Det fremkommer avvik på størrelse av vinduer i hagestue på fasade syd.
- Terrasse fremkommer ikke på godkjente tegninger.

Ovenstående er endret, innredet og oppført uten byggemelding til kommunen og uten at eventuell nødvendig godkjennelse 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 riving 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 radiatorer. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

I mottatte opplysninger opplyser ikke brannvesenet om sist utførte feiing den 09.09.2020. Pipen har ikke tilkoblet ildsted.

Oljetank:

Det er ikke lenger tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av verken boliger eller bygg. Kommunen kan gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet må fjernes, herunder også oljetanken. Tanker som tas ut av bruk, skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler.

Kjøper av eiendommen er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet.

Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyren.

Informasjon strømforbruk: Det antas et årlig forbruk på ca. 9 824 kWh, opplyst av Midtnett AS. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Det elektriske anlegget har ikke blitt kontrollert de siste 15 år. Megler har derfor ingen kunnskap om eventuelle feil og/eller mangler, og det anbefales en ny kontroll.

Det foreligger ingen pålegg om utbedringer.

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 F (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest kan fås ved henvendelse til megler.

TV/Internett/Bredbånd

Eiendommen er i dag tilknyttet: Modum Kabel-TV.

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

Adgang til utleie

Bolig med 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.

Regulering

Gjeldende regulering:

Eiendommen er ikke regulert.

Kommuneplan/kommunedelplan:

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse, nåværende i Kommuneplan Modum kommune 2016 - 2027, planid 2019010 (04.02.2019). Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan for Kulturminner, planid 2021006 (10.05.2021).

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 kart, reguleringsplaner og bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Radon:

Ifølge opplysninger mottatt av kommunen ligger eiendommen i et område som har middels til lav aktsomhet for radon.

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 703 641 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 2 814 565 for 2023.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

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 avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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 budgivingen. 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

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

Eier

Geir Myhren

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Megler gjør derfor oppmerksom på at selger/ arvinger ikke har bebodd eiendommen i nyere tid eller ikke bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det

kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som selger ikke kjenner til. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligen vil ikke bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

Heftelser

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

3316/95/221:

14.09.1959 - Dokumentnr: 3319 - Bestemmelse om gjerde

14.09.1959 - Dokumentnr: 3317 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3316 Gnr:95 Bnr:2

21.11.1961 - Dokumentnr: 4647 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3316 Gnr:95 Bnr:2

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

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

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

Legalpant: Kommunen har 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

EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS

-et foretak i SpareBank 1 Sør-Norge konsernet

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

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

Provisjon 2,20% (forutsatt salgssum 2 600 000,-): kr. 57 200,-

Markedspakke: kr 18 500,-

Tilrettelegging: kr 17 950,-

Oppgjørshonorar: kr 9 900,-

Garantipremie: kr 3 100,-

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter: kr 296,-

Tinglysing/sletting av heftelser pr. stk.: kr 950,-

Visning per stk.: kr 3 500,-

Administrasjonshonorar: kr 1 500,-

Innhenting kommunal informasjon: kr 8 025,-

Direkte utlegg:

Hjemmelsklæring v/arv: kr 545,-

Tinglysingsgebyr sikring: kr 545,-

Totalt: kr 122 011,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20.000,- samt øvrige

vederlag og utlegg vist over, med unntak av provisjon og oppgjørshonorar.

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

Leverandører:

- Boligselgerforsikring
- Boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Leverandør av overtakelsesprotokoll
- Banker i SpareBank 1- alliansen

Tilstandsrapport/Takst

Tilstandsrapport kr. 2 600 000.

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Omd Prosjekt AS den 21.10.2025.

Sammen drag selgers egenerklæring

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

Ja. Det har vært maur i kjeller. Dette har skadedyrfirma fikset.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

Ja. Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Safe1

Beskrivelse av arbeidet: Vet ikke hva de har gjort. Det er vel hatt på noe middel av noe slag.

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

Ja. Det har vært brudd på vannledningen.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

Ja. Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Jahren graveservice

Beskrivelse av arbeidet: Gravd opp funnet lekkasjen og reparert denne.

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

Ja. Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

Firmanavn: Thon og hovde

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny pvc.

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

Ja. Fyrkjele er byttet ut.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

Ja. Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: vet ikke hvem firma

Beskrivelse av arbeidet: Det er satt inn dobbelmantlet varmvannsbereder.

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

Ja. Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Vet ikke hvem

Beskrivelse av arbeidet: Det er satt inn dobbelmantlet varmvannsbereder.

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

Ja. Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Vet ikke hvem

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn stålrør i pipen.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Ja. Det er en 1200 liter tank som står på bakkeplan.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Ja. Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Krøderen elektro

Beskrivelse av arbeidet: Det er nytt inntak alle sikringer er byttet ut.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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 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 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 overtakelse, 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 eiendomsmeidler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeidlerforskriften 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

Hele kjøpesummen og alle omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto ved tidspunkt for overtakelse.

Ved forsinket betaling av hele eller deler av kjøpesummen, kan selger kreve lovens forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen dersom innbetalt beløp ikke kan disponeres over av meglerforetaket/selger. Forsinkelsesrente beregnes fra avtalt overtakelsetidspunkt og fremt til hele kjøpesummen, samt omkostninger, er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto, så fremt disse utgjør mer enn 1/2 rettsgebyr. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Samme renteberegning skjer dersom nødvendige dokumenter, som må være tinglyst før innbetalt beløp kan disponeres, ikke er overlevert megler i undertegnet og bekreftet stand innen overtakelsesdato.

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
- Selgers opplysnings skjema
- Opplysninger fra kommunen

Finansiering

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

Forsikring

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

Verdivurdering

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

Ansvarlig megler

Rune Bergheim
Eiendomsmegler
Telefon: 970 44 869
E-post: rune.bergheim@em1sorost.no

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.























1 etg

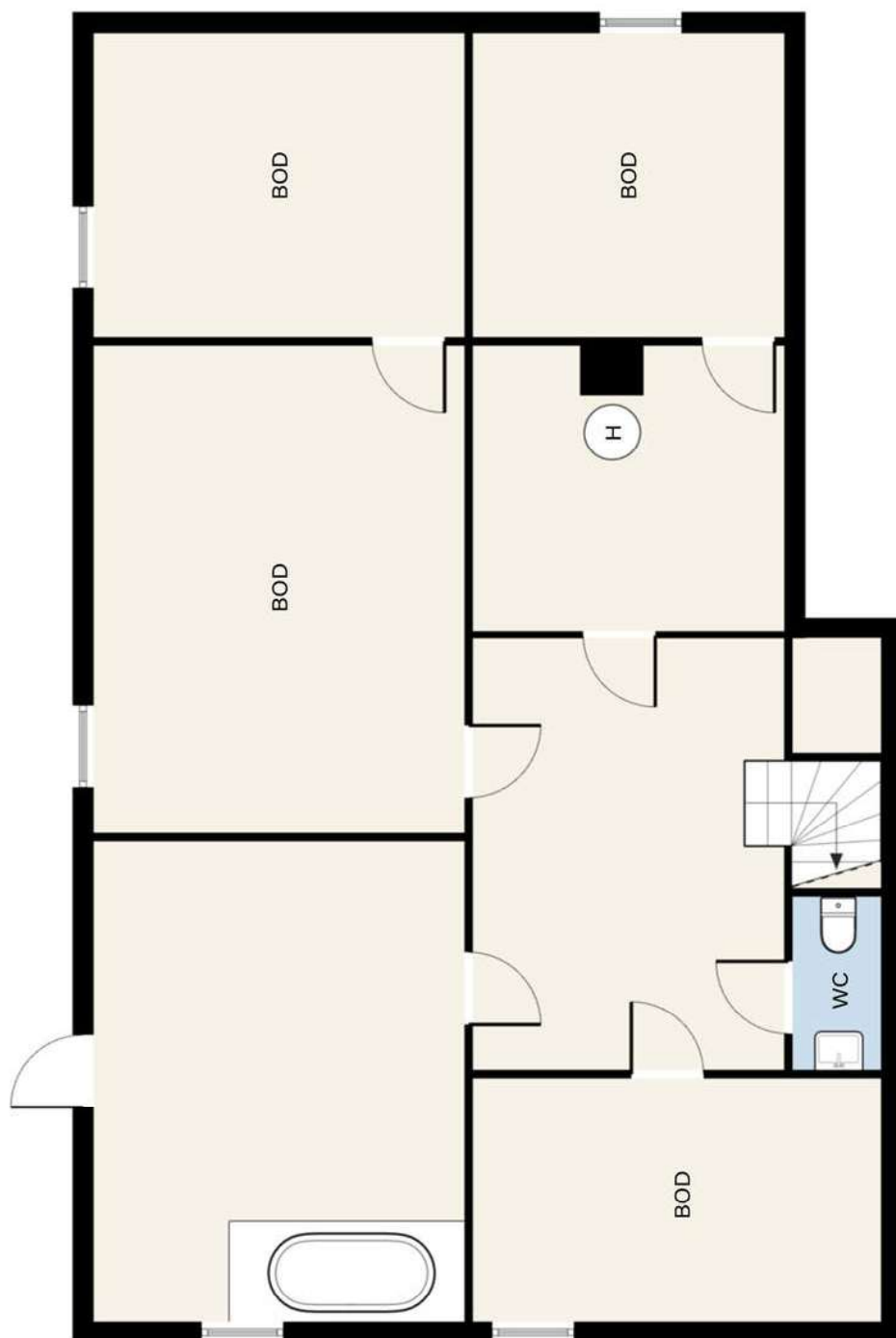
Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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





Plantegning



U etg

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avik kan forekomme.

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







Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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




Tilstandsrapport

 Enebolig

 Haukveien 11 , 3370 VIKERSUND

 MODUM kommune

 gnr. 95, bnr. 221

Markedsverdi

2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 08.10.2025

Rapportdato: 21.10.2025

Oppdragsnr.: 13714-1584

Referansenummer: LI7933

Autorisert foretak: OMD PROSJEKT AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Morten Danielsen



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

OMD Prosjekt

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- 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
- løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Undertak av asfaltpapp. Taket er besikket fra taknivå.

Takrenner og nedløp av lakkert stål. Islektebeslag på vindskier. Stigerinn til pipe.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning på langsider og stående kledning i gavl mot syd.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass i 1.etg, vindu med koblet glass på bod og trevinduer med koblet glass i kjeller. Vinduer er i hovedsak fra byggeår, enkelte vinduer er fra 1970-tallet.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Enkelt skyvedør til innglasset balkong og enkel kjellerdør i trevirke.

Platting på mark av trekonstruksjoner. Dekke av malte/beiset terrassebord. Rekkverk av malt trevirke.

Betongtrapp til innglasset balkong og til kjeller.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av laminat, fliser og beleg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater.

Her beskrives og vurderes overflater i rom som er over terreng. Overflater på rom i kjeller/underetasje beskrives i «rom under terreng»

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Gulv på grunn av betong.

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

Boligen har mursteinspipe fra byggeår med røykrør fra 2000.

Pipe har ikke tilkoblet vedovn/peis og har ikke vært i bruk av dagens eier, pipe er derfor ikke tilstandsvurdert i denne rapporten. Før bruk av pipe og installasjon av fyrings mulighet, må pipe kontrolleres av feiervesen.

Gulvet har teppe og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerrom med panel.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24.

Bygningen har krypkjeller under betongdekke, under innglasset balkong. Kryperom er benyttet til oljetank og lagring.

Boligen har betongtrapp med beleg.

Innwendig har boligen finèrdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom originalt fra byggeår. Pusset opp med fliser og innredning på 90 tallet.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Oppvarming med vannbåren varme.

Det er nyere stålsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Det er elektrisk styrt vifte.

Baderom i kjeller fra byggeår.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad er originalt fra byggeår og bygget etter eldre forskrifter.

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

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Rommet i dag har gulvfliser og ingen membran. Vegger i malt mur og flis i dusjsone. Tak med malte trebord. Installert badekar og åpen dusjløsning.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning fra byggeår.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap og komfyr. Stålbek med vaskekum og skyllekum

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Ventilator er av eldre dato, men fungerer i dag.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Eldre toalettrom med fliser på gulv, vegger i malt mur. Tak med malte plater. Porselen toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innwendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av støpejern, og noe plast

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler.

Det er installert varmepumpe. Luft/luft plassert i stue.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Type dobbeltmantlet bereder.

Det er radiatorer i boligen fra byggeår. Varmtvann via dobbeltmantla bereder.

Elektrisk anlegg fra byggeår, med oppgradering av inntak og automatsikringer.

Anlegget ligger i hovedsak åpent på vegger. Det er flere ujorda stikkontakter.

Grunnet alder på anlegget må det forventete oppgraderinger.

Røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

Det må monteres røykvarslere i begge etasjer, og nytt slukkeapparat i boligen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1961.

Bygningen har betonggrunnmur med tresnittplater.

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2004, det ble lagt plastrør i eldre sementrør. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av jernrør av ukjent alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Oljetank av plast fra 1997. Tank er plassert over terreng i krypkjeller.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	209 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	164 m ²
Totalpris	2 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Rom i kjeller var ofte fra 60 tallet ment som grovkjeller med vaskerom og boder. Primærrom i kjeller er vurdert å være tatt i bruk til boligrom uten formell bruksendring.

Det anbefales at kjøper tar kontakt med kommunen for å avklare om eventuelle søknadspliktige eller meldepliktige forhold.

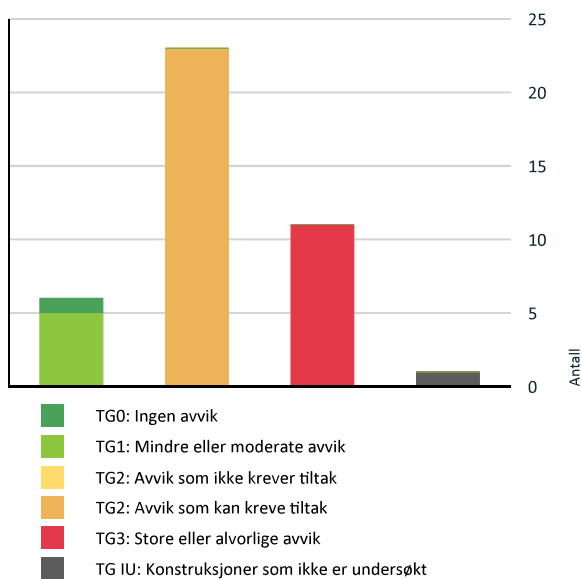
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Opprinnelige og godkjente byggetegninger er mottatt og gjennomgått.

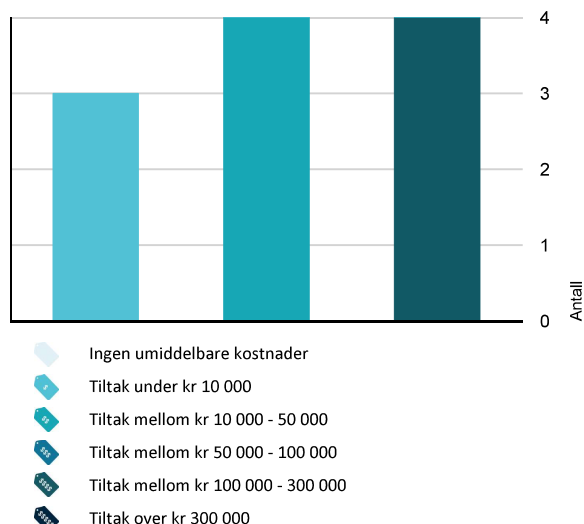
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved kontroll av fukt/fuktsøk er det benyttet måleinstrument av type Protimeter MMS-3. Instrumentet kan måle en indikasjon på fukt i ytre lag/sjikt av konstruksjoner. Målingene vil kunne gi grunnlag for ytterligere undersøkelser med destruktive inngrep i konstruksjonen. Eventuelle symptomer beskrives i rapporten.

Estimert kostnad, omfang og konsekvens kan avvike ved mer destruktive inngrep og demontering av bygningsdelene.

Bygningen/boligen var fult møblert på befaringsdagen, med de begrensninger dette medfører. Det vil normalt være hull og merker etter montert løsøre enkelte steder når bygningen/boligen er umøblert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Takteking	Gå til side
! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Innglasset balkong	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Kryp Kjeller	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1961

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

! TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Undertak av asfaltpapp. Taket er besikket fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Knekte takstein må skiftes.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

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



! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av lakkert stål. Islektebeslag på vindskier. Stigetrinn til pipe.

Vurdering av avvik:

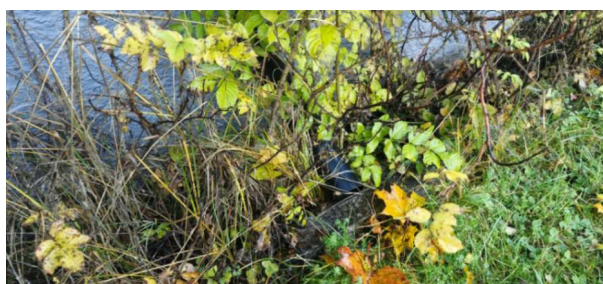
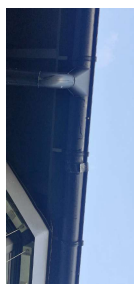
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

For å unngå lekkasjer fra nedløp og takrenne, må det påregnes tiltak med lokale utskiftinger av renner/nedløp, samt etterfuging i skjøter. Takrenner og nedløp må vedlikeholdes årlig.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning på langsider og stående kledning i gavl mot syd.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Ved eventuell utskifting av kledning bør det etableres bedre lufting av veggkonstruksjonen.



! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Undertaket er misfarget.

Det er synlig vann på plast på bordet gulv på loft, noe som tilsier at det lekker fra gjennomføring ved pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Under oppføring var det ikke vanlig å teipe eller bruke mansjetter på plast/dampsperre. Dette er ofte et vanlig avvik på bygg oppført før 2010. Dette avvik kan føre til områder med økt varmetap.

Det må gjøres tiltak for å forhindre mus i boligen.

Misfarging og fuktskjolder på undertak kan skyldes kondens og/eller fuktgjennomtrengning fra yttertak.

Det er viktig med jevnlig kontroll på eldre loft, da kondens/lekkasje oftere kan oppstå i perioder med værromslag og kraftig regnvær. Spesielt utsatt rundt gradrenner og i bunn av raft, og ved takgjennomføringer.

Pipebeslag må skiftes og eventuelle skader på takkonstruksjon/undertak må utbedres. Kostnadsestimat er satt for dette tiltaket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vinduer

Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass i 1.etg, vindu med koblet glass på bod og trevinduer med koblet glass i kjeller. Vinduer er i hovedsak fra byggeår, enkelte vinduer er fra 1970-tallet.

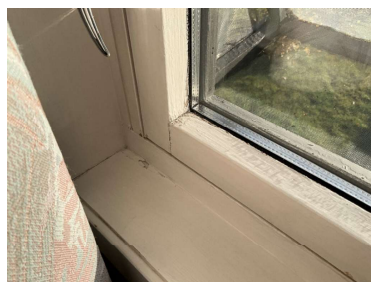
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Om utskiftninger ikke utføres vil dette medføre energitap, lekkasjer etc. Det må påregnes oppussing, utskiftninger av pakninger, glass og vedlikehold av vinduer, karmen, beslag og rammer. Om dette ikke utføres kan det gi nedsatt isolasjonsevne og nedkorte brukstid. Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader.



Tilstandsrapport

📍 TG 2 Innglasset balkong

Innglasset balkong med etasjeskiller av betong, vegger av panelert bindingsverk med vinduer av både 2-lags glass og koblet glass. Panelert innvendig tak. Enkelte vindusfelt har netting, ikke glass.

Årstall: 1981

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



📍 TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Enkelt skyvedør til innglasset balkong og enkel kjellerdør i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

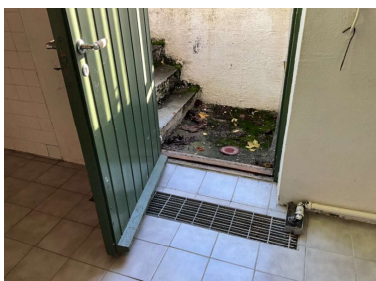
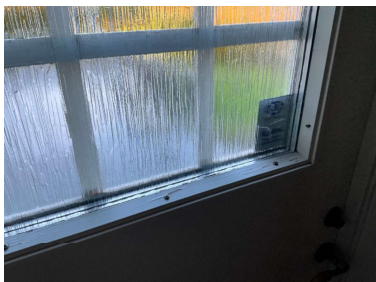
Kjellerdør er trang, den er og fuktutsatt i bunn av kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og justering av dører. Kjellerdør har forkortet levetid som følge av plassering og fuktpåkjenning.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting på mark av trekonstruksjoner. Dekke av malte/beiset terrassebord. Rekkverk av malt trevirke.

Vurdering av avvik:

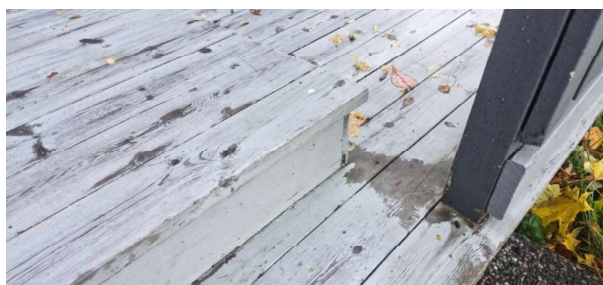
- Det er avvik:

Det er registrert avflakkede maling og noe oppsprekking av trevirke på platting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold av platting.



TG 3 Utvendige trapper

Betongtrapp til innglasset balkong og til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Det mangler rekkverk på en side av trapp til innglasset balkong.

Det mangler håndløper på trapp til kjeller.

Trapp til kjeller er fuktutsatt og har mose/slitasje.

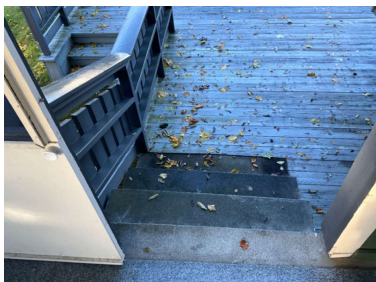
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Trapp til kjeller krever vedlikehold. Håndløper bør monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater.

Her beskrives og vurderes overflater i rom som er over terreng. Overflater på rom i kjeller/underetasje beskrives i «rom under terreng»

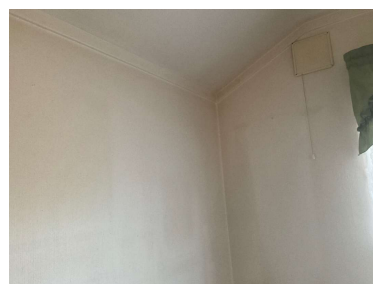
Vurdering av avvik:

- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater kan vurderes utbedres eller skiftes ut. Forholdene har kun av estetisk betydning.



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Gulv på grunn av betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konstruksjonen fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport



Registrert 3 mm høydeforskjell i stue/spisestue. Dette er innenfor tilleransen.



25 mm skjevhet på kjellergulv. Dette er vurdert som normalt på eldre kjellerrom.

TC 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område merket med aktsomhetsgrad fra moderat til lav på NGUs Radonkart.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

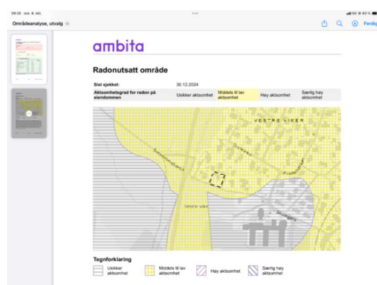
For å lukke avviket må det gjennomføres målinger i boligen, som viser under anbefalte grenseverdier. Dette selv om området er kartlagt som moderat til lavt forekomst av radon på NGUs kart.

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

Tiltaksgrense på 100 Bq/m³

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

Grenseverdi på 200 Bq/m³



TC 10 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår med røykrør fra 2000.

Pipe har ikke tilkoblet vedovn/peis og har ikke vært i bruk av dagens eier, pipe er derfor ikke tilstandsvurdert i denne rapporten. Før bruk av pipe og installasjon av fyrings mulighet, må pipe kontrolleres av feiervesen.

Tilstandsrapport



📍 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har teppe og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerom med panel. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24.

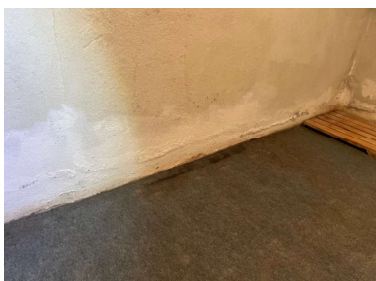
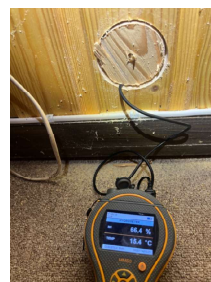
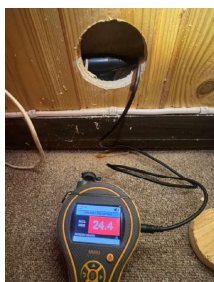
Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

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

Kjellere i eldre boligbygg med gammel drenering er en risikokonstruksjon. Vegger og gulv anbefales å holdes mest mulig åpne med fuktbestandig og pustende materiale. Organisk materiale som treverk bør unngås mot gulv og vegger, da kapilært fuktopptak forekommer ofte i kjellere med gammel drenering. Avfukter kombinert med varme bør benyttes i perioder med høy luftfuktighet.



📍 TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under betongdekke, under innglasset balkong. Kryperom er benyttet til oljetank og lagring.

Årstall: 1981

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Fuktsperre bør etableres, men det er ikke trevirke i noen av de tilleggende konstruksjoner, noe som tilsier at det ikke er stor fare for fukt/råteskader.



TC 3 Innvendige trapper

Boligen har betongtrapp med belegg.

Vurdering av avvik:

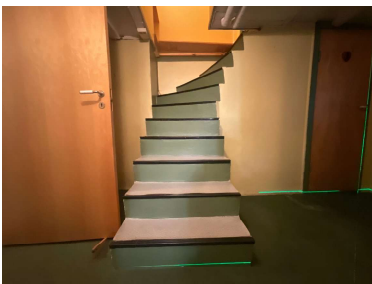
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Av sikkerhetsmessige hensyn anbefales trapper oppgradert til dagens forskrift.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TC 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører.



Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Baderom originalt fra byggeår. Pusset opp med fliser og innredning på 90 tallet.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad er bygget etter eldre forskrifter.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.



ETASJE 1 > BAD

🔧 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu i våtsone ved badekar.

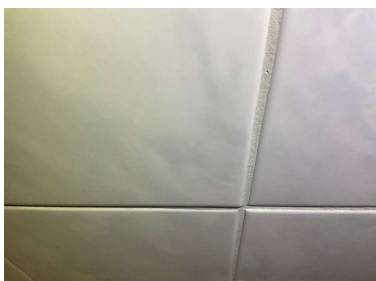
Sprekk i flis over dør. Krakelering i glasur på flis.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Det er grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig. Eldre fliser på vegg utgjør en risiko på et våtrom.

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren varme. Fall mot sluk er målt til 30 mm fra topp flis ved terskel til slukrist. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er avvik:

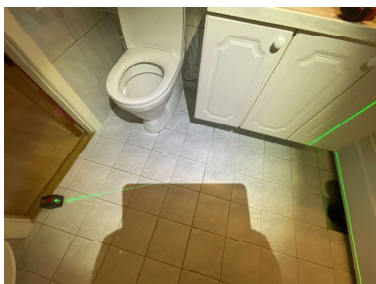
Overflater er av eldre dato.

TG2 gis med bakgrunn i forskriftens § 2-23: Graden brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskade

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Tiltak:

Grunnet manglende membran på baderommet er det naturlig å skifte ut gulvfliser.



ETASJE 1 > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtzone. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnader er satt for oppgradering av baderom i sin helhet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE 1 > BAD

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

ETASJE 1 > BAD

📍 TG 2 Ventilasjon

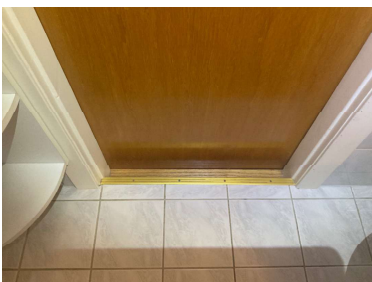
Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

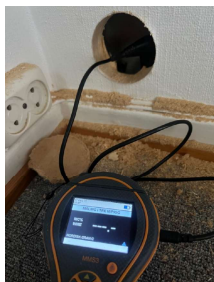


ETASJE 1 > BAD

📍 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Baderom i kjeller fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad er originalt fra byggeår og bygget etter eldre forskrifter.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Rommet i dag har gulvfliser og ingen membran. Vegger i malt mur og flis i dusjsonen. Tak med malte trebord. Installert badekar og åpen dusjløsning.

Vurdering av avvik:

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

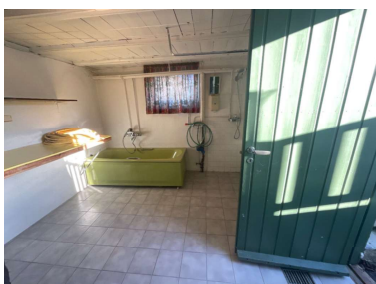
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Andre tiltak:
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det må tas i betraktning at baderommet er ikke anbefalt å ha i kjeller slik situasjonen og tilstanden er i dag.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

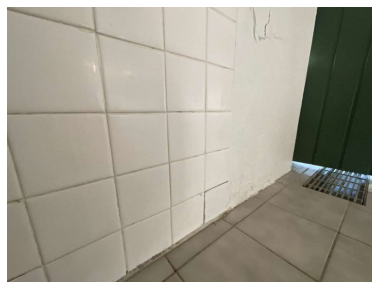
Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

Tilstandsrapport

Kostnader er beskrevet under våtrommet generelt, dette må ses samlet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Innredning fra byggeår.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap og komfyr. Stålbenk med vaskekum og skyllekum

Vurdering av avvik:

- Det er registrert lekkasje fra oppvaskkum eller blande batteri.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Fliser er løse på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.
- Lekkasje må tettes. Strakstiltak nødvendig.

Kostnader er kun vurdert som strakstiltak for utbedring av blande batteri.

Fliser på vegg kan løsne med dagens tilstand.

Kostnadsestimat: Under 10 000



ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Ventilator er av eldre dato, men fungerer i dag.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Eldre toalettrom med fliser på gulv, vegger i malt mur. Tak med malte plater. Porselen toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

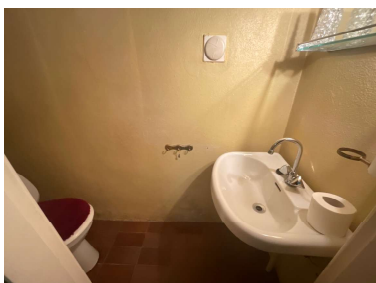
Toalett er løst.

Vegger er preget av saltutslag og misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet bør oppgraderes i sin helhet med dagens tilstand.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

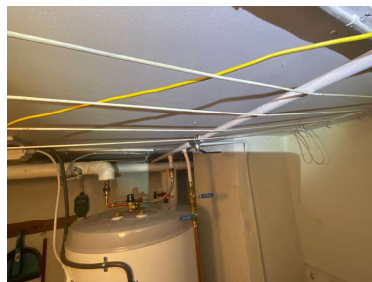
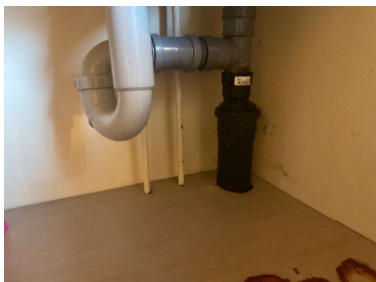
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vannrørene fungerer i dag, men eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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

Tilstandsrapport



! TG 2 Avløpsrør

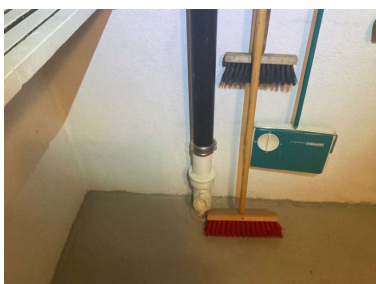
Det er avløpsrør av støpejern, og noe plast

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler.

! TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe. Luft/luft plassert i stue.

Vurdering av avvik:

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

Ingen dokumentasjon på service.

Normal levetid på varmepumpe er beregnet fra 12- 15 år.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

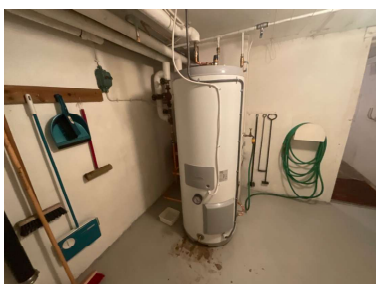


TC 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Type dobbelmantlet bereder.

Årstall: 2021

Kilde: Kontaktperson



TC 2 Vannbåren varme

Det er radiatorer i boligen fra byggeår. Varmtvann via dobbeltmantla bereder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Ved videre bruk:

Grunnet alder bør radiatorer byttes til moderne paneler.



TC 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeår, med oppgradering av inntak og automatsikringer.
Anlegget ligger i hovedsak åpent på vegger. Det er flere ujorda stikkontakter.

Grunnet alder på anlegget må det forventete oppgraderinger.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1961

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det må innhentes dokumentasjon om mulig.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Forbindesele med eierskifte, anbefales det en tilstrekkelig tilstandsvurdering av Godkjent EI-installerer eller kontrollforetak.

Generell kommentar

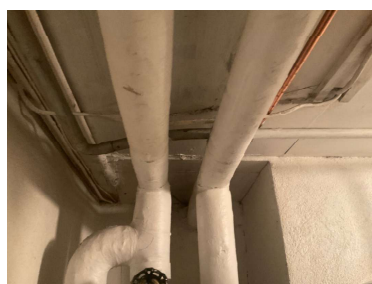
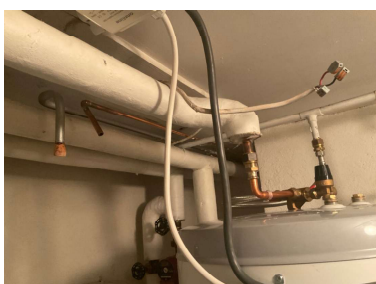
Tilstandsrapport

Anlegget er over 40 år.

TG2 gis med bakgrunn i forskriftens § 2-23: Graden brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Estimat for kontroll og mindre utbedringer. Nytt anlegg er ikke estimert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.

Det må monteres røykvarslere i begge etasjer, og nytt slukkeapparat i boligen

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1961.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Eldre drenering på boliger med rom under terreng, gir økt fare for fukt og råteskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur med tresnittplater.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Grunnmuren har sprekkdannelse.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tiltak for misfarging av mur bør utføres etter at det er gjort tiltak for drenering og terrengforhold, for å unngå at avviket kommer tilbake innen kort tid.



TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tiltak med ses i sammenheng med drenering. Tiltak med ses i sammenheng med drenering.



TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2004, det ble lagt plastrør i eldre sementrør. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør av ukjent alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kontaktperson har mottatt brev fra kommunen om mulig pålegg om omlegging av privat stikkledning som fører ned til skolegata. Tilkoblingspunkt for eiendommen er på nabos grunn i Haukveien 9. Dette sammen med alder på vannledning tilsier at man må påregne utskifting av vann og avløpsledninger innen kort tid.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TO 2 Oljetank

Oljetank av plast fra 1997. Tank er plassert over terreng i krypkjeller.

Årstall: 1997

Kilde: Produksjonsår på produkt

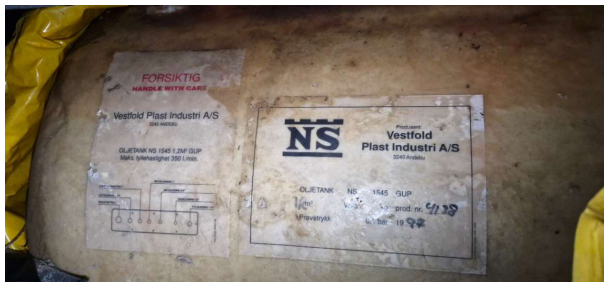
Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk.
- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetanken dersom den fortsatt skal brukes.
- Ytterligere kontroll må foretas.

Kontroll av tank og røropplegg må foretas av godkjent foretak, pålegg om sanering kan ikke utelukkes.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

164 m²/147 m²

Enebolig: Gang, 4 Bod, 2 Soverom, Kjøkken, Stue, 2 Bad, Trapperom, Kjellerstue, Toalettrom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 45 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 600 000

Konklusjon markedsverdi

2 600 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et normalt velfungerende marked, men omsetningstiden har det siste året tatt lengre tid enn forventet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Måltrostveien 16 ,3370 VIKERSUND 129 m ² 1998 3 sov	07-06-2024	3 490 000	3 490 000		3 490 000	27 054
2 Hubroveien 33 ,3370 VIKERSUND 113 m ² 1969 3 sov	04-02-2024	3 040 000	2 750 000		2 750 000	24 336
3 Ringeriksveien 16 ,3370 VIKERSUND 116 m ² 1880 3 sov	05-09-2024	2 590 000	2 580 000		2 580 000	22 241
4 Måltrostveien 2 ,3370 VIKERSUND 84 m ² 1962 3 sov	04-06-2025	2 900 000	2 750 000		2 750 000	18 836
5 Ekornveien 4 ,3370 VIKERSUND 118 m ² 1976 3 sov	05-12-2024	2 750 000	2 500 000		2 500 000	18 797
6 Jerpeveien 3 ,3370 VIKERSUND 123 m ² 1968 3 sov	06-06-2023	2 600 000	2 300 000		2 300 000	18 699
7 Hovdehagan 19 ,3370 VIKERSUND 139 m ² 1983 3 sov	25-05-2025	3 300 000	3 000 000		3 000 000	15 789
8 Harespranget 8 ,3370 VIKERSUND 123 m ² 1901 2 sov	14-07-2024	1 690 000	1 500 000		1 500 000	10 345

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Normal vedlikehold for bolig sett bort i fra rehabilitering og renovering. Kr. 15 000

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 15 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 4 300 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 2 110 000

Sum teknisk verdi - Enebolig Kr. 2 200 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 300 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 130 000

Sum teknisk verdi - Garasje Kr. 170 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 2 370 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. 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. 800 000

Beregnet tomteverdi Kr. 800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 3 150 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

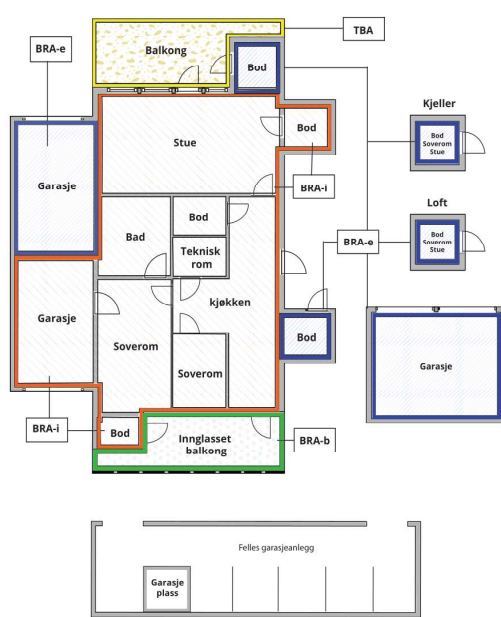
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje 1	84		17	101	33		101
Kjeller	63			63		23	86
SUM	147		17		33	23	187
SUM BRA	164						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Gang, bod, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, bad		
Kjeller	Trapperom, bod, bod 2, bod 3, kjellerstue, bad, toalettrom		

Kommentar

Takhøyde i kjeller er varierende fra 1,89 m til 2 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rom i kjeller var ofte fra 60 tallet ment som grovkjeller med vaskerom og boder. Primærrom i kjeller er vurdert å være tatt i bruk til boligrom uten formell bruksendring.

Det anbefales at kjøper tar kontakt med kommunen for å avklare om eventuelle søknadspliktige eller meldepliktige forhold.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Elektro i 2021 og Bereder monter i 2021

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Takhøyde i kjeller tilfredsstillende ikke krav til varig opphold.

Garasje

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Opprinnelige og godkjente byggetegninger er mottatt og gjennomgått.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	92	72
Garasje	0	45

Kommentar

Enebolig

Det er kun kjellerstue som er vurdert som P-rom med dagens bruk.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2025	Ole Morten Danielsen	Takstingenjør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3316 MODUM	95	221		0	1029.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Haukveien 11

Hjemmelshaver

Myhren Geir

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentrumsnært i Vikersund med gangavstand til barnehage, skole og forretninger.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet selveiertomt med gruset gårds plass, plenarealer og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er registrert en servitutt på eiendommen i følge eiendomsverdi:

3319

14.09.1959

Bestemmelse om gjerde

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2025	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Boligen forutsettes å være forsikret.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1973

Kommentar

Byggeåret er basert på tegninger fra kommunens arkiv.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Fundamentert med støpt plate på mark. Vegger med bindingsverk i trekonstruksjoner. Tak av type saltak med pappshingel. Utvendig kledd med liggende kledning. Vippeporter i treverk. To bodrom i bakkant av garasje.

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

Tilbygg / modernisering

1981 Tilbygg Tilbygget bod mot nord og sammenføyning med bolig.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringskjema	08.10.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	08.10.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi	08.10.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Geir Myhren

Boligen

Haukveien 11
3370 Vikersund

3316-95/221/0/0

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det har vært maur i kjeller. Dette har skadedyrfirma fikset.



Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Safe1

Beskrivelse av arbeidet: Vet ikke hva de har gjort. Det er vel hatt på noe middel av noe slag.

Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Det har vært brudd på vannledningen.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Jahren graveservice

Beskrivelse av arbeidet: Gravd opp funnet lekkasjen og reparert denne.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

Firmanavn: Thon og hovde

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny pvc.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Fyrkjøle er byttet ut..

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: vet ikke hvem firma

Beskrivelse av arbeidet: Det er satt inn dobbelmantlet varmvannsbereder.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Vet ikke hvem

Beskrivelse av arbeidet: Det er satt inn dobbelmantlet varmvannsbereder

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Vet ikke hvem

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn stålrør i pipen.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Ja

Det er en 1200 liter tank som står på bakkeplan.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Krøderen elektro

Beskrivelse av arbeidet: Det er nytt inntak alle sikringer er byttet ut.



Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt



37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

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

Opplysingskjema selger


Oppdragsnummer: 7043250004

EiendomsMegler **1**

 Haukveien 11
3370 VIKERSUND

knr: 3316

bnr: 221

 09.01.2025

gnr: 95

Geir Myhren

Selger

Spørsmål	Svar	Kommentar
Hvor lenge har du vært eier av boligen?	Jeg har vært eier siden Desember 2024	
Hvor lenge har du selv bodd i boligen?	Har ikke bodd der	
Strømmålnummer	7359992909920331	
Årlig strømforbruk	10622 kWh	
Forsikringselskap for bygningsforsikring? (besvares ikke hvis inkl. i evt. fellesutgifter)	Fremtind	
Årlig kostnad bygningsforsikring? (besvares ikke hvis inkl. i evt. fellesutgifter)	12000 kr	
Årlig kostnad andre fyringskilder (olje, parafin, ved, pellets el.)?	2000 kr	
Er det fastmonterte ovner i alle beboelsesrom?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Går eiendommens kloakk til septiktank som må tømmes?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Medfølger andre eiendommer/del i andre eiendommer (f.eks. fellesareal)?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	Redegjør:
Er det noen løpende leiekontrakter på hele / deler av boligen/eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	Redegjør: Kommentar:

Er det noen som har forkjøpsrett ved salg av boligen?	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei	Redegjør: Kommentar:
Er det knyttet andre faste løpende kostnader til eiendommen enn ordinære fellesutgifter, strøm, kommunale avgifter, og forsikring? (Eksempelvis privat brøyting, vedlikehold av vei/fellesanlegg el)?	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei	Redegjør: Kommentar:
Er du kjent med planer eller forslag til planer på naboeiendommer eller i nærområdet for øvrig som kan ha betydning for boligen/eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei	Redegjør: Kommentar:
Hvilken TV-leverandør er boligen tilknyttet?	<input checked="" type="checkbox"/>	Annet	Modum kabeltv
Er eiendommen tilknyttet fiber?	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	
	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei	
Har eiendommen egen atkomst direkte fra offentlig vei?	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	
Kjenner du til forpliktelser eller rettigheter knyttet til boligen/eiendommen som ikke er tinglyst? F.eks ikke tinglyst festekontrakt, veirett, andre avtaler.	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei	
Foreligger det offentlige påbud/krav som ikke er utført eller betalt?	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei	
Kjenner du til andre offentligrettslige avvik? F.eks. ulovlig innredet kjeller, ikke bruksendret rom, ikke søkt tilbygg/garasje, ikke søkt fasadeendring. f.eks endring av vinduer?	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei	
Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei	
Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei	

Kjenner du til offentligrettslige avvik eller krav på andre deler av boligen/eiendommen f.eks. på fyringsanlegg/el-anlegg, vann/avløp, osv

Nei

Kjenner du til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på eiendommen?

Nei

Kjenner du til naboforhold, f.eks. vedlikeholdsavtaler, uenigheter eller andre forhold som kjøper bør få opplysninger om?

Nei

Har du tidligere søkt om oppføring, tilbygg, på bygg, bruksendring hos kommunen og fått avslag?

Nei

Redegjør for søknaden og årsak til avslag:

Kommentar:

Er det gjort endringer på eller bygget på terrasser, gjerder, levegger, bryggeanlegg etc?

Nei

Redegjør for søknaden og årsak til avslag:

Er det gjort inngrep i terreng på eiendommen, f.eks. endret arrondering, endret vegetasjon i strandsone, anlagt strandlinje etc?

Nei

Redegjør:

Kommentar:

Kjenner du til vedlikeholdsplaner eller andre forhold som kan medføre endring i fellesutgiftene?

Ikke aktuelt

Redegjør for hvilke forhold kan medføre slik endring og evt. anslagsvis hvor stor endring som ventes:

Praktiseres rullerende vaktmester ordning for boligeierne?

Ikke aktuelt

Redegjør for hvilke oppgaver som ihht. ordningen utføres og hvor ofte:

Er boligen en borettslag/aksje eller eierseksjon?

Nei

 bankID

Geir Myhren

2025-01-09 1736426948
12:49:08

Geir Myhren

Selger



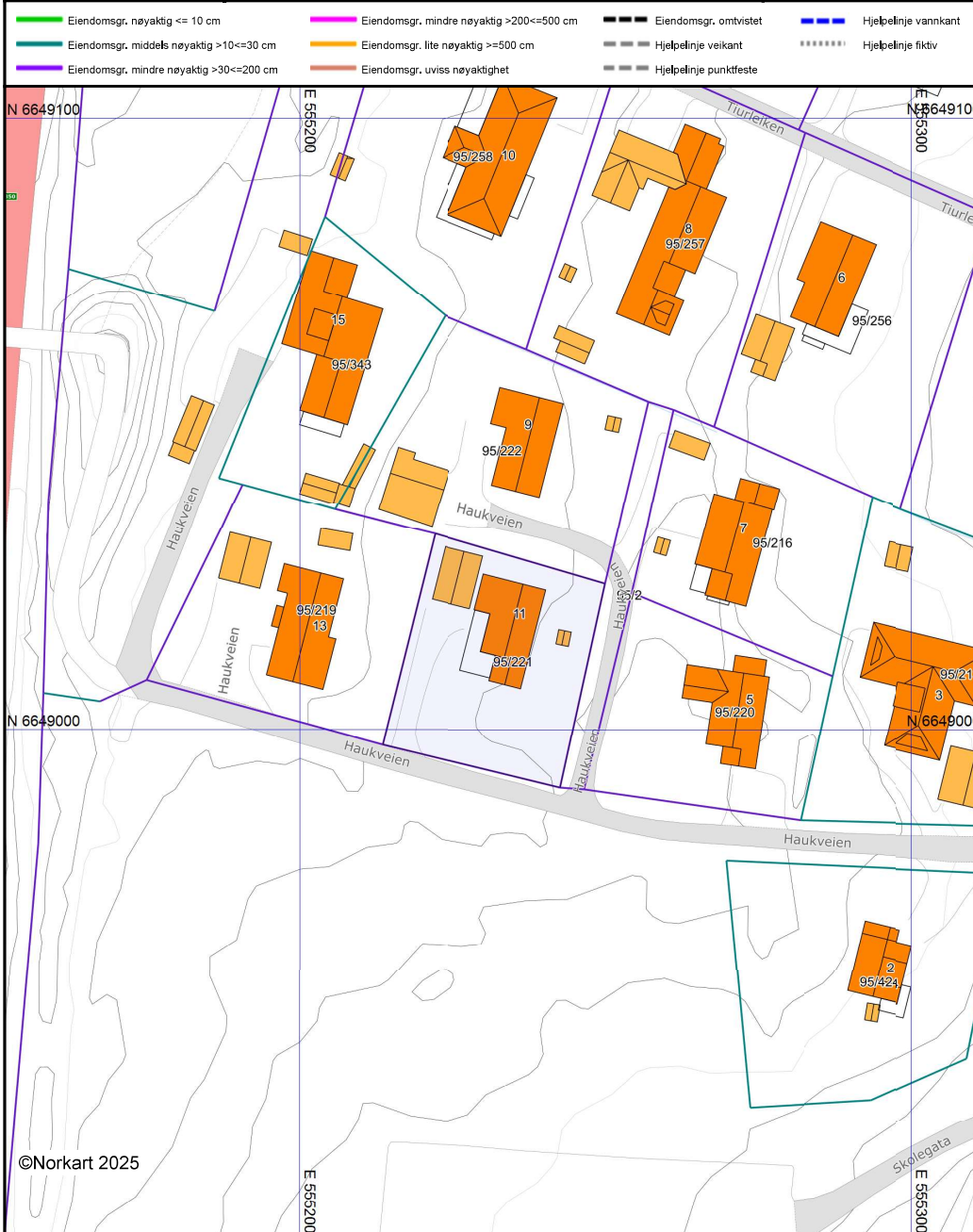
Modum kommune

Grunnkart

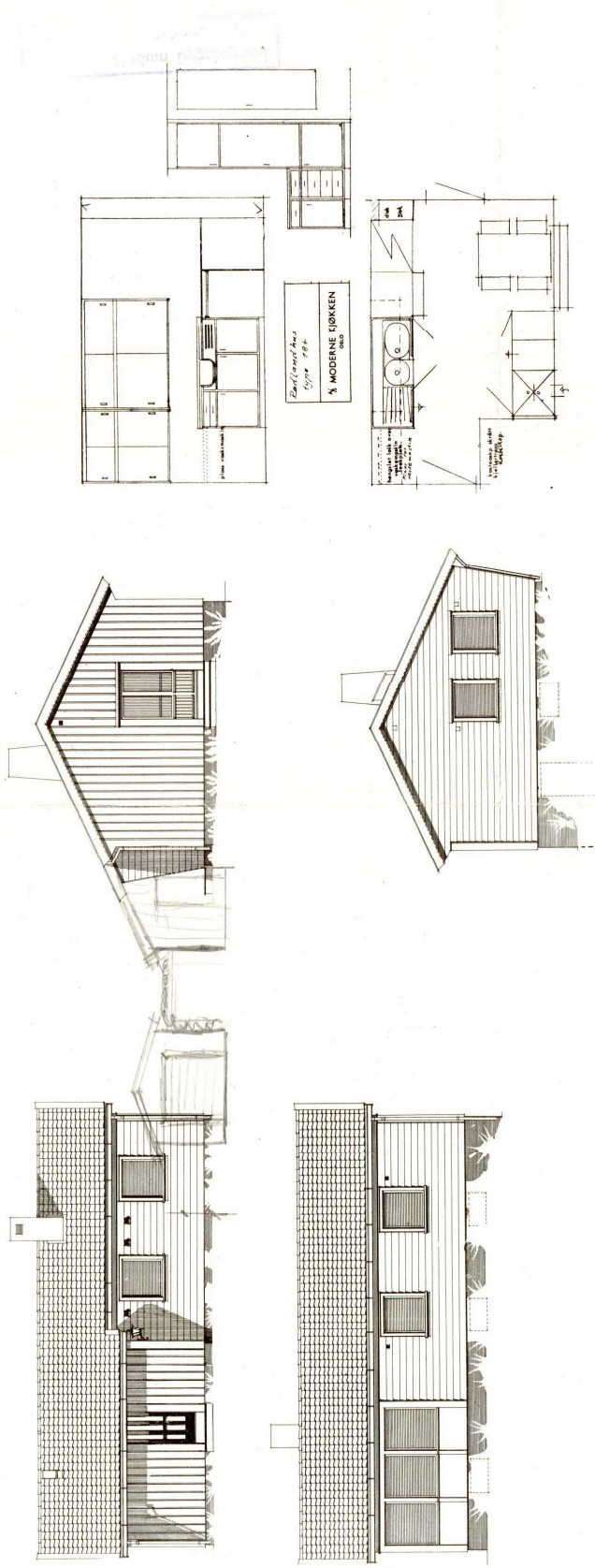
Eiendom: 95/221
Adresse: Haukveien 11
Dato: 09.01.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



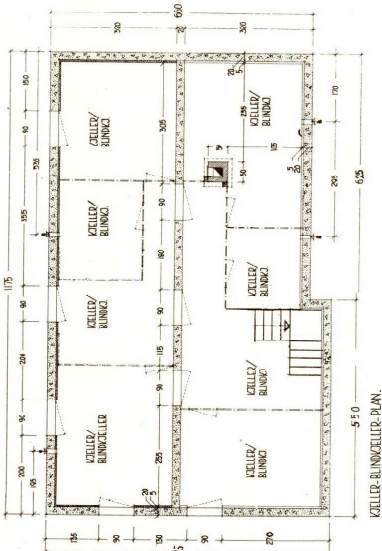
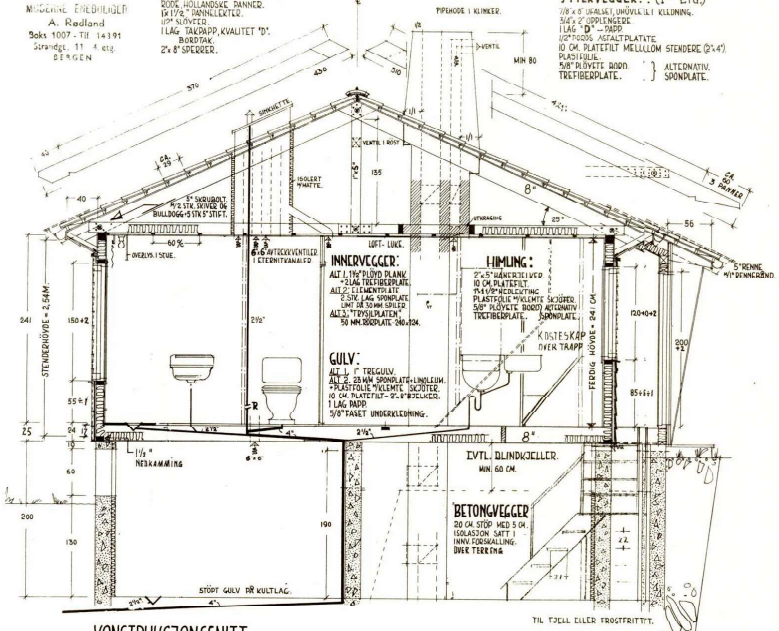
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



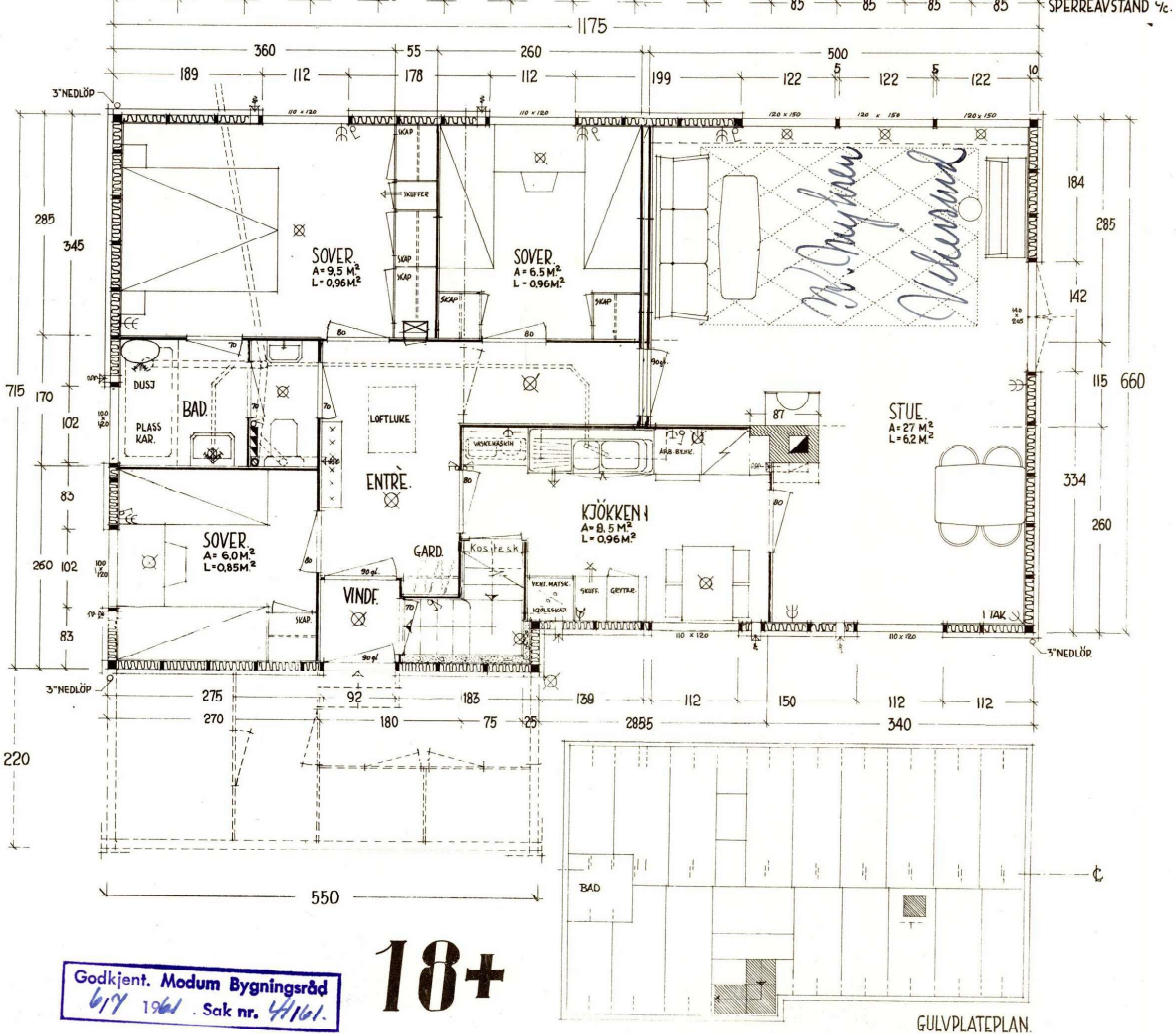
MIGGENNE EREDDINGELET
A. Rødland
Saks 1007 - TIL 14391
Sjoråge, 11. 4. 618
B.T.F.G.N.

TAKBESKRIVELSE:
BUDG. HOLLANDSKE DANNER.
12/172 "BRINNELEKTER".
1/2" SLØVDE.
1 LAG "BACRAPP, KVALITET "D".
BORDTRAK.
2 1/4" SPEDEGER.

YTTERVEGGER: (117 ETG.)
78 x 45 "SÅLES" UNIVELLEI KLUNNING.
3/16" Ø OPPLENDEE.
1 LAG "D" - 2899.
1/2" Ø ØSOS ASFALTPLATE.
10 CM PLATERET MELLUM STENDERE (2x4")
PÅRISJUL.
5/8" Ø BYVETE 2000.
TRETREDEPLATE.
ALTERNATIVT:
SPRANPLATE.



KONSTRUKSJONSSNITT



Godkjent. Modum Bygningsråd
6/17 1961. Sak nr. 4/161.

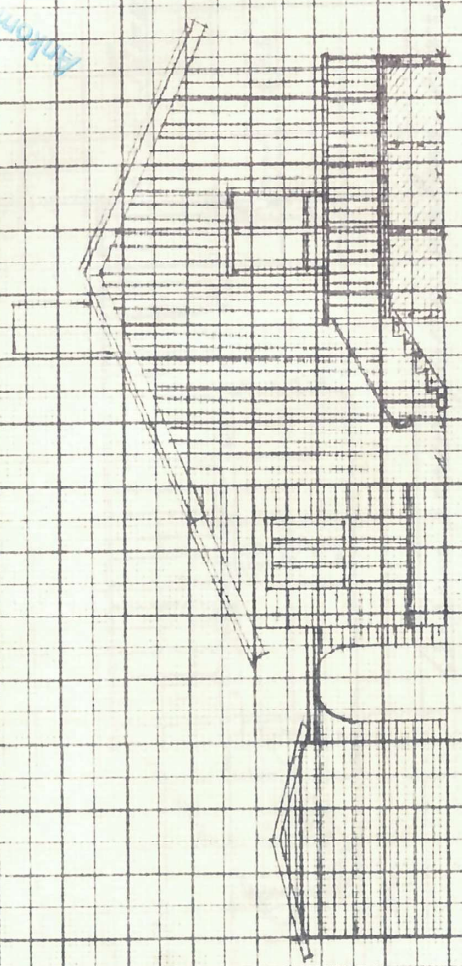
18+

GULVPLATEPLAN.

B. sk. J. nr. 1978
33X

Andromeda 8/12

Sök nr. 19
Sök nr. 19
Sök nr. 19
Sök nr. 19

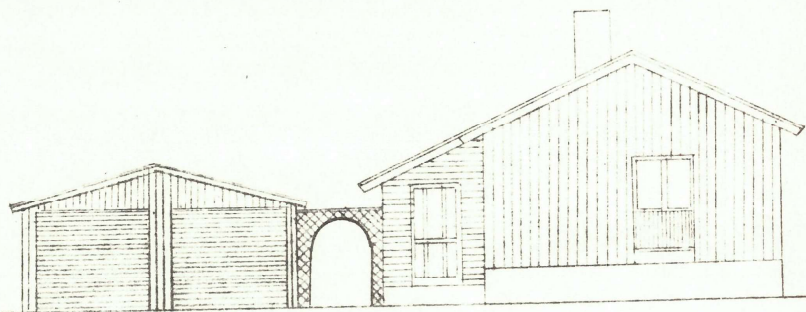


Mål: 1:100

Kjell Myhren Vikersund

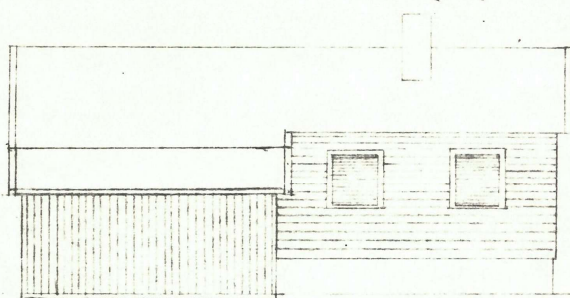
ANNKOMMET 15.3.1979

Godkjent. Modum Bygningsråd
918 1978. Sak nr. 16/P.75



Kjell Myhren Vikersund Mål: 1:100

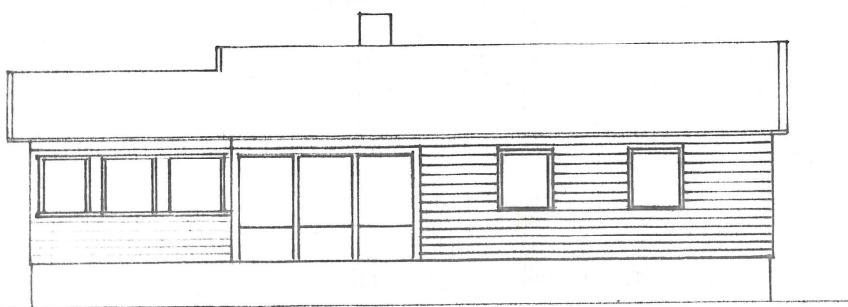
Godkjent. Modum Bygningsråd
914 1973. Sak nr. 11973



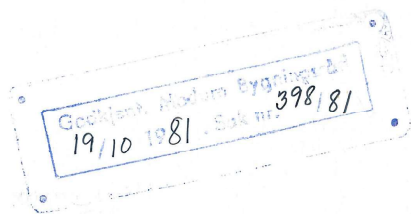
ANNKOMMET 15.3 1973

Kjell Myhren Vikersund Mål: 1:100

1981. 10. 19



Øst

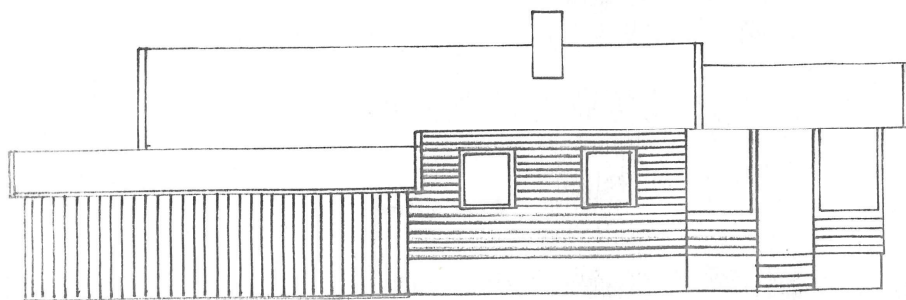


Kjell Myhren

3370 Vikersund

Mål = 1:100

Gnr. 95 Br.nr 221

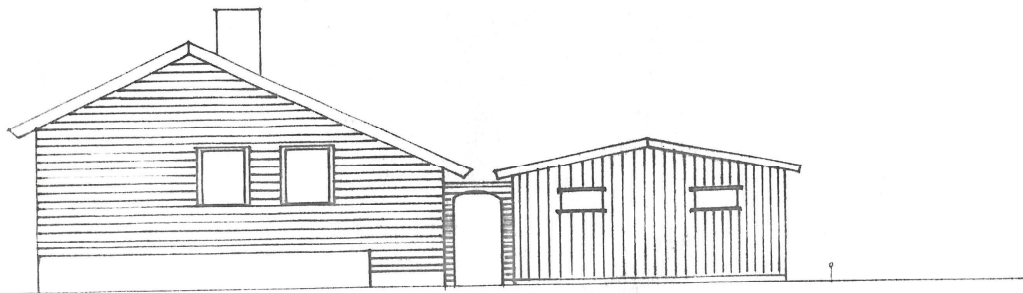


Vest

19,10 81 398 8'

Kjell Myhren
3370 Vikersund
Ma ^l =1:100
G.nr 95 Br.nr 221

1910



Nord

Godkjent. Modum Bygningstid
19/10 1981. Sak nr 398/81

Kjell Myhren
3370 Vikersund
Mål = 1:100
G.nr 95 Br.nr 227



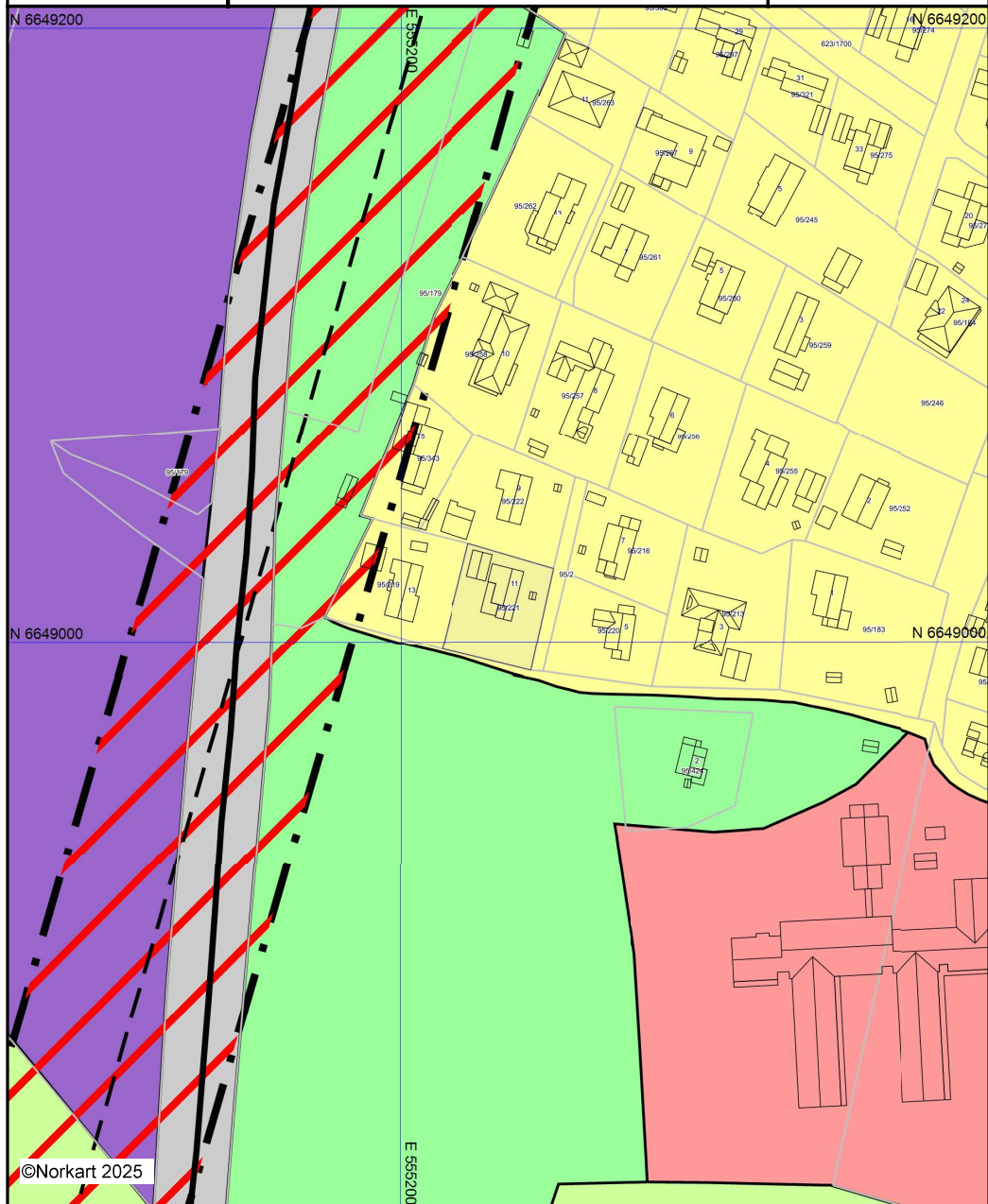
Modum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 95/221
Adresse: Haukveien 11
Utskriftsdato: 09.01.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
 -  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)
 -  Båndlegginggrense
 -  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv
 -  Boligbebyggelse - nåværende
 -  Tjenesteyting - nåværende
 -  Næringsbebyggelse - fremtidig
 -  Veg - nåværende
 -  Bane - nåværende
 -  Friområde - nåværende
 -  LNFR-areal - nåværende
 -  Kraftledning - nåværende
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
-  Planområde
 -  Planområde
 -  Grense for arealformål
 -  Fjernveg - nåværende



Modum kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 95/221
Adresse: Haukveien 11
Utskriftsdato: 09.01.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32




©Norkart 2025


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.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

 Friområder

Reguleringsplan PBL 2008

 Bestemmelsegrense

 Veg


 Annen veggrunn - tekniske anlegg


 Friområde

 Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

 Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde


Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Faresonegrense

 Eiendomsgrense som skal oppheves

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3316-95/221, Haukveien 11, 3370 VIKERSUND



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	30.12.2024	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	0.91 km
Aktsomhetsområder for snøskred	10.12.2024	Ikke funnet	1.7 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	2.6 km
Flomfaresoner	30.12.2024	Ikke funnet	0.08 km
Forurenset grunn	30.12.2024	Ikke funnet	0.77 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	23.12.2024	Ikke funnet	0.23 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	30.12.2024	Ikke funnet	0.44 km
Kvikkleire	30.12.2024	Ikke funnet	0.03 km
Skredfaresoner	30.12.2024	Ikke funnet	30.8 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	27.8 km
Støysoner	30.12.2024	Ikke funnet	0.01 km

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





Radonutsatt område

Sist sjekket: 30.12.2024

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)

HAUKVEIEN 11

Nabolaget Vikerjordet/Sand - vurdert av 30 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Hatlekrysset Totalt 8 ulike linjer	8 min	0.6 km
Vikersund stasjon Linje F4	17 min	1.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 29 min	

SKOLER

Vikersund skole (1-7 kl.) 292 elever, 15 klasser	4 min	0.3 km
Nordre Modum ungdomsskole (8-10 kl.) 251 elever, 17 klasser	7 min	0.6 km
Buskerud vgs. avd Rosthaug 710 elever, 38 klasser	12 min	11.6 km
Eiker videregående skole 400 elever, 15 klasser	27 min	26.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

YX Vikersund - Hydropower	12 min
Heggenveien 305	12 min



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100



KVALITET PÅ SKOLENE

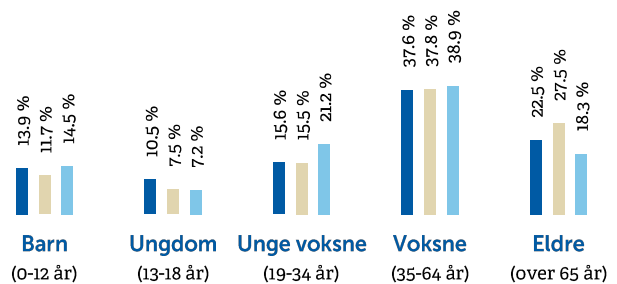
Veldig bra 81/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



Område

Vikerjordet/Sand
Vikersund
Norge

Personer

975
3 479
5 425 412

Husholdninger

447
1 819
2 654 586

BARNEHAGER

Barnas Hus (1-5 år) 46 barn	16 min	1.2 km
Kroka barnehage (1-5 år) 50 barn	6 min	3.7 km
Kjemperud Fus barnehage (1-5 år) 78 barn	6 min	5.4 km

DAGLIGVARE

Spar Vikersund Post i butikk, PostNord	15 min	1.2 km
Kiwi Vikersund PostNord	17 min	1.4 km



PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

 **1. Egen bil**

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 95/100

 **GATEPARKERING**
Lett 91/100

 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 91/100

SPORT

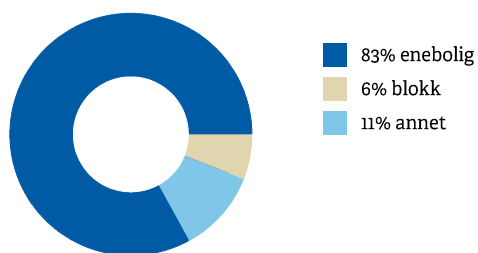
 **Vikersund skole** **4 min** 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.3 km

 **Hovedskogen** **12 min** 
Ballspill 0.9 km

 **Innersvingen avd. Vikersund** **17 min** 

 **Mudo Vikersund** **17 min** 

BOLIGMASSE

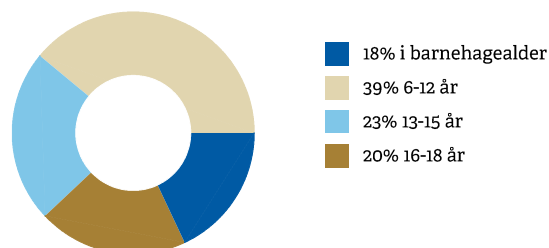


VARER/TJENESTER

 **Nærsenteret i Vikersund** **17 min** 

 **Vitusapotek Vikersund** **14 min** 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn





Flerfamilier



0%

47%

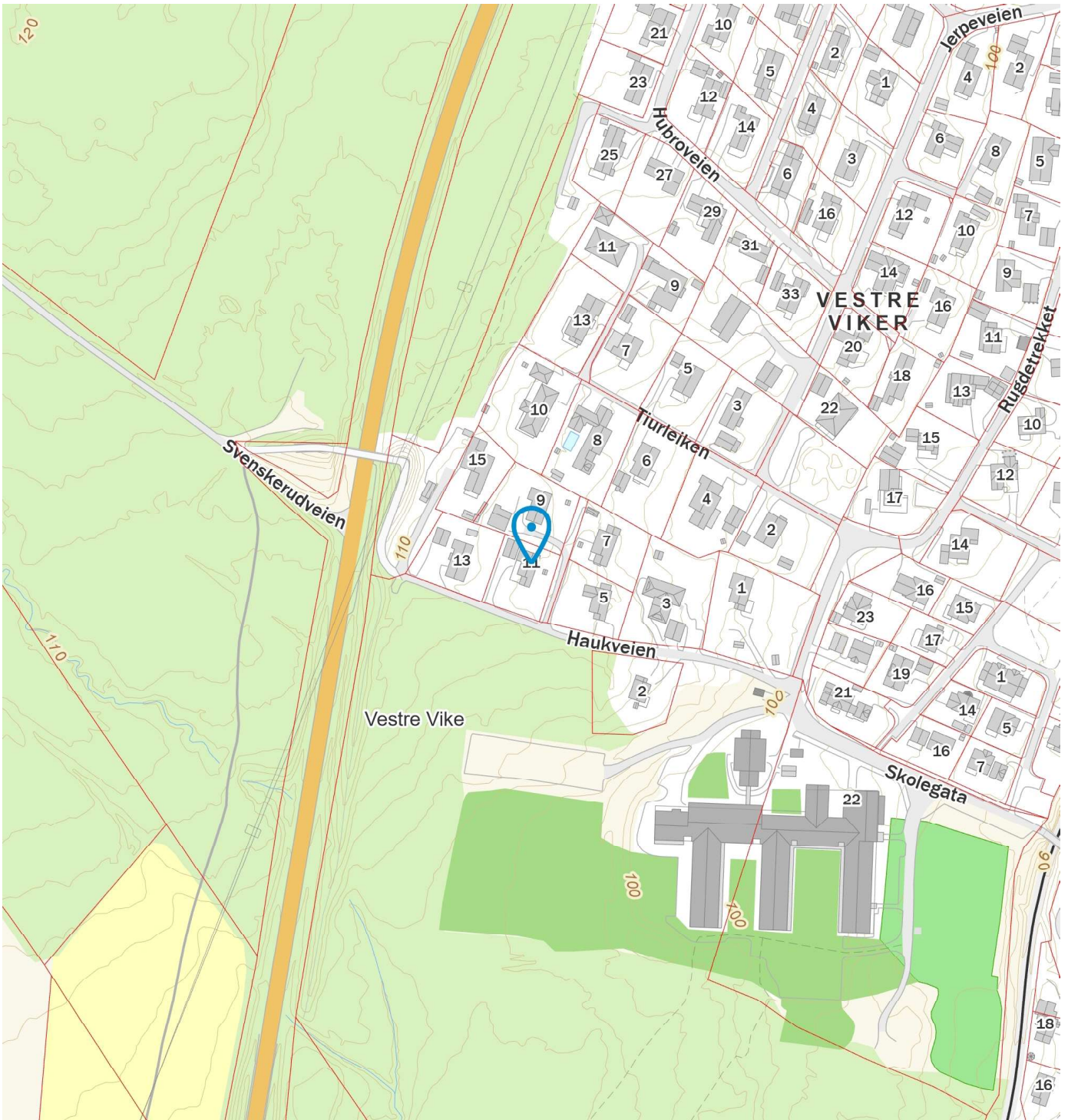
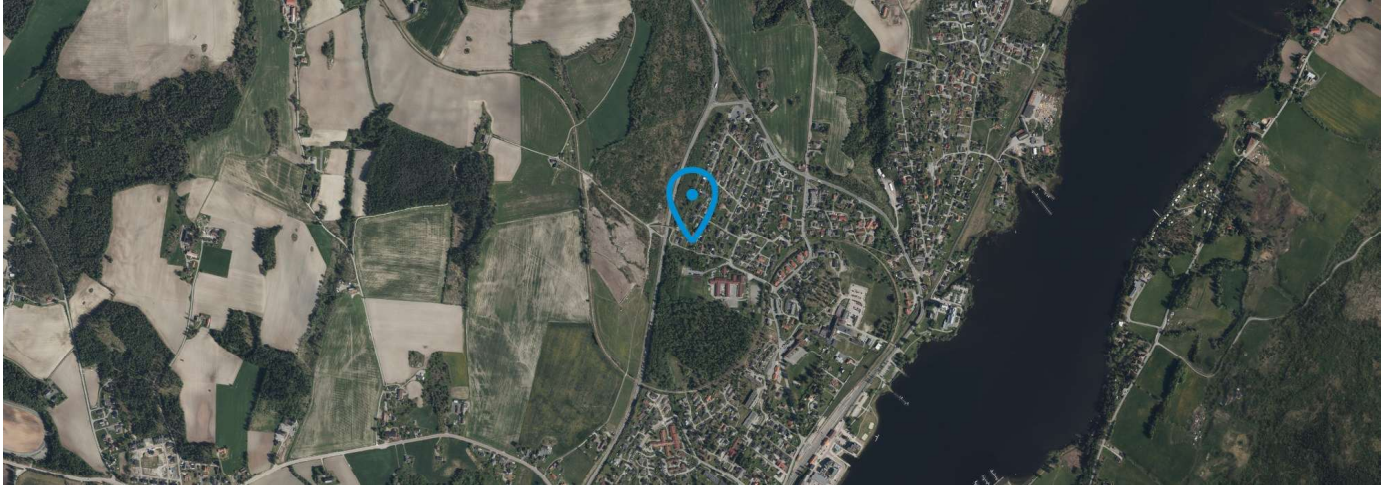
 Vikerjordet/Sand

 Vikersund

 Norge

SIVILSTAND

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Notater

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

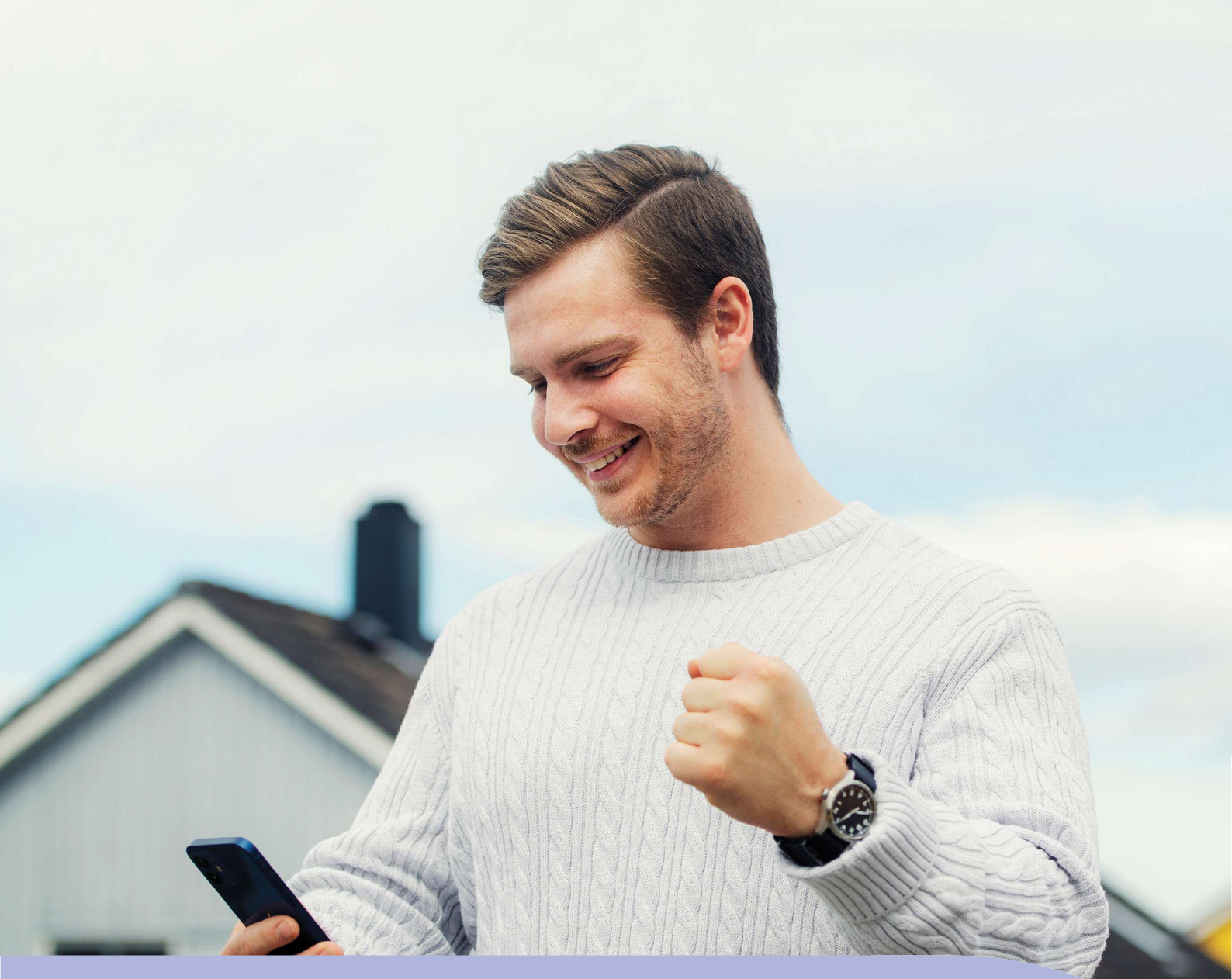
- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

Ta kontakt med oss i dag!



www.sparebank1.no



kontakt@sb1sorost.no



+ (47) 915 02480



Start din lånesøknad
ved å skanne QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE

Drømmer du
om ny bolig?

Bytt til Thomas

Når små og store ting skjer i livet,
kan det være godt å snakke med noen
om økonomien. **Thomas, for eksempel.**

SpareBank 
SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 11 000**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 700**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 100/5 000/5 200 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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.

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.

Tilbehør og løsøre

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

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

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

Oppdragsnr: 7043250004 / Rune Bergheim, tlf. 97044869
Haukveien 11, 3370 Vikersund
Gnr. 95, bnr. 221 i Modum kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr: _____

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

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

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

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmeidler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 7043250004
Salgsoppgaven er sist oppdatert 05.01.2026

Rune Bergheim
Eiendomsmegler

970 44 869
rune.bergheim@em1sorost.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS, avd. Modum
Vikersundgata 29, 3370 VIKERSUND

eiendomsmegler1.no