



Velkommen til

Badeveien 189
3370 Vikersund

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Badeveien 189
3370 Vikersund

Innholdsrik og modernisert enebolig i barnevennlige omgivelser - 5 soverom - Garasje

Velkommen til Badeveien 189!

Eiendommen ligger i et attraktivt boområde i et etablert boligfelt like utenfor Vikersund sentrum. Landlig og idyllisk beliggenhet med gode solforhold og gangavstand til Vikersund sentrum med et bredt utvalg butikker og servicetilbud. Nær populære flotte turområder på Moane, treningsløyper og travbane. Vikersund kan også by på vakkert turterreng som passer godt for både barnefamilier og friluftsentusiaster, sommer som vinter.

Innholdsrik enebolig over to plan som inneholder:

1. etasje: Vindfang, gang, stue med utgang til terrasse, kjøkken, bad, vaskerom, 2 soverom, garderobe, mellomgang og teknisk rom.

2. etasje: Gang, toalettrom, soverom/stue og 2 soverom.

I tillegg har boligen en frittstående garasje.

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	3 790 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	96 026
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	3 886 026
<u>BRA/BRA-I</u>		211/179 m ²
<u>Ant. sov.</u>		5
<u>Tomteareal</u>		ca. 724.50 m ²
<u>Eiendomstype</u>		Enebolig
<u>Eierform</u>		Eiet
<u>Byggeår</u>		1998

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Wiggo Smedberg
Eiendomsmegler

901 55 836
wiggo.smedberg@em1sorost.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	3 790 000
Omkostninger*	kr	96 026
Totalpris inkl. omk.	kr	3 886 026

*Omkostninger

Kr 94 750,- Dok.avg. til staten kr 2,5 %

Kr 500,- Tinglysing av skjøte

Kr 500,- Tinglysing av pantedokument (per stk.)

Kr 276,- Grunnboksutskrift

Kr 96 026,- Sum omkostninger ved oppnådd prisantydning.

Kr 13 900,- Boligkjøperforsikring (valgfritt)

Kr 109 926,- Sum omk. inkl. boligkjøperforsikring

Kr 16 700,- Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt)

Kr 112 726,- Sum omk. inkl. Boligkjøperforsikring Pluss

Kr 3 899 926,- 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

Forsikring kr. 8.600,- pr. år. Priser på forsikring vil avhenge, og kan sees på leverandørers hjemmesider.

Kjøper må påregne kostnader til brøyting av den private stikkveien.

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 18 074 pr. år for 2023

Kommunale avgifter er basert på tidligere eiers forbruk. I dette inngår vann, avløp, renovasjon og feiegebyr. Kostander til kommunale avgifter vil variere etter forbruk.

Det er installert vannmåler.

Priser på kommunale avgifter i Modum kommune pr. 2024:

- Vann: kr. 40,- pr. m3.

- Avløp: kr. 45,- pr. m3.

- Vann fastledd: kr. 1 250,- pr. boenhet pr. år.

- Avløp fastledd: kr. 1 250,- pr. boenhet pr. år.

- Renovasjon: kr. 4 650,- pr. år.

- Feieavgift og tilsyn: kr. 1 090,- pr. år.

Registerbetegnelse

Gnr. 86, bnr. 15 i Modum kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

Enebolig:

BRA-i: 179 m2

BRA total: 179 m2

1. etasje

BRA-i: 113 m2. Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad, vaskerom, 2 soverom, garderobe, mellomgang

og teknisk rom.
TBA: 52 m2. Terrasse.

2. etasje
BRA-i: 66 m2. Gang, toalettrom, soverom/stue og 2 soverom.

Garasje:

BRA-e: 32 m2
BRA total: 32 m2

1. etasje
BRA-e: 32 m2. Garasje.

Ikke målbare arealer
20 m² i 2. etasje.

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

5

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 724.50 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Selveiertomt i svakt skrående terreng med hage som er opparbeidet med plen. Asfaltert gårdsplass med gode parkeringsmuligheter.

Byggeår

Ca. 1998

Innhold

Innholdsrik enebolig over to plan som inneholder:

1. etasje: Vindfang, gang, stue med utgang til terrasse, kjøkken, bad, vaskerom, 2 soverom, garderobe, mellomgang og teknisk rom.
2. etasje: Gang, toalettrom, soverom/stue og 2 soverom.

I tillegg har boligen en frittstående garasje.

Standard

Innvendige overflater:

Gulvene består av laminat og fliser, med vegger i malte plater og tapet, og tak i trepanel.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og en benkeplate i heltre. Integrerte hvitevarer inkluderer kjøleskap, fryseskap, platetopp og stekeovn, samt en nedfelt kum og skyllekum.

Kjøkkenventilator har avtrekk ut.

Bad:

Badet ble oppgradert i 2024 med baderomsplater på veggene og smartpanel i taket. Gulvet har vinylbelegg med vannbåren gulvvarme. Badet er utstyrt med servant, toalett, dusjkabinett og en elektrisk styrt vifte.

Vaskerom:

Vaskerom etablert i 2024 med panelplater på veggene, malt tak og vinylbelegg på gulvet. Gulvvarme er under tilkobling. Rommet har utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og balansert ventilasjon.

Toalettrom:

Toalettrommet har parkett på gulvet, tapet på veggene og panel i himlingen, med porselenstoalett og skapservant.

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

Attraktivt boområde i et etablert boligfelt like utenfor Vikersund sentrum. Landlig og idyllisk beliggenhet med gode solforhold med sol fra tidlig morgen til sen kveld. Gangavstand til sentrum med alle servicetilbud. Nær populære flotte turområder på Moane, treningsløyper og travbane.

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 balløkker 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 kun ca. 200 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 Blåfarveværket 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. I lere av landet kjente helse- og rekreasjonsinstitusjoner som Modum Bad og Vikersund Kurbad er lokalisert i Vikersund.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

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

Adkomst

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

Offentlig kommunikasjon

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

Byggemåte

Tomteforhold

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1998. Drensrør i grunn av plast. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og isolerte/elementer. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1999. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1999. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendig

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå av sikkerhetsmessig hensyn. Undertak av sutakplater. Takrenner og nedløp av lakkert stål. Stigetrinn til pipe. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Tilkomst loft fra vindfang og soverom i 2 etg. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør fra byggeår og skyvebalkongdør i malt tre fra 2007. Stor veranda på 53 kvm, spaltet terrassebord og liggende spilerekkverk.

Innvendig

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater og tapet. Innvendige tak har trepanel. Etasjeskiller er av betongdekke og trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe. Vedovn i stue. Boligen har malt tretrapp og lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har i dag naturlig ventilasjon. Med luftespalter i vinduer. Flexit ventilasjonsanlegg er ikke i drift under befaring. Eier opplyser om at dette vil bli satt i drift før eierskifte. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Det er fremlagt vannbåren gulvvarme med opplegg i teknisk rom. Anlegget var ikke satt i drift under befaring. Det elektriske anlegg er fra byggeår. Skap er plassert i bod. Skap inneholder automatsikringer. Anlegget ligger skjult. Røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

Garasje

Egen garasje til boligen. Garasjen ble ført opp i 2005. Ringmur av leca. Saltak, teknet med betongstein. Vegger av bindingsverk, uisolert og kledd utvendig med stående panel. Motorisert leddheisport i tre. (Trolig defekt) Takrenner og nedløp av stål. Bygningen er ikke tilstandsvurdert. Det kan derfor ikke utelukkes feil/avvik med bygningens konstruksjoner. Garasjen var i bruk som lager under befaring. Det anbefales derfor en grundigere gjennomgang av bygningen.

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

TG 2:

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Nedløp og beslag

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag. Bslag flakker i gradrenner. Nedløp og takrenner har enkelte utett skjøter.

Veggkonstruksjon

Kledning går helt ned til terrassegulv, samt kledning er dårlig kuttet i bunn forbindelse med tilbygg. Dette kan føre til fuktskader på sikt.

Takkonstruksjon/loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Under oppføring var det ikke vanlig å teipe eller bruke mansjetter på plast/dampspærre. Dette er ofte et vanlig avvik på bygg oppført før 2010.

Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Enkelte vinduer subber i siden.

Takvindu

Det fuktskjolder i foring/listverk.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige dører

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Mangler bslag eller tilstrekkelig tetting under inngangsdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er i dag 87 cm. Dagens krav er 1 meter. Fundamenteringsforhold er ikke mulig å kontrollere. Registrert 20 mm skjevhet på gulv, slik at det ikke tyder på fundamenteringssvikt. Mindre brannskader på overflater ved inngang.

Innvendige overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Overflater generelt bærer preg av ufagmessig utførelse. Gjenstående arbeider i flere rom. Slitasje på overflater. Sprekker i fliser og fuger.

Etasjeskille/gulv mot grunn

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis

med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjell på 17 mm i stue. Høydeforskjell på 11 mm i en avstand på 2 meter på soverom/stue i 2 etg. Også knirk i gulv på dette område.

Radon

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

Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig trapp tilbygg

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Vaskerom - Ventilasjon

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

Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist fuktskjolder i overflater. Benkeplate er slit og dårlig utført.

Vannledninger

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avløpsrør

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

Ventilasjon

Et ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på omtrent 25 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Varmtvannstank

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

Vannbåren varme

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Eier opplyser om at anlegget vil bli kontrollert og satt i drift før eierskifte.

Drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekke-dannelser. Mindre sprekker i grunnmur. Lecamur på tilbygg mangler tilstrekkelig puss/behandling av overflater.

Terrengforhold

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

TG 3:

Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom har ingen ventilerings fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er mulig fuktskade i konstruksjonen. Tegn til slitasje og dårlig skjøter på parkett. Det har vært eldre utettheter under skapservant. Ingen fuktindikasjon under befarings. Forholdene er kontrollert av rørlegger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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 er utstedt ferdigattest den 28.01.2000. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente bygningstegninger av opprinnelig bygg, tilbygg og garasje men disse stemmer ikke overens med dagens bruk. Det er følgende avvik fra godkjente tegninger til dagens bruk:

- Vaskerom fremkommer på godkjente tegninger som "bod". Rommet er ikke bruksendret og er ikke godkjent som rom for varig opphold.
- Tilbygget soverom/kontor i 1. etasje fremkommer ikke med rombetegnelse på godkjente tegninger. Megler har derfor ingen informasjon om rommet er godkjent som rom for varig opphold, men antar at dette er i orden.
- Det største soverommet i 2. etasje fremkommer på godkjente tegninger som 2 soverom, deler av bod og gang. Dette utgjør ikke en bruksendring og er ikke søknadspliktig. På godkjente tegninger fremkommer det også en balkong med utgang fra rommet. Denne har blitt kledd igjen og innlemmet i rommet i ettertid. Dette utgjør en fasadeendring og er et søknadspliktig tiltak.
- Et av soverommene i 2. etasje fremkommer på godkjente tegninger som bad. Dette utgjør ikke en bruksendring og er ikke søknadspliktig.
- Toalettrom fremkommer på godkjente tegninger som deler av "bod". Rommet er ikke bruksendret og er derfor ikke godkjent som rom for varig opphold.
- På godkjente tegninger fremkommer garasjen uten vinduer. Dette utgjør ikke en bruksendring og er ikke søknadspliktig.
- Terrasse fremkommer ikke på godkjente tegninger. Selger kommer ikke til å byggesøke nå i ettertid og kjøper overtar all risiko og kostnad som måtte være forbundet med dette.

Ovenstående er endret 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.

Garasjen ligger for nær tomtegrensen til naboens eiendom. Det foreligger ingen avtaler, verken skriftlig eller muntlig på dette forholdet. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar

seg ikke noe ansvar for å byggemelde, få godkjent oppføringen, eller inngå avtale med naboen 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.

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, vannbåren varme og ved.

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

Vårt firma har innhentet opplysninger fra brannvesen/feiervesen. Brannvesenet hadde sist tilsyn med fyringsanlegget den 15.03.2016 og sist utførte feiing var den 20.06.2018.

Det ble under tilsynet ikke avdekket avvik ved anlegget og det foreligger ingen påbud om utbedring.

Informasjon strømforbruk: Det antas et årlig forbruk på ca. 13 306 kWh. opplyst av Midtnett AS. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Det elektriske anlegget ble sist kontrollert i 2024 hvor det ble funnet avvik. Alle avvikene er utbedret av selger før salg.

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 D4. (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest kan fås ved henvendelse til megler.

TV/Internett/Bredbånd

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

Adgang til utleie

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

Radon

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

Konsesjonsplikt

Nei

Boplikt

Nei

Driveplikt

Nei

Odelsrett

Nei

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.

Kvikkleire:

På kart fra kommunen ligger eiendommen markert som aktsomhetsområde for kvikkleire. Risiko og konsekvens ved skred er satt til "ingen".

Radon:

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med usikker aktsomhet for radon.

Vei, vann og avløp

Vei:

Adkomst til offentlig vei er over eiendommen(e) gnr. 86, bnr. 16.

Veirett til eiendommen er tinglyst den 19.12.1997.

Det må påregnes å betale kostnader til veivedlikehold og snøbrøyting.

Vann og avløp:

Eiendommen er tilknyttet offentlig 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 875 447 for 2022.

Sekundærverdi: Kr 3 326 698 for 2022.

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

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

Eier

Jørn Olav Wigdal

Heftelser

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

3316/86/15:

18.11.1997 - Dokumentnr: 10366 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3316 Gnr:86 Bnr:8

01.01.2020 - Dokumentnr: 118222 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0623 Gnr:86 Bnr:15

10.01.2020 - Dokumentnr: 1968738 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3047 Gnr:86 Bnr:19

01.01.2024 - Dokumentnr: 386633 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3047 Gnr:86 Bnr:15

19.12.1997 - Dokumentnr: 11532 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3316 Gnr:86 Bnr:16

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 (mørselskap) i forbindelse med markedsføring av banken i salgsoppgaven.

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

Provisjon 1,25% (forutsatt salgssum 3 600 000,-): kr. 45 000,-

Markedspakke: kr. 17 900,-

Tilrettelegging: kr. 16 950,-

Garantipremie: kr. 3 100,-

Oppgjørshonorar: kr. 8 900,-

Fakturahonorar: kr. 1 250,-

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter: kr. 276,-

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

Visning per stk.: kr. 3 500,-

Innhenting kommunal informasjon: kr. 8 025,-

Tinglysingsgebyr sikring: kr. 500,-

Totalt: kr. 106 351,-

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.

Tilstandsrapport/Takst

Tilstandsrapport, kr. 3 800 000.

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Omd Prosjekt AS den 01.11.2024.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja (1 av 4): Bygget nytt bad, ny kledning vegger og gang og div små ting for å få det til opprinnelig standard. Vindu bad blir byttet pga leveringstid. Faglært arbeid utført av Bygg1 Vikersund . Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

Ja (2 av 4): Alt rør arbeid i nytt bad og vaskerom/bod, vannbåren varme blir ordnet. Faglært arbeid utført av Vikersund vvs. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

Ja (3 av 4): Lagt gulvbelegg og fallflyting i bad og bod/vaskerom. Faglært arbeid utført av Mmh as. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

Ja (4 av 4): Nytt av strøm i bad, fikset etter el kontroll og fikset det han kunne finne av feil. Faglært arbeid utført av André Elektro. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

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

Ja: Nye sluk på bad og bod/vaskerom og gulvbelegg.

2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja (1 av 4): Nytt belegg og flytfall i bad og bod/vaskerom. Faglært arbeid utført av Mmh as. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

Ja (2 av 4): Bygget nytt bad, ny kledning vegger og gang og div små ting for å få det til opprinnelig standard. Vindu bad blir byttet senere pga leveringstid. Faglært arbeid utført av Bygg1 Vikersund . Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

Ja (3 av 4): Nytt av strøm i bad, fikset etter el kontroll og fikset det han kunne finne av feil. Faglært arbeid utført av André elektro. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

Ja (4 av 4): Alt rør arbeid i nytt bad og vaskerom/bod, vannbåren varme blir ordnet. Faglært arbeid utført av Vikersund vvs. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja (1 av 2): Bygget litt større terrasse. Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2019.

Ja (2 av 2): Byttet ovn og nytt rør i pipe. Faglært arbeid utført av Alfa varme og pipe teknikk as. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

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

Ja: Ny strøm i bad og fikset opp alt som måtte utbedres etter el kontroll og hva han kunne finne selv. Faglært arbeid utført av André Elektro. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja: Rutinekontroll. Faglært arbeid utført av Midtnett. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

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

Ja: Alt rør arbeid i nytt bad og vaskerom/bod, vannbåren varme blir ordnet. Nye sluk i bad, vaskerom bod. Faglært arbeid utført av Vikersund vvs. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

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

Ja: Tidligere eier bygget større rom i 2 etg fra terrasse. Bygget på mot garasje Laget større p plass. Hvilket årstall er uvisst og er stipulert av meg. Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2009.

Vet du om det mangler godkjent byggesøknad for noen av arbeidene?

Ja: Innkledning av balkong til soverom.

11. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja: Løse kontakter fikset og nye automatsikringer i skap. Fikset opp etter el kontroll og eller hva elektriker klarte lete frem.

13. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

Ja: Sprekk i topp plate på ovn og sprekt pipe. Alt er ok nå.

16. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
Ja: Lekkasje bad. Alt er reparert.

17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?
Ja: Skjevheter oppe i forbindelse med innkledning av balkong.

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?
Ja: Observert mus tidligere men det er tett og utbedret med musebånd.

19. Vet du om det er eller har vært feil knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner?
Ja: Blitt bestilt ny styringsenhet for gulvvarme og friskluftanlegg blir satt i stand.

24. Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester, eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?
Ja: Foreligger ikke for fasadeendring for innkledning av balkong.

32. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller om den ligger i et fareområde?
Ja: Merket på kommunens kart med kvikkleire.

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

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 overtagelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene.

Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

I tråd med eiendomsmeidleringsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meidlerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon

om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

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

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging.

Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Opplysninger fra kommunen

Finansiering

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

Forsikring

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

Verdivurdering

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

Ansvarlig megler

Wiggo Smedberg
EiendomsMegler | Avdelingsleder
Telefon: 901 55 836
E-post: wiggo.smedberg@em1sorost.no

EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS, avd. Modum
Vikersundgata 29
3370 VIKERSUND
Org. nr. 982832632

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Velkommen til Badeveien 189!



Innholdsrik og modernisert enebolig i barnevennlige omgivelser.



Eiendommen ligger i et attraktivt boområde i et etablert boligfelt like utenfor Vikersund sentrum.



Boligen holder en god standard med fine flater og funksjonell planløsning.



Stuen byr på muligheter for møblering av ulike soner.



Det er utgang til terrasse og godt med naturlig dagslys fra vinduer.



Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, hvor deler av overskapene er med vitrinedører.



Innredningen byr på godt med oppbevaring i skuffer og skap, samt integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og kjøl- og frysenskap.



Badet ble pusset opp i 2024 og er utført i moderne design.



Rommet er innredet med innredning med nedfelt servant, speil med integrert belysning, toalett og dusjkabinett.



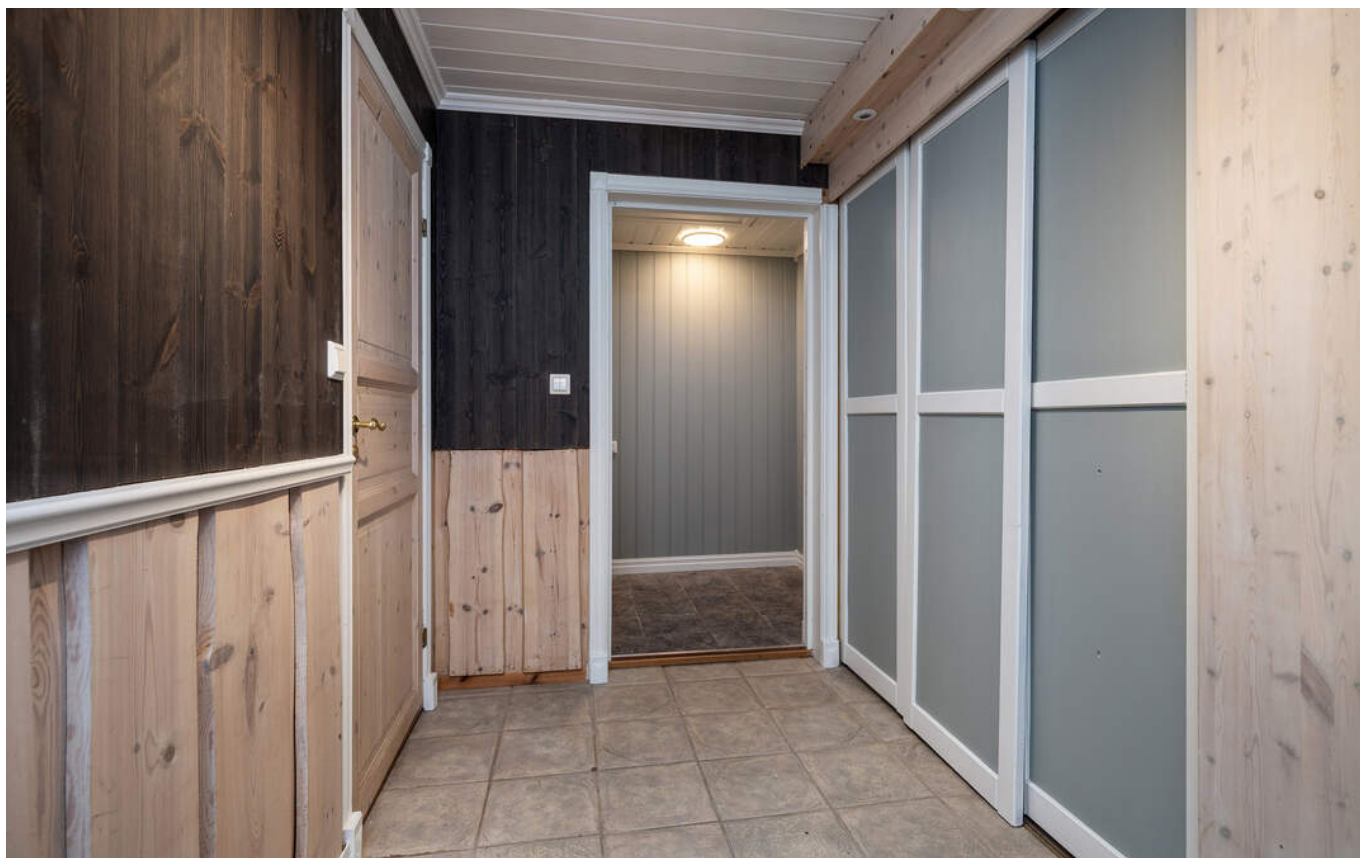
Praktisk vaskerom med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.



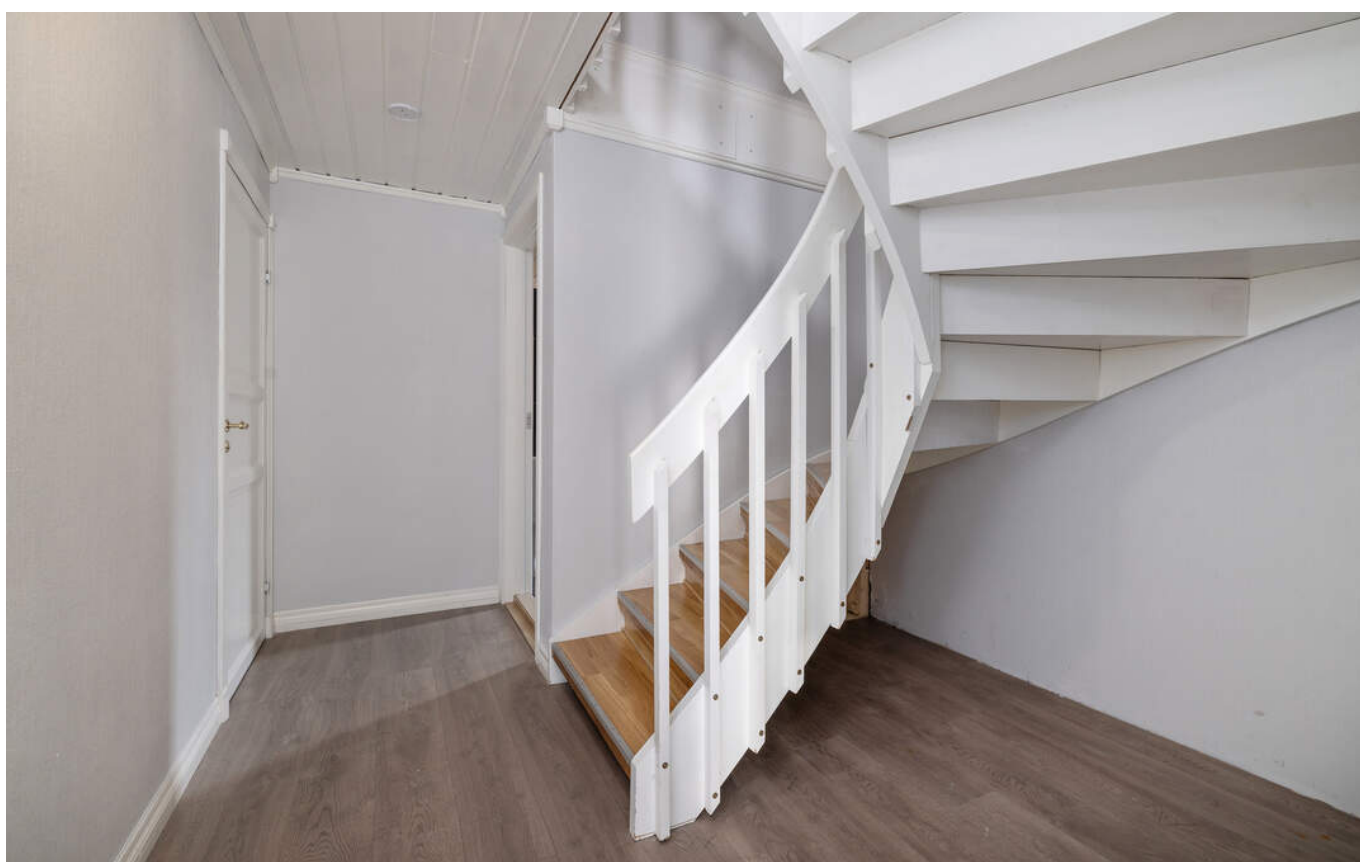
Boligen har totalt 5 soverom, hvor to av de er i 1. etasje.



Soverom nr. 2 blir i dag benyttet som kontor.



Boligen har også et praktisk garderoberom med gode oppbevaringsmuligheter i skyvedørsgarderobe.



Mellomgang med trapp opp til 2. etasje.



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.



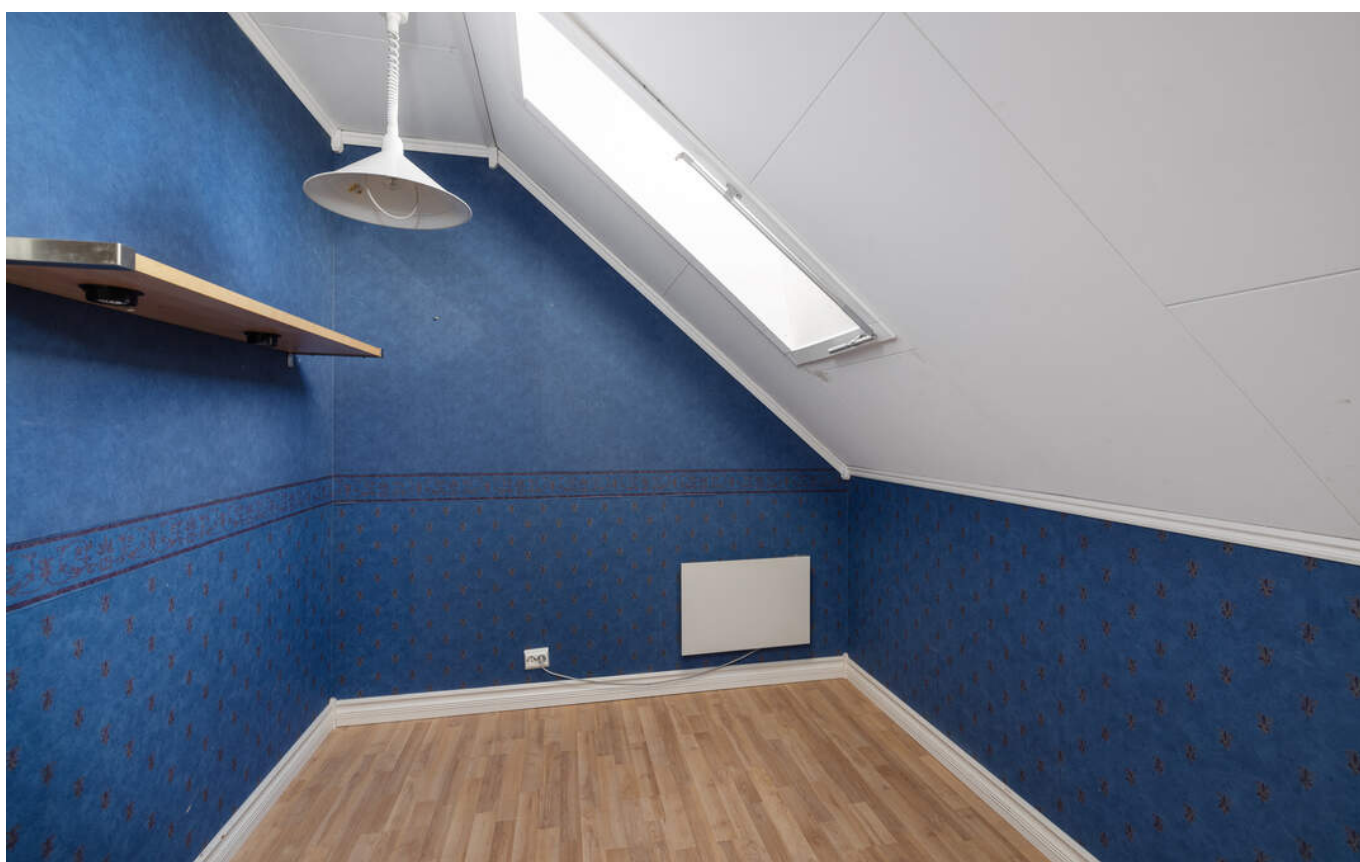
Velkommen opp!



Det største rommet i 2. etasje er perfekt som soverom eller en ekstra stue.



Soverom nr. 3 er også av god størrelse med god plass til ønsket møblering.

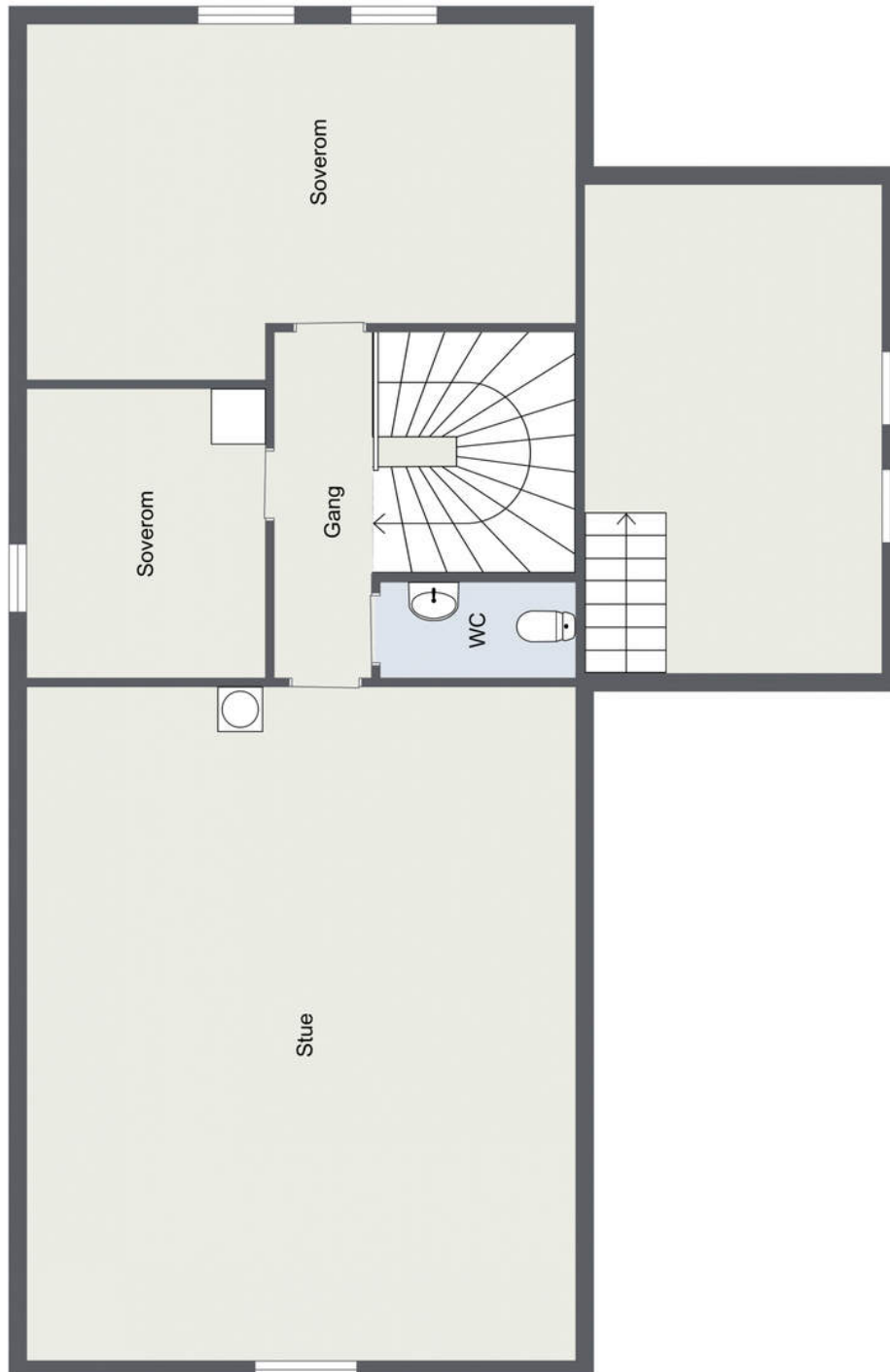


Soverom nr. 4 har et takvindu som gir godt lysinnslipp.



Praktisk toalettrom innredet med servant, veggskap og toalett.

Plantegning



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.



Fra stue har boligen en stor delvis overbygget terrasse og direkte tilgang til hagen.



På terrassen er det god plass til flere sittegrupper.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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



Tilstandsrapport



Enebolig



Badeveien 189 , 3370 VIKERSUND



MODUM kommune



gnr. 86, bnr. 15

Markedsverdi

3 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m² BRA-i: 179 m²



Befaringsdato: 29.10.2024

Rapportdato: 01.11.2024

Oppdragsnr.: 13714-1356

Referansenummer: IR8818

Autorisert foretak: OMD PROSJEKT AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Morten Danielsen

Vår ref:



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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå av sikkerhetsmessig hensyn. Undertak av sutakplater. Takrenner og nedløp av lakkert stål. Stigetrinn til pipe. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Tilkomst loft fra vindfang og soverom i 2 etg. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør fra byggeår og skyvebalkongdør i malt tre fra 2007. Stor veranda på 53 kvm, spaltet terrassebord og liggende spilerekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Etasjeskiller er av betongdekke og trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe. Vedovn i stue. Boligen har malt tretrapp og lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom nytt i 2024.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Veggene har baderomsplater. Taket har smartpanel.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30 mm med oppkant.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking ikke foretatt.

Rommet er ny etablert, og ikke tatt i bruk. Det ble oppdaget vannskade i vegg mellom vaskerom og bod under befaring 17.06.2024, og forholdene er dokumentert utbedret etter dette.

Vaskerom etablert 2024.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Veggene har panelplater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde under befaring, men pågår tilkobling til gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30 mm fra topp belegg ved sluk til slukrist.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Pågikk montering av utslagsvask og opplegg til vaskemaskin under befaring

Det er opplegg for balansert ventilasjon.

Anlegg var ikke montert under befaring, men eier bekrefter at dette kommer i orden.

Hulltaking ikke foretatt.

Rommet er ny etablert, og ikke tatt i bruk. Det ble oppdaget vannskade i vegg mellom vaskerom og bod under befaring 17.06.2024, og forholdene er dokumentert utbedret etter dette.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av heltre. Det er intergrert kjøleskap, fryseskap, platetopp og stekeovn.

Nedfelt kum og skyllekum.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrom. Parkett på gulv, vegger med tapet og himling med panel.

Porselen toalett og skapservant.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har i dag naturlig ventilasjon. Med luftespalter i vinduer.

Flexit ventilasjonsanlegg er ikke i drift under befaring. Eier opplyser om at dette vil bli satt i drift før eierskifte.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Det er fremlagt vannbåren gulvvarme med opplegg i teknisk rom.

Anlegget var ikke satt i drift under befaring.

Det elektriske anlegg er fra byggeår. Skap er plassert i bod.

Skap inneholder automatsikringer. Anlegget ligger skjult.

Røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1998. Drensrør i grunn av plast.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og isolerte/elementer

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1999.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1999. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	211 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	179 m ²
Totalpris	3 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Boligens 2 etg. Har ingen tegninger, og det er ikke søkt ferdigattest for denne etasjen.

Det anbefales å kontakte kommune for å søke ferdigattest for hele tiltaket.

Garasje

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

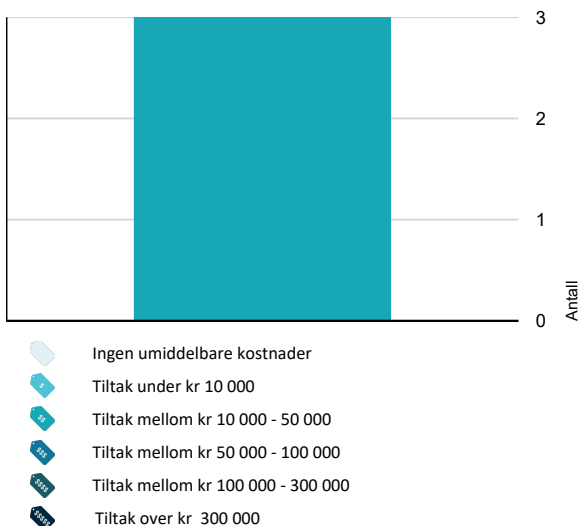
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Spesialrom > Etasje 2 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige trapp tilbygg. [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1998

Kommentar

Kommunale opplysninger.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

2005

Tilbygg

Tilbygg med soverom og hems.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå av sikkerhetsmessig hensyn. Undertak av sutakplater.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Eier har skiftet knekte takstein i gradrenner. Det kan ikke utelukkes at slikt skjer etter vinterstid ved snøbelastning.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av lakkert stål. Stigetrinn til pipe.

Vurdering av avvik:

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

Beslag flakker i gradrenner.

Nedløp og takrenner har enkelte uttett skjøter.

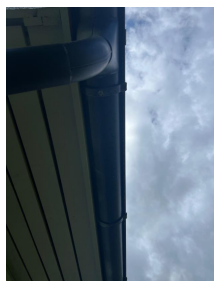
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Lokal utbedring med fugging av skjøter.

Tilstandsrapport



! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

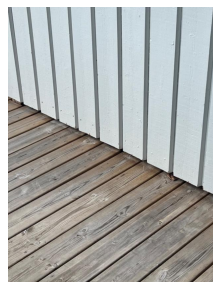
Kledning går helt ned til terrassegulv, samt kledning er dårlig kuttet i bunn forbindelse med tilbygg. Dette kan føre til fuktskader på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres dryppkant på kledning (15 grader) Og kledning må males i bunn for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Tilkomst loft fra vindfang og soverom i 2 etg.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

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.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det må foretas tiltak for å hindre gnagere i boligen.

Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte vinduer subber i siden.

Konsekvens/tiltak

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

Vedlikehold må påregnes av vinduene.



! TG 2 Takvindu

Velux takvindu i malt tre. Montert nytt glass i 2024

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det fuktskjolder i foring/listverk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Takvinduer er generelt stor risiko for kondens og fuktskader. Det er tegn til rennemerker på foringer, men ingen indikasjon på fukt under befaring. Selve glasset er skiftet i 2024, men det er viktig å følge med på vinterstid og i perioder med mye regn, da det ikke kan utelukkes tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra byggeår og skyvebalkongdør i malt tre fra 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Mangler beslag eller tilstrekkelig tetting under inngangsdør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor veranda på 53 kvm, Spaltet terrassebord og liggende spilerekkverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er i dag 87 cm. Dagens krav er 1 meter.

Fundamenteringsforhold er ikke mulig å kontrollere. Registrert 20 mm skjevhet på gulv, slik at det ikke tyder på fundamenteringssvikt. Mindre brannskader på overflater ved inngang.

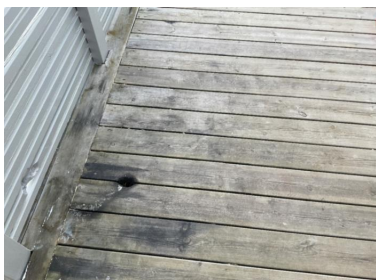
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Lokal utbedring av skader.

Tilstandsrapport



INNENDIG

! TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

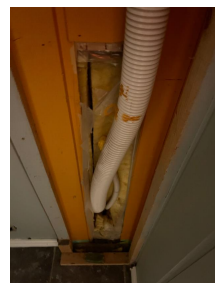
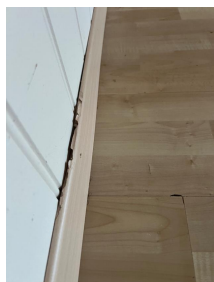
Overflater generelt bærer preg av ufagmessig utførelse.

Gjenstående arbeider i flere rom. Slitasje på overflater. Sprekker i fliser og fuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Deler av overflater må utbedres eller skiftes.



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke og trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

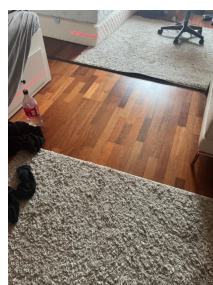
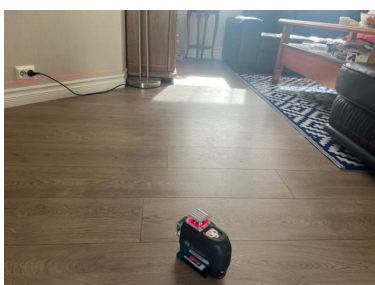
Tilstandsrapport

Høydeforskjell på 17 mm i stue.

Høydeforskjell på 11 mm i en avstand på 2 meter på soverom/stue i 2 etg. Også knirk i gulv på dette område.

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.



! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

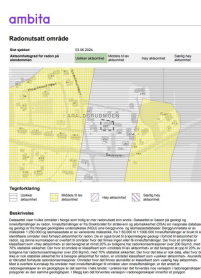
For å lukke avviket må det gjennomføres målinger i boligen, som viser under anbefalte grenseverdier. Området er kartlagt som usikkert forekomst av radon på NGUs kart.

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

Tiltaksgrense på 100 Bq/m³

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

Grenseverdi på 200 Bq/m³



! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med stålrør. Vedovn i stue.
Stålrør montert i 2024.

! TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

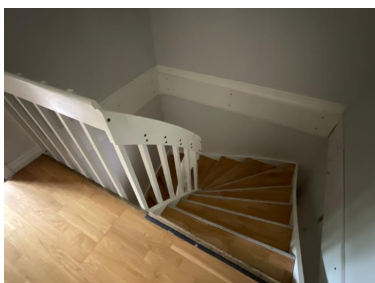
Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



! TG 2 Innvendige trapp tilbygg.

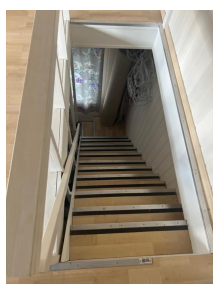
Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.



! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

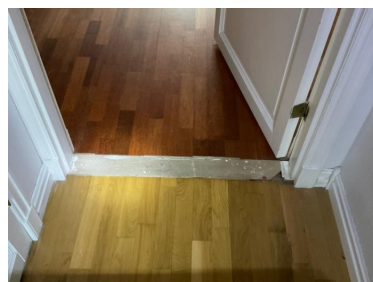
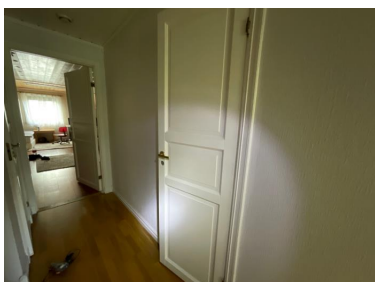
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Baderom nytt i 2024.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.



ETASJE 1 > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har smartpanel.
Gjenstår foringer og listverk på vindu. Dette utbedres av eier.

Årstall: 2024

Kilde: Faktura e.l

ETASJE 1 > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30 mm med oppkant.

Årstall: 2024

Kilde: Faktura e.l

ETASJE 1 > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport

Årstall: 2024

Kilde: Faktura e.l



ETASJE 1 > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2024

Kilde: Faktura e.l

ETASJE 1 > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

ETASJE 1 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt.

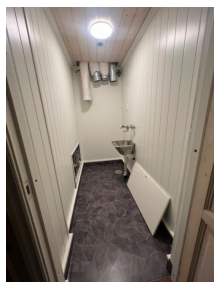
Rommet er ny etablert, og ikke tatt i bruk. Det ble oppdaget vannskade i vegg mellom vaskerom og bad under befaring 17.06.2024, og forholdene er dokumentert utbedret etter dette.

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > VASKEROM

📌 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har panelplater. Taket er malt.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

ETASJE 1 > VASKEROM

📌 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde under befaring, men pågår tilkobling til gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30 mm fra topp belegg ved sluk til slukrist.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

ETASJE 1 > VASKEROM

📌 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2024

Kilde: Faktura e.l



ETASJE 1 > VASKEROM

📌 TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Pågikk montering av utslagsvask og opplegg til vaskemaskin under befaring

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

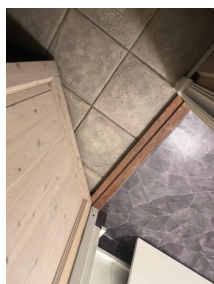
Det er opplegg for balansert ventilasjon.
Anlegg var ikke montert under befaring, men eier bekrefter at dette kommer i orden.

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.



ETASJE 1 > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt.
Rommet er ny etablert, og ikke tatt i bruk. Det ble oppdaget vannskade i vegg mellom vaskerom og bad under befaring 17.06.2024, og forholdene er dokumentert utbedret etter dette.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert kjøleskap, fryseskap, platetopp og stekeovn. Nedfelt kum og skyllekum.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Benkeplate er slit og dårlig utført.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Påregnes ny benkeplate og silikon mellom benk og flis for å unngå fukt på innsiden.

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE 2 > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom. Parkett på gulv, vegger med tapet og himling med panel.
Porselen toalett og skapservant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er mulig fuktskade i konstruksjonen.

Tegn til slitasje og dårlig skjøter på parkett.

Det har vært eldre utettheter under skapservant. Ingen fuktindikasjon under befaring. Forholdene er kontrollert av rørlegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Man bør vurdere oppgradering av kommet i sin helhet. Det er benyttet brukte materialer i rommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.

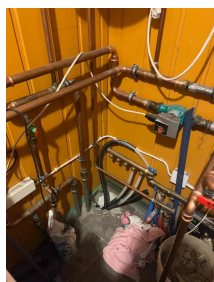
Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



! TG 2 Avløpsrør

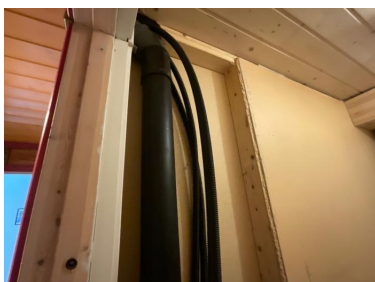
Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Ventilasjon

Boligen har i dag naturlig ventilasjon. Med luftespalter i vinduer.
Flexit ventilasjonsanlegg er ikke i drift under befaring. Eier opplyser om at dette vil bli satt i drift før eierskifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Et ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på omtrent 25 år.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier opplyser om at anlegget vil bli satt i drift før eierskifte.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kobling må kontrolleres. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



! TG 2 Vannbåren varme

Det er fremlagt vannbåren gulvvarme med opplegg i teknisk rom.
Anlegget var ikke satt i drift under befaring.

Vurdering av avvik:

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

Eier opplyser om at anlegget vil bli kontrollert og satt i drift før eierskifte.

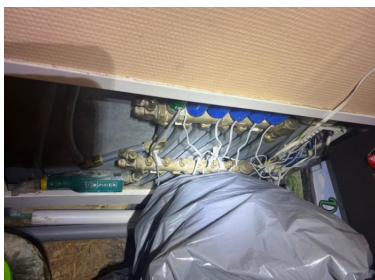
Konsekvens/tiltak

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

Anlegget i dag kontrolleres av fagfolk, og det bekreftes av eier at det vil bli satt i drift.

Videre må det forventes årlig service og kontroll av anlegget. Det kan ikke utelukkes feil med eldre anlegg.

Tilstandsrapport



ⓘ TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegg er fra byggeår. Skap er plassert i bod.
Skap inneholder automatsikringer. Anlegget ligger skjult.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Ja Dokumentasjon ligger i EL-skap.

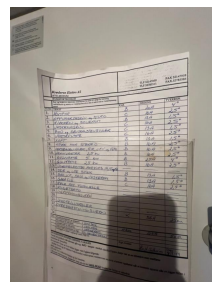
Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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?
Nei

Tilstandsrapport



TG 0 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.

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?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av sandmasser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Dreneringen er fra 1998. Drensrør i grunn av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og isolerte/elementer

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Mindre sprekker i grunnmur.

Lecamur på tilbygg mangler tilstrekkelig puss/behandling av overflater.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



! TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i svakt skrående terreng. Plenarealer og asfaltert gårdsplass.

Vurdering av avvik:

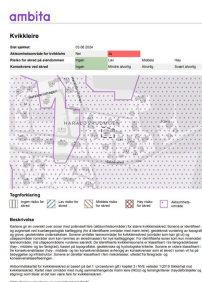
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

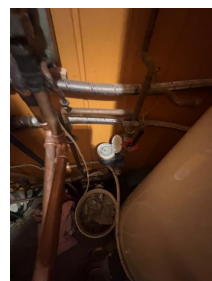
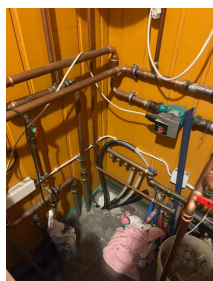
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1999. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1999. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

179 m²/179 m²

Enebolig: Vindfang, Teknisk rom, 5 Soverom, 3 Gang, Stue, Kjøkken, Vaskerom, Bad, Garderobe, Toalettrom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 32 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 800 000

Konklusjon markedsverdi

3 800 000

Markedsvurdering

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

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 Hovdehagan 3 ,3370 VIKERSUND 158 m ² 1983 2 sov	12-05-2024	2 990 000	2 800 000		2 800 000	17 722
2 Hubroveien 1 ,3370 VIKERSUND 194 m ² 1970 3 sov	07-07-2022	3 600 000	3 600 000		3 600 000	18 557
3 Bergstien 5 ,3370 VIKERSUND 162 m ² 1962 2 sov	28-05-2024	3 590 000	3 100 000		3 100 000	19 136
4 Brunerveien 7 ,3370 VIKERSUND 198 m ² 1968 3 sov	11-04-2021	3 290 000	3 800 000		3 800 000	19 192
5 Heggveien 18 ,3370 VIKERSUND 160 m ² 1983 3 sov	30-05-2023	3 650 000	3 150 000		3 150 000	19 688
6 Kjemperudstien 24 ,3360 GEITHUS 135 m ² 2005 3 sov	16-02-2023	3 890 000	3 890 000		3 890 000	28 815
7 Hubroveien 19 ,3370 VIKERSUND 150 m ² 1970 4 sov	29-05-2024	4 190 000	4 360 000		4 360 000	29 067

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.	18 000
--	-----	--------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	18 000
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 800 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 800 000
--	-----	-------------

Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 000 000
-------------------------------------	------------	------------------

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	260 000
--	-----	---------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
--	-----	----------

Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	200 000
------------------------------------	------------	----------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 200 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 900 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

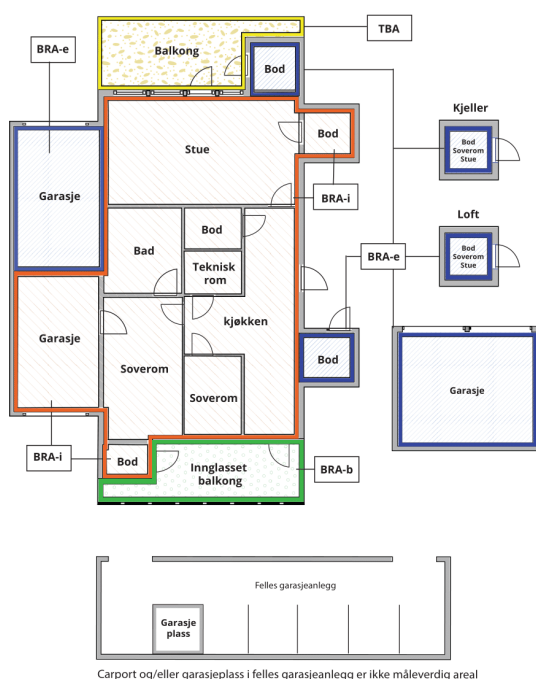
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

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	113			113	52		113
Etasje 2	66			66		20	86
SUM	179				52	20	199
SUM BRA	179						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Vindfang , Teknisk rom , Soverom , Gang , Stue , Kjøkken , Gang 2, Vaskerom , Soverom 2, Bad , Garderobe		
Etasje 2	Gang , Toalettrom , Soverom/stue, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligens 2 etg. Har ingen tegninger, og det er ikke søkt ferdigattest for denne etasjen.
Det anbefales å kontakte kommune for å søke ferdigattest for hele tiltaket.

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

Kommentar:

- Utbedringer etter el-kontroll. Utført av Andre elektro
- Nytt baderom
- Nytt vaskerom.
- Rehabilitering av pipe.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1		32		32	
SUM		32			
SUM BRA	32				

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1		Garasje	

Lovlighet

Brannceller

☐ Ja ☒ Nei

☐ Ja ☒ Nei

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	172	7
Garasje	0	0

Enebolig Sekundærrom i 1 etg: teknisk rom og garderobe.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2024	Ole Morten Danielsen	Takstingenør
	Jørn Olav Wigdal	Kunde
29.10.2024	Ole Morten Danielsen	Takstingenør
	Jørn Olav Wigdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3316 MODUM	86	15		0	724.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Badeveien 189

Hjemmelshaver

Wigdal Jørn Olav

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etablert boligområde i Badeveien i Vikersund.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei frem til offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Selveiertomt. Svakt skrående terreng.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 800 000	2018

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type Fullverdi	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Boligen forutsettes å være forsikret.				

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1999

Kommentar
Kommunale opplysninger.

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Egen garasje til boligen. Garasjen ble ført opp i 2005.
Ringmur av leca.
Saltak, teknet med betongstein.
Vegger av bindingsverk, uisolert og kledd utvendig med stående panel..
Motorisert leddheisport i tre. (Trolig defekt)
Takrenner og nedløp av stål.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert. Det kan derfor ikke utelukkes feil/avvik med bygningens konstruksjoner.
Garasjen var i bruk som lager under befaring. Det anbefales derfor en grundigere gjennomgang av bygningen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	17.06.2024		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	31.10.2024		Fremvist		Nei
Tegninger enebolig. Tegning tilbygg i 2005	07.12.1998		Gjennomgått		Nei
Områdeanalyse	12.06.2024		Gjennomgått		Nei
Garasje tegning	28.07.1999		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest 1 etg.	28.01.2000	Gjelder for 1 etg. (Deler av bygget.)	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi	17.06.2024		Innhentet		Nei
Faktura badrom	30.10.2024		Fremvist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PREISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

- våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
- forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av

forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsenivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsenivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitastegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til eiendommen. 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.

Badeveien 189,
3370 VIKERSUND

- ◆ Utfylt av: Jørn Olav Wigdal
- ◆ Utfylt dato: 31.10.2024 kl. 09:06
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen i løpet av det siste året
- ◆ Eiendommen ble overtatt i 2018

Fremtind

Utført arbeid

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

Ja (1 av 4): Bygget nytt bad, ny kledning vegger og gang og div små ting for å få det til opprinnelig standard. Vindu bad blir byttet pga leveringstid

Faglært arbeid utført av Bygg1 Vikersund . Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

Ja (2 av 4): Alt rør arbeid i nytt bad og vaskerom/bod, vannbåren varme blir ordnet

Faglært arbeid utført av Vikersund vvs. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

Ja (3 av 4): Lagt gulvbelegg og fallflyting i bad og bod/vaskerom

Faglært arbeid utført av Mmh as. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

Ja (4 av 4): Nytt av strøm i bad, fikset etter el kontroll og fikset det han kunne finne av feil.

Faglært arbeid utført av André Elektro. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

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

Ja: Nye sluk på bad og bod/vaskerom og gulvbelegg

2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja (1 av 4): Nytt belegg og flytfall i bad og bod/vaskerom

Faglært arbeid utført av Mmh as. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

Ja (2 av 4): Bygget nytt bad, ny kledning vegger og gang og div små ting for å få det til opprinnelig standard. Vindu bad blir byttet senere pga leveringstid

Faglært arbeid utført av Bygg1 Vikersund . Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

Ja (3 av 4): Nytt av strøm i bad, fikset etter el kontroll og fikset det han kunne finne av feil.

Faglært arbeid utført av André elektro. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

Ja (4 av 4): Alt rør arbeid i nytt bad og vaskerom/bod, vannbåren varme blir ordnet

Faglært arbeid utført av Vikersund vvs. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja (1 av 2): Bygget litt større terrasse

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2019.

Ja (2 av 2): Byttet ovn og nytt rør i pipe

Faglært arbeid utført av Alfa varme og pipe teknikk as. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

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

Nei

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

Ja: Ny strøm i bad og fikset opp alt som måtte utbedres etter el kontroll og hva han kunne finne selv

Faglært arbeid utført av André Elektro. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja: Rutinekontroll

Faglært arbeid utført av Midtnett. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

7. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

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

Ja: Alt rør arbeid i nytt bad og vaskerom/bod, vannbåren varme blir ordnet. Nye sluk i bad, vaskerom bod

Faglært arbeid utført av Vikersund vvs. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

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

Ja: Tidligere eier bygget større rom i 2 etg fra terrasse. Bygget på mot garasje

Laget større p plass.

Hvilket årstall er uvisst og er stipulert av meg.

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2009.

Vet du om det mangler godkjent byggesøknad for noen av arbeidene?

Ja: Innkledning av balkong til soverom

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

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja: Løse kontakter fikset og nye automatsikringer i skap. Fikset opp etter el kontroll og eller hva elektriker klarte lete frem

12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

Ja: Sprekk i topp plate på ovn og sprekt pipe. Alt er ok nå

14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært vann, eller luftlekkasje i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Nei

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

Ja: Lekkasje bad. Alt er reparert

17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

Ja: Skjevheter oppe i forbindelse med innkledning av balkong

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

Ja: Observert mus tidligere men det er tett og utbedret med musebånd

19. Vet du om det er eller har vært feil knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner?

Ja: Blitt bestilt ny styringsenhet for gulvvarme og friskluftsanlegg blir satt i stand

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

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

Nei

24. Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester, eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

Ja: Foreligger ikke for fasadeendring for innkledning av balkond

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

Nei

26. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

29. Består boligen av flere selvstendige boenheter?

Nei

30. Har eiendommen utleiedel?

Nei

31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

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

Ja: Merket på kommunens kart med kvikkleire

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

Nei

34. Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

Nei

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

Nei

36. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

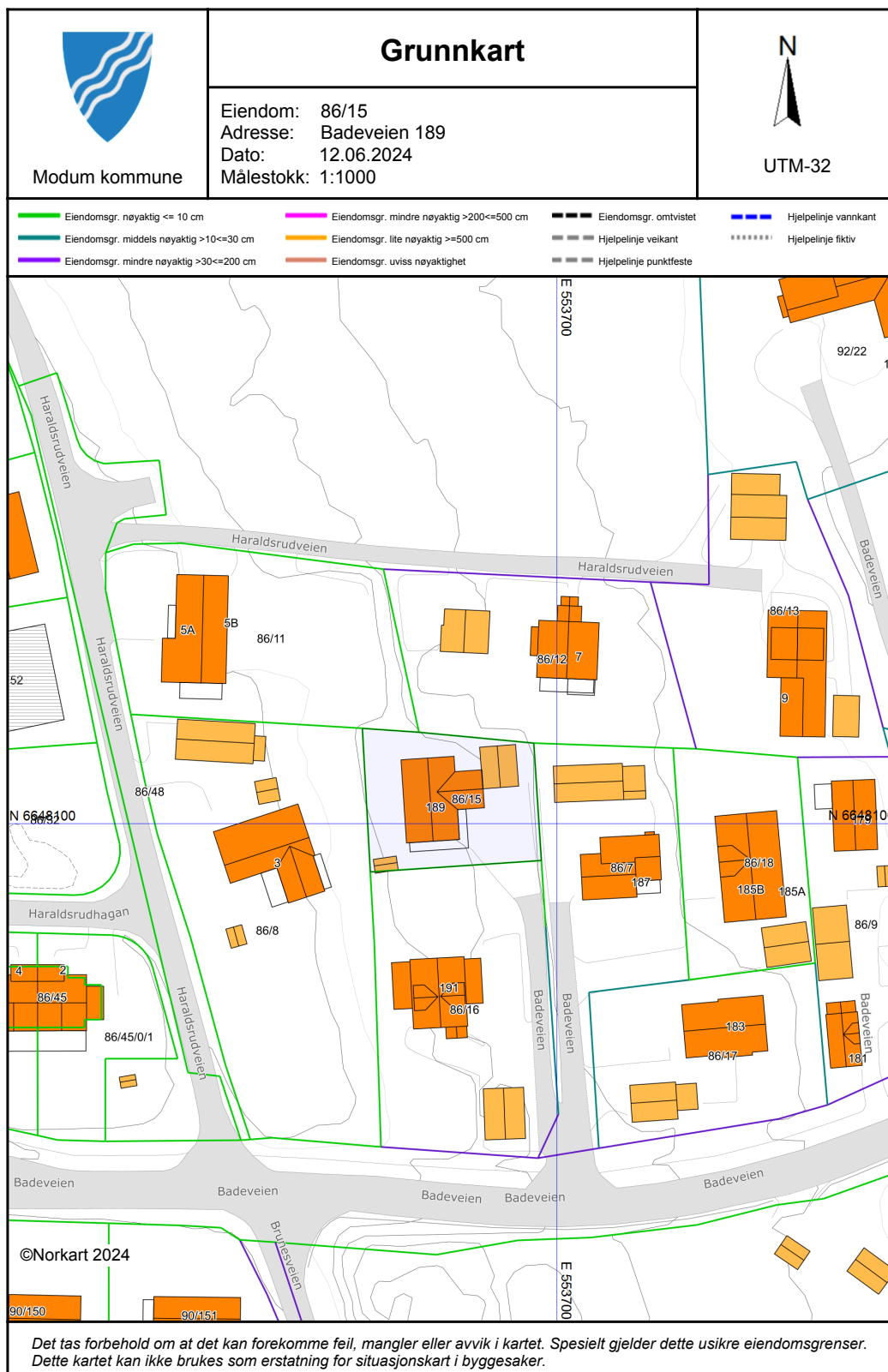
Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Hvis du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese om hva du kan forvente, gå til Fremtind.no/kontakt-oss

Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 md. etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet.

Du behøver ikke sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Den informasjonen har allerede Fremtind.





Modum kommune

MEGLEROPPLYSNINGER – BYGG

Matrikkelinformasjon

Gnr:	86	Bnr:	15	Fnr:	-	Snr:	-
Adresse:	Badeveien 189			3370	Vikersund		

Kommentar angående bygningsopplysninger:

Enebolig oppført i 1998, tilbygget i 2005.
Garasje oppført i 1999.
Godkjente tegninger og ferdigattest vedlagt.

Dette skjemaet omfatter ikke opplysninger i forbindelse med byggesaksbehandling, dispensasjoner, erklæringer, klausuler o.l. i tilknytning til byggesaksbehandling eller heftelser som er tinglyst på eiendommen.

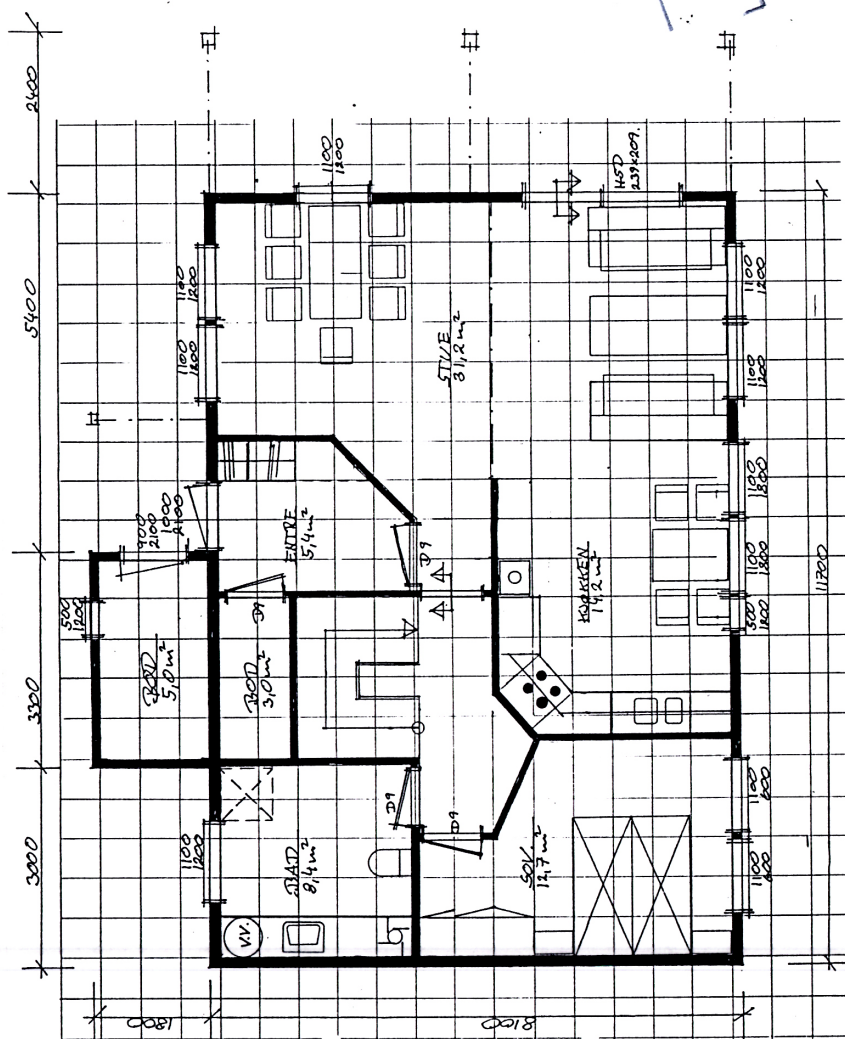
Gjeldende planer/vedtak er ikke nødvendigvis bindende for kommunens fremtidige planer/vedtak.

Vikersund, 14. juni 2024

Kommune		Midlertidig brukstillatelse	
Modum		etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14.juni 1985 § 99 nr. 3	
Ansvarlig søker(navn, adresse)		Tiltakshaver (navn, adresse)	
Drammens Hus & Hytter AS		Eivind Stillingen	
Postboks 262			
3001 Drammen		3370 Vikersund	
Midlertidig brukstillatelse er gitt for			
Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr. Seksjonsnr.
Nybygg bolig	86	15	
Spesifikasjon			
Tiltakets/byggets art			
Nybygg bolig			
Vedtak fattet av		Vedtak dato	Saksnr.
Hovedutvalg for teknisk sektor		7.12.98.	1172/98
Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl § 99, midlertidig brukstillatelse for:			
☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget: 1.etg.			
Merknader	Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført		Må fullføres innen (dato)
	- Innredning av 2.etg.		28.1.2001
Sikkerhetstillatelse for at manglende blir rettet ☐ Ja ☐ Nei			
Underskrift			
Sted	Dato	Stempel/underskrift	
Vikersund	28.1.2000	Kjetil Haugefjell	
Kopi sendt til			
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	

Kommune MODUM Kommune TEKNISK ETAT / Rørleggerkontrollen POSTB. 38 3371 VIKERSUND		Ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1	
Ansvarlig søker (navn, adresse) J & A ROSENLUND AS POSTBOKS 53 3340 ÅMOT		Tiltakshaver (navn, adresse) Eivind Stillingen Badeveien 3370 VIKERSUND	
Ferdigattest er gitt for			
Eiendom/adresse Badeveien, 3370 Vikersund	Gnr 86	Bnr 15 m.	Festenr. Seksjonsnr.
Spesifikasjon Tiltakets/byggets art			
Vedtak fattet av		Vedtak dato	Saksnr.
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig		
Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat. I samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).		
Underskrift			
Sted Åmot	Dato 27/1-00	Stempel/underskrift ROSENLUND AS AUTORSERT RØR- OG RØRRETTINGSSKIFTE ÅMOT	
Kopi sendt til			
SØK	Drammens-Hus & Hytter AS	Lierstranda 82, 3400 LIER	
PRO	J & A Rosenlund AS	Postboks 53, 3340 ÅMOT	
KPR	J & A Rosenlund AS	Postboks 53, 3340, ÅMOT	
SAM	Drammens-Hus & Hytter AS	Lierstranda 82, 3400, LIER	
UTF	J & A ROSENLUND AS	POSTBOKS 53, 3340 ÅMOT	
KUT	J & A Rosenlund AS	Postboks 53, 3340, ÅMOT	

8



Godkjent i Teknisk seyre
4.12.98 19.98
Godskat nr. 1172/98

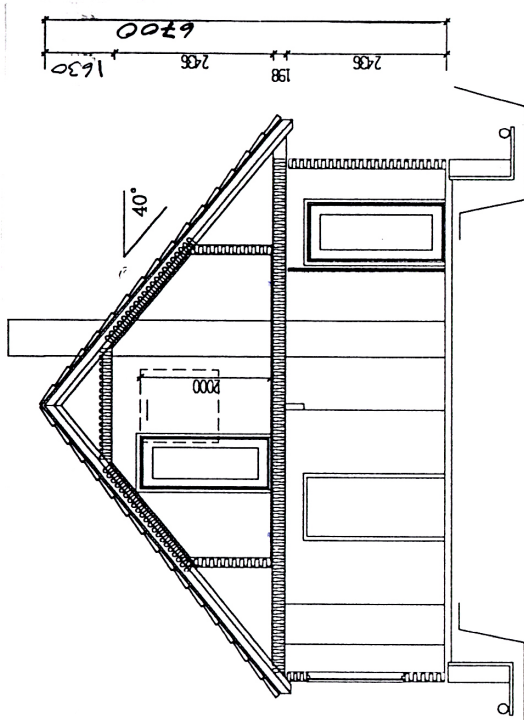
DRAMMENS HUS & HYTTER AS

Kontor: Schwenckegt. 2, Drammen.
Post-adr: Boks 262 - 3001 Drammen.
TLF.: 32 83 51 51 FAX: 32 89 19 29

Dato	14.10.98	Konstr./Tegnet	FK	Godkjent	Målestokk	1: 100
EIVIND STILLINGEN. 3370 VIKERSUND.						Ersatter av:
Tegning nr: 1						
Henvisning		Beregning:				

1. ETG

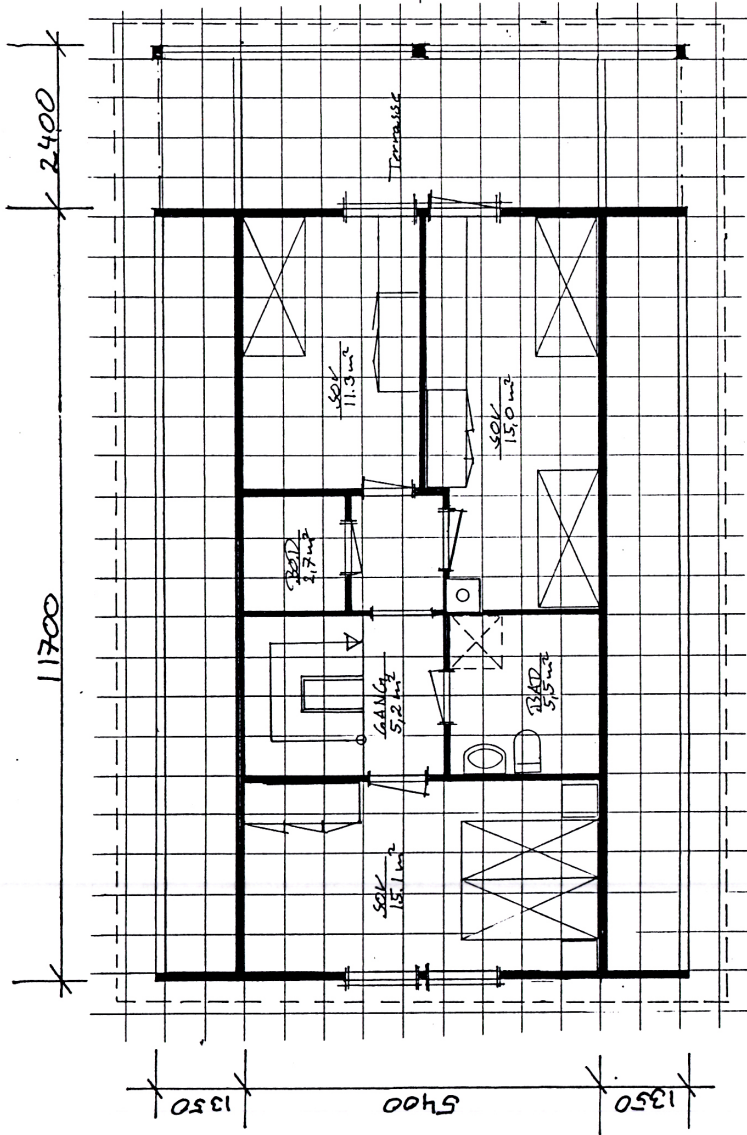
8



SNITT

Godkjent i Teknisk styre
 7/12 98 sak nr. 1172/98

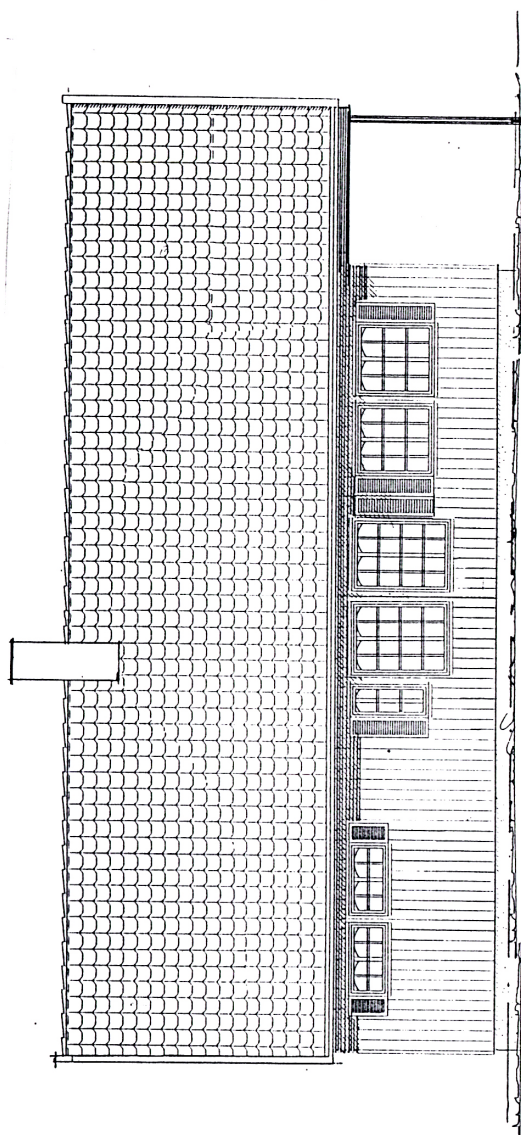
**DRAMMENS HUS
& HYTTER AS**
 Kontor: Schwenckgt. 2, Drammen.
 Post-adr: Boks 262 - 3001 Drammen.
 TLF.: 32 83 51 51 FAX: 32 89 19 29



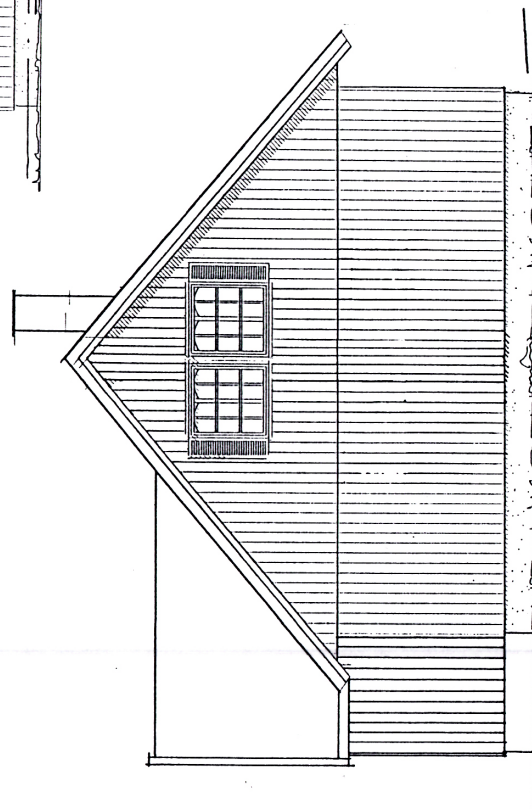
2. Etg.

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
14.10.98	EK		1:100
Eivind Stillingen. 3370 Vikersund.			Erstatter av:
Tegning nr: 2.			
Henvisning		Beregning:	

8



VEST



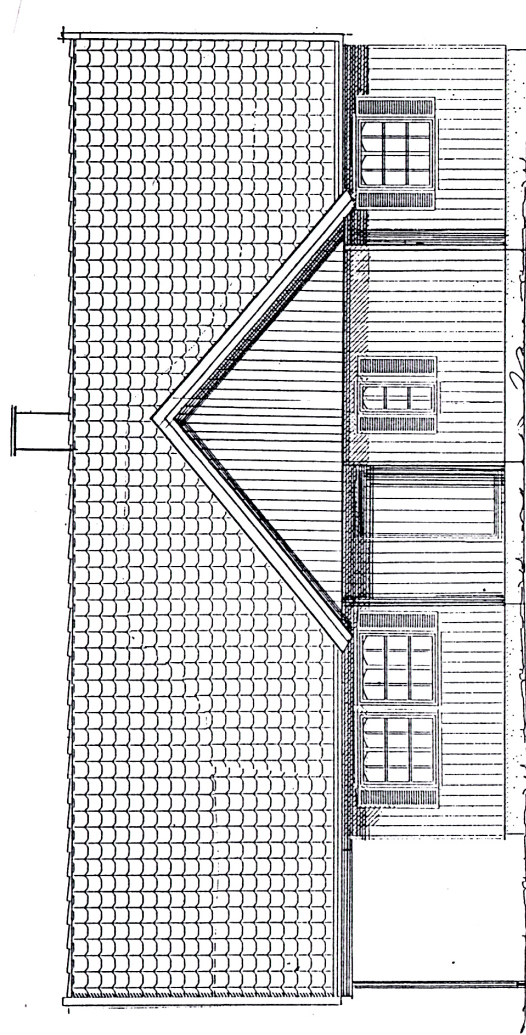
NORD

1172/98
 4/12 98
 Godt skitryk

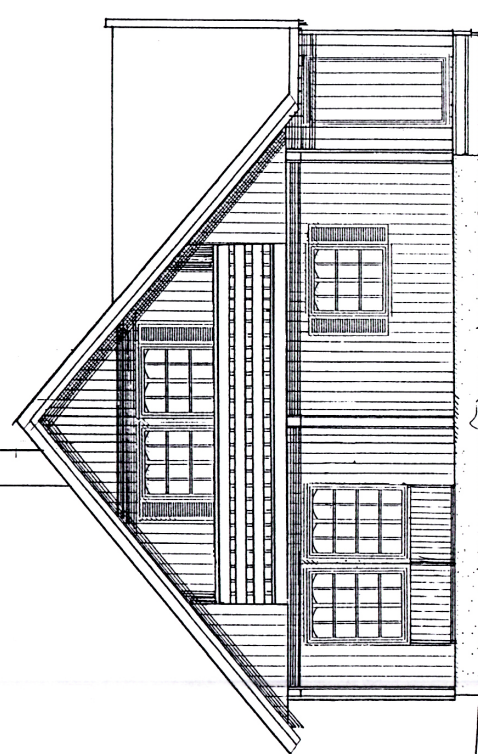
**DRAMMENS HUS
& HYTTERAS**
 Kontor: Schwenckegt. 2, Drammen.
 Post-adr: Boks 262 - 3001 Drammen.
 TLF.: 32 83 51 51 FAX: 32 89 19 29

Dato 14.10.98	Kontor/Signet EK	Godeknt	Målestokk 1:100	Existerende for:
EIVIND STILLINGEN. 3370 VIKERSUND.				TEGNING NR: 3.
Henvisning		Beregning:		

8



457

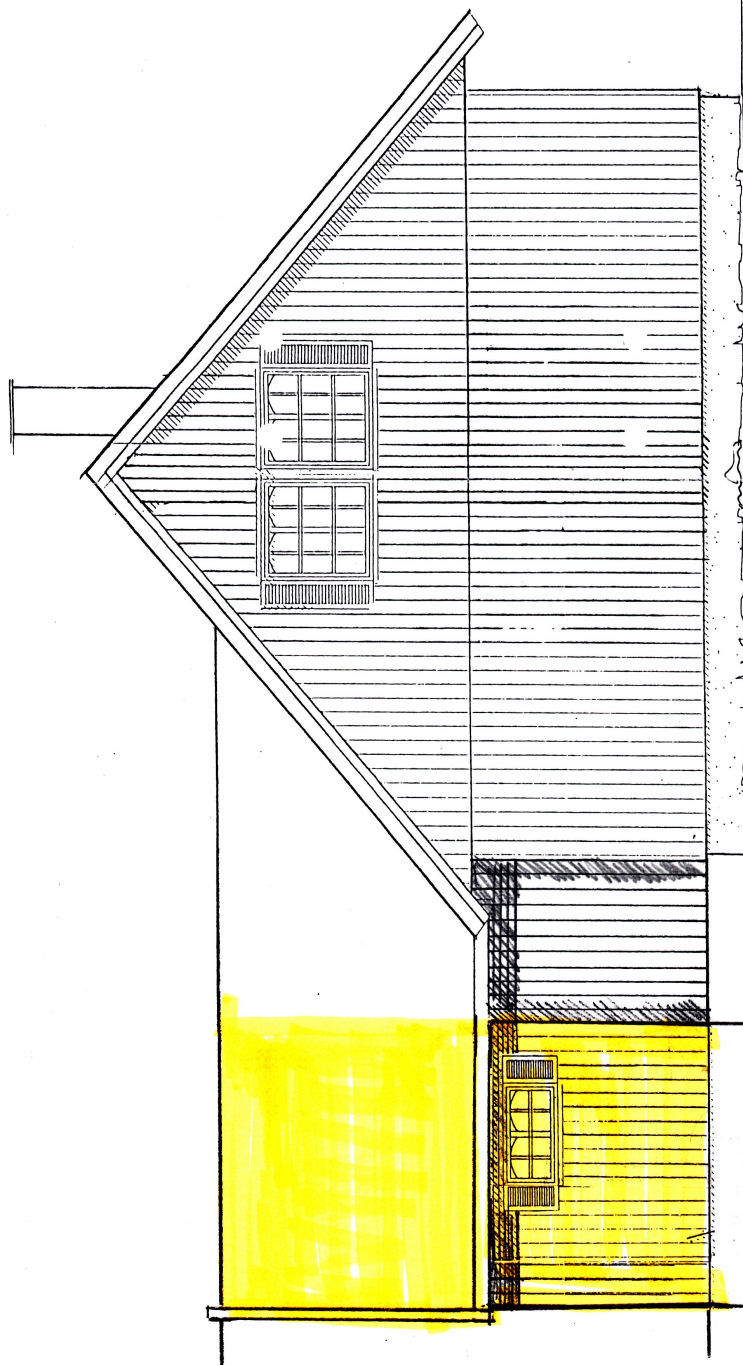


540

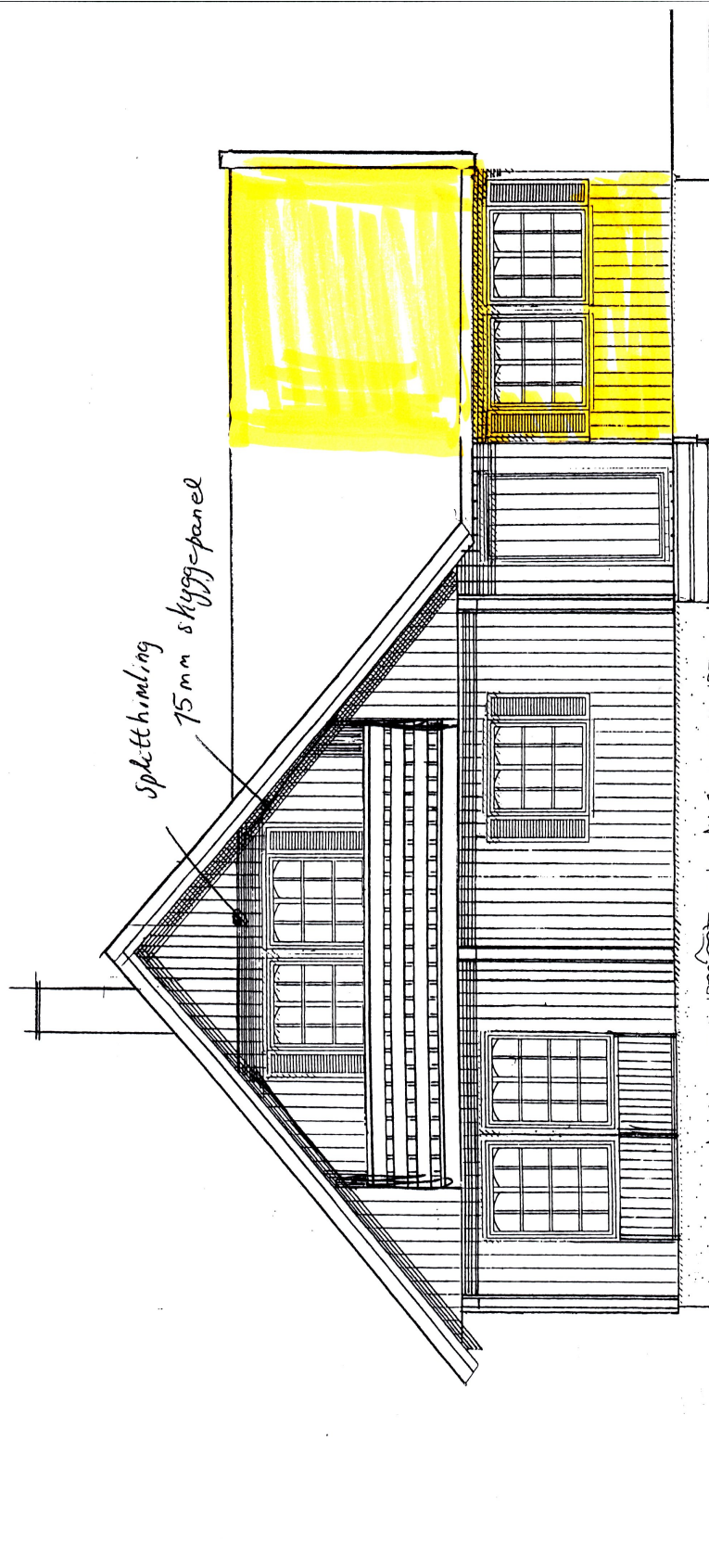
Godkjent i Teknisk styre 1172/98
17.12.98 sak nr.

**DRAMMENS HUS
& HYTTES**
Kontor: Schwenckegt. 2, Drammen.
Post-adr: Boks 262 - 3001 Drammen.
TLF.: 32 83 51 51 FAX: 32 89 19 29

Dato 14.10.98	Kontor/Tegnet EK.	Godkjent	Målestokk 1:100	Erstatter av.
EIVIND STILLINGEN. 3370 VIKERSUND.				TEGNING NR: 4.
Henvisning			Deregning	

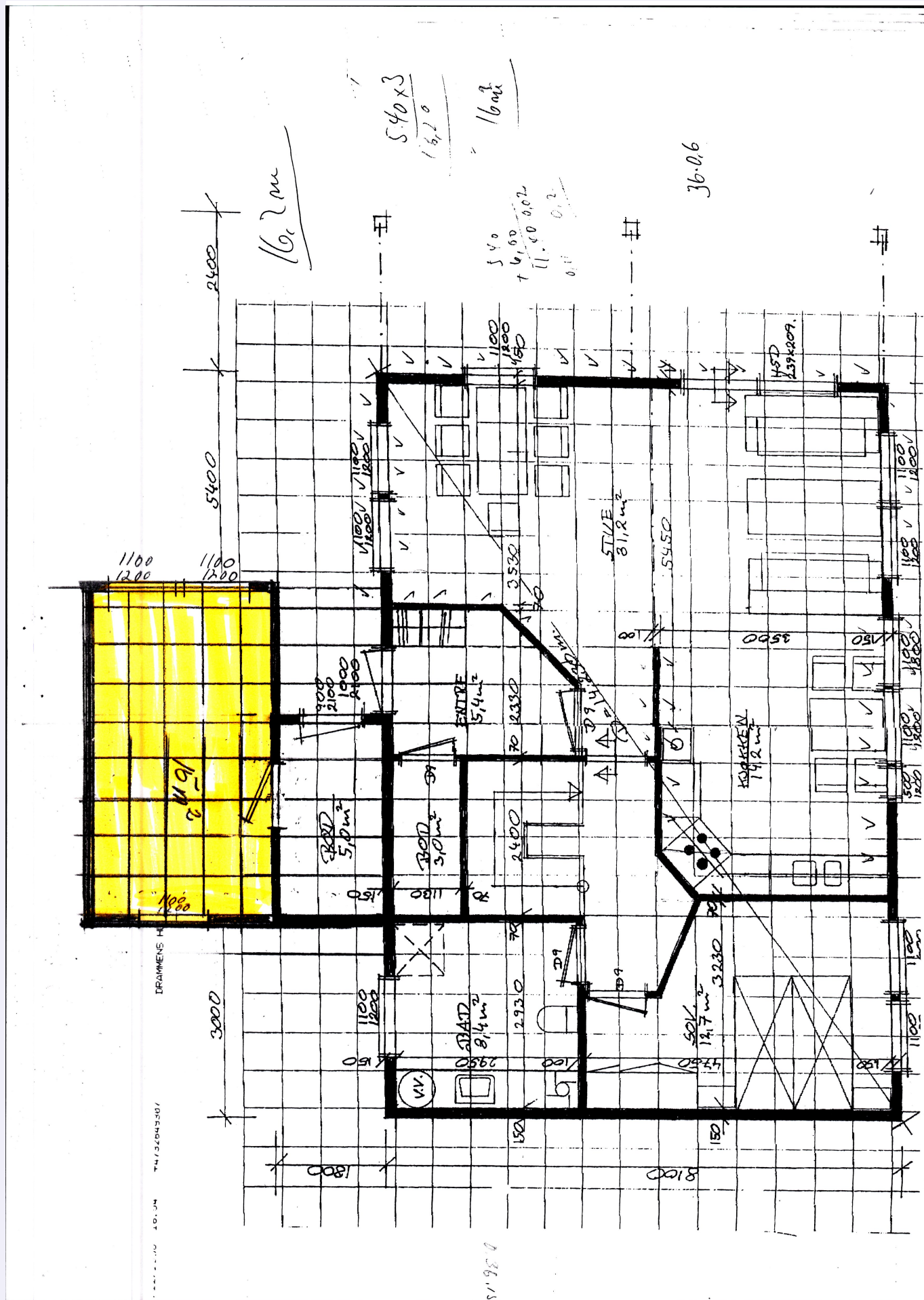


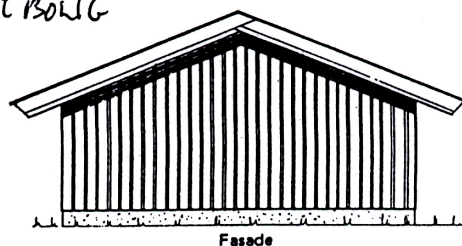
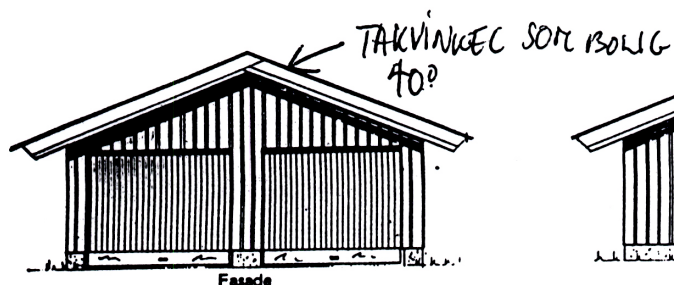
**DRAMMENS HUS
& HYTTER AS**
Post-adr: Boks 262 - 3001 Drammen
TLF.: 32 84 93 00 FAX: 32 84 93 00



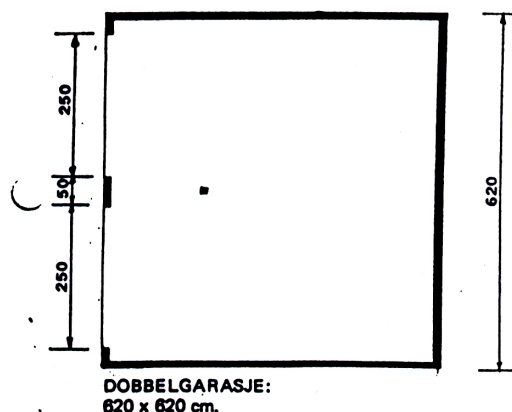
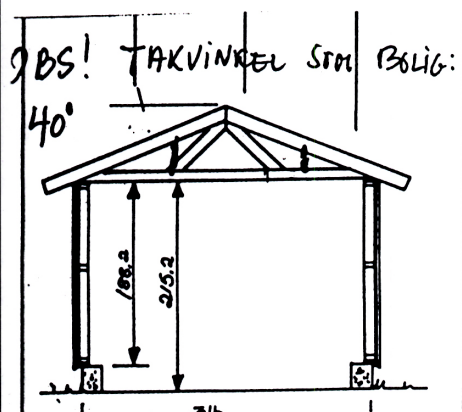
**DRAMMENS HUS
& HYTTER AS**

Post-adr: Boks 262 - 3001 Drammen
TLF.: 32 84 93 00 FAX: 32 84 93 07





Godkjent i Teknisk styre
2817 1999 sak nr. 0095/99

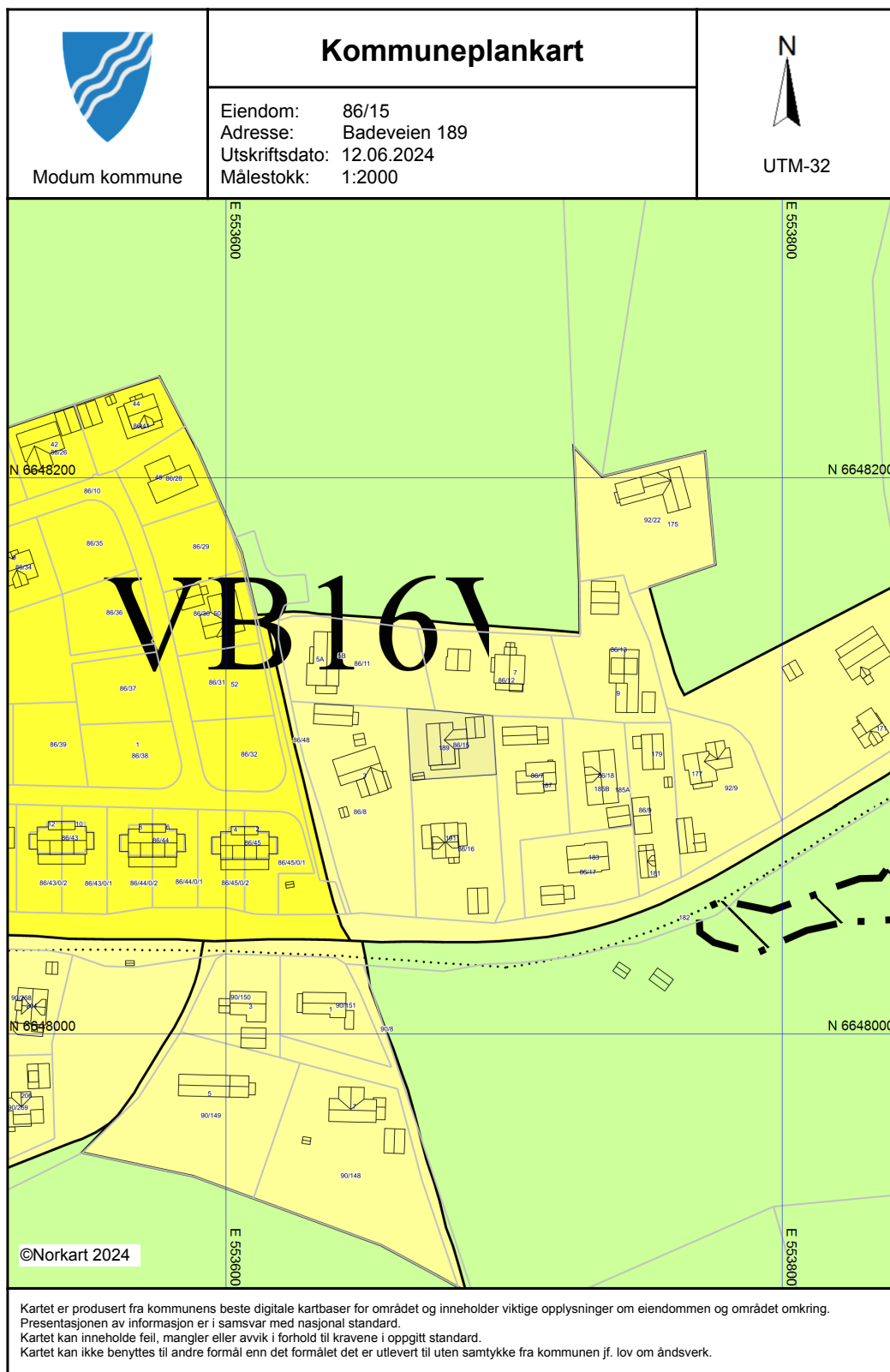


DRAMMENS GARASJEN leveres i 4 forskjellige lengder, 5m, 5,6m, 6,2m, og 6,8m. Andre lengder etter avtale. I tillegg kan disse leveres med et lite tak over port. Alternativene er her 60 og 120 cm for enkelgarasjene, og 60 cm for dobbelgarasjene.

DRAMMENS GARASJEN er konstruert slik at det blir ca. 30 cm fra bakken til den utvendige kledningen. Dette vil gi deg et bygg med like lang levetid som din bolig. Vi sender deg gratis fundamentstegning.

DRAMMENS GARASJEN er konstruert for stor takbelastning. Stenderne som bærer taket har en dimensjon på 72 x 98 mm (3" x 4"), og har opptil dobbel styrke som andre ferdiggarasjer. Bak den kraftige utvendige kledningen, som også er kappet med dryppnese, ligger det forhudningspapp. Skulle De ønske å isolere en del av garasjen til hobbyrom eller lignende, er alt tilrettelagt for dette.

DRAMMENS GARASJEN leveres som byggesett med hendige elementer. Disse har en bredde på 60 og 120 cm. Det medfølger lettfattelige arbeidstegninger og beskrivelser basert på selvbyggere. På bestilling leveres 2 typer vinduer og dør. Elementene er da 120 cm brede. Plasseringen kan De selv bestemme ut fra vårt system. Enkelgarasjene har selvbærende takstoler, dobbelgarasjene har en laminert drager som takås.



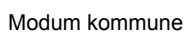
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Område for grunnvannsforsynin
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  LNFR-areal - nåværende
-  Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift

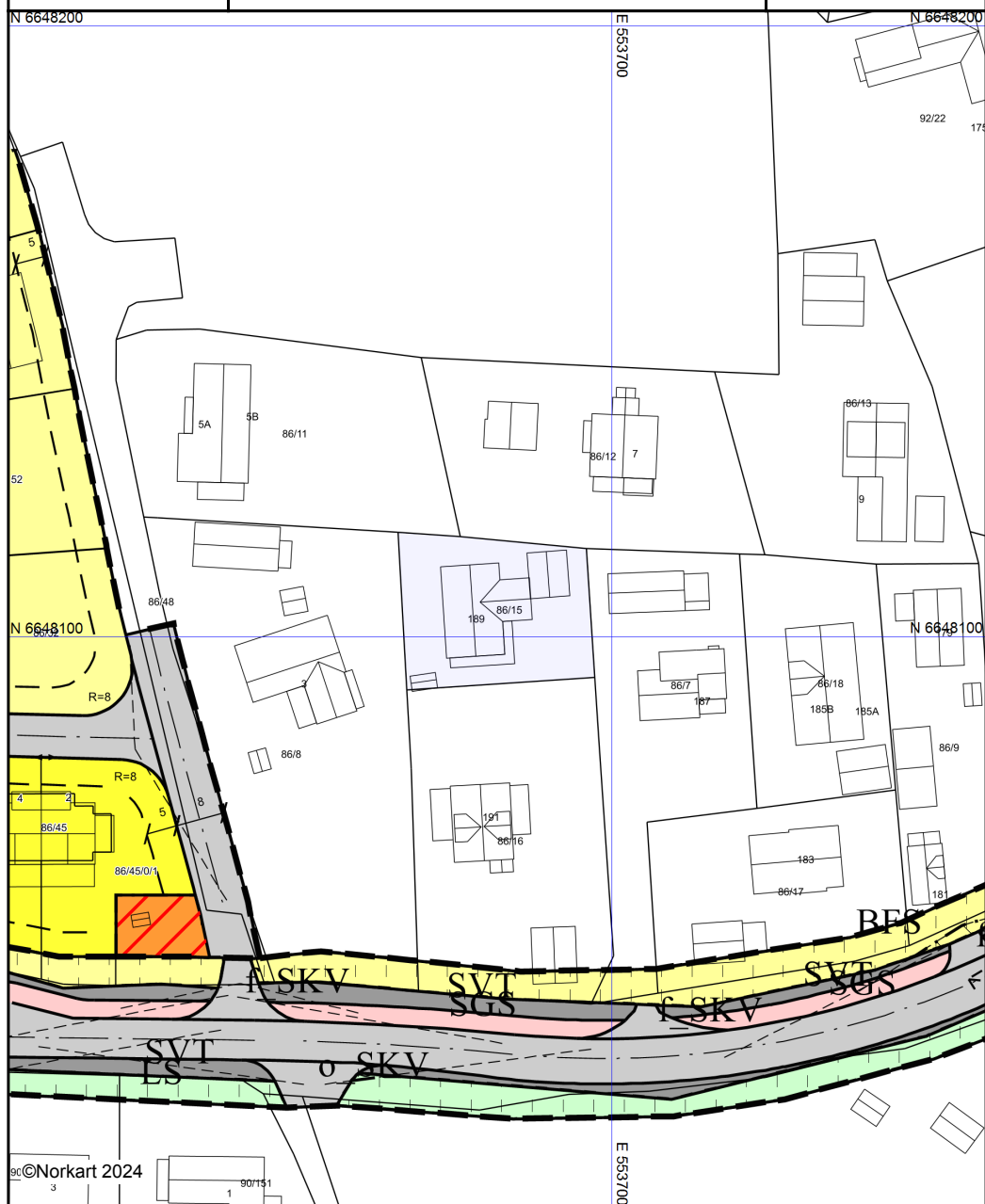


Reguleringsplankart

Eiendom: 86/15
Adresse: Badeveien 189
Utskriftsdato: 12.06.2024
Målestokk: 1:1000



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

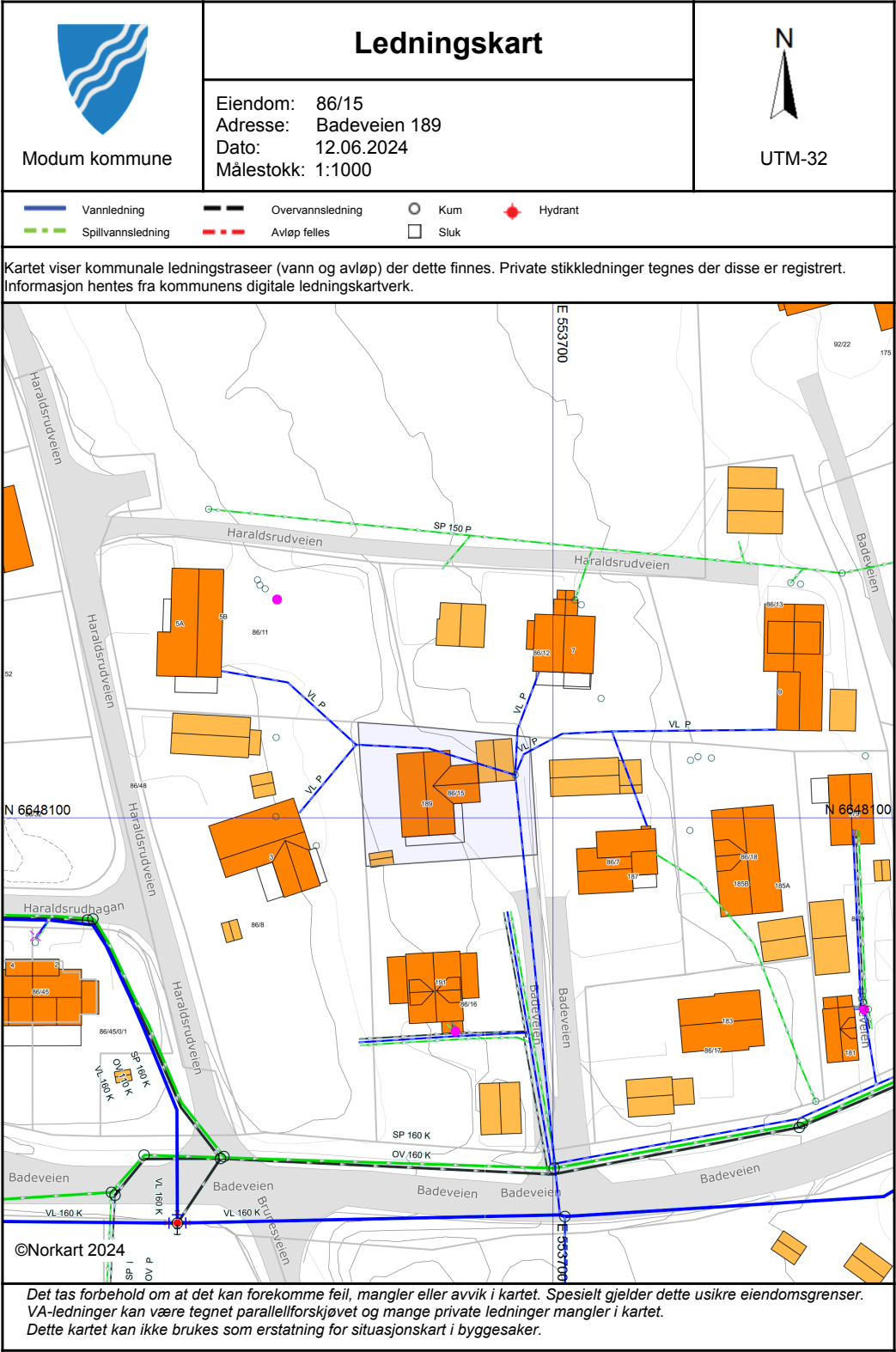
Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Energianlegg
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  LNFR-areal for spredt bolig-, fritids-, eller nær
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper
-  Sikringsone - Frisikt
-  Bestemmelseområde - Anlegg- og riggområde

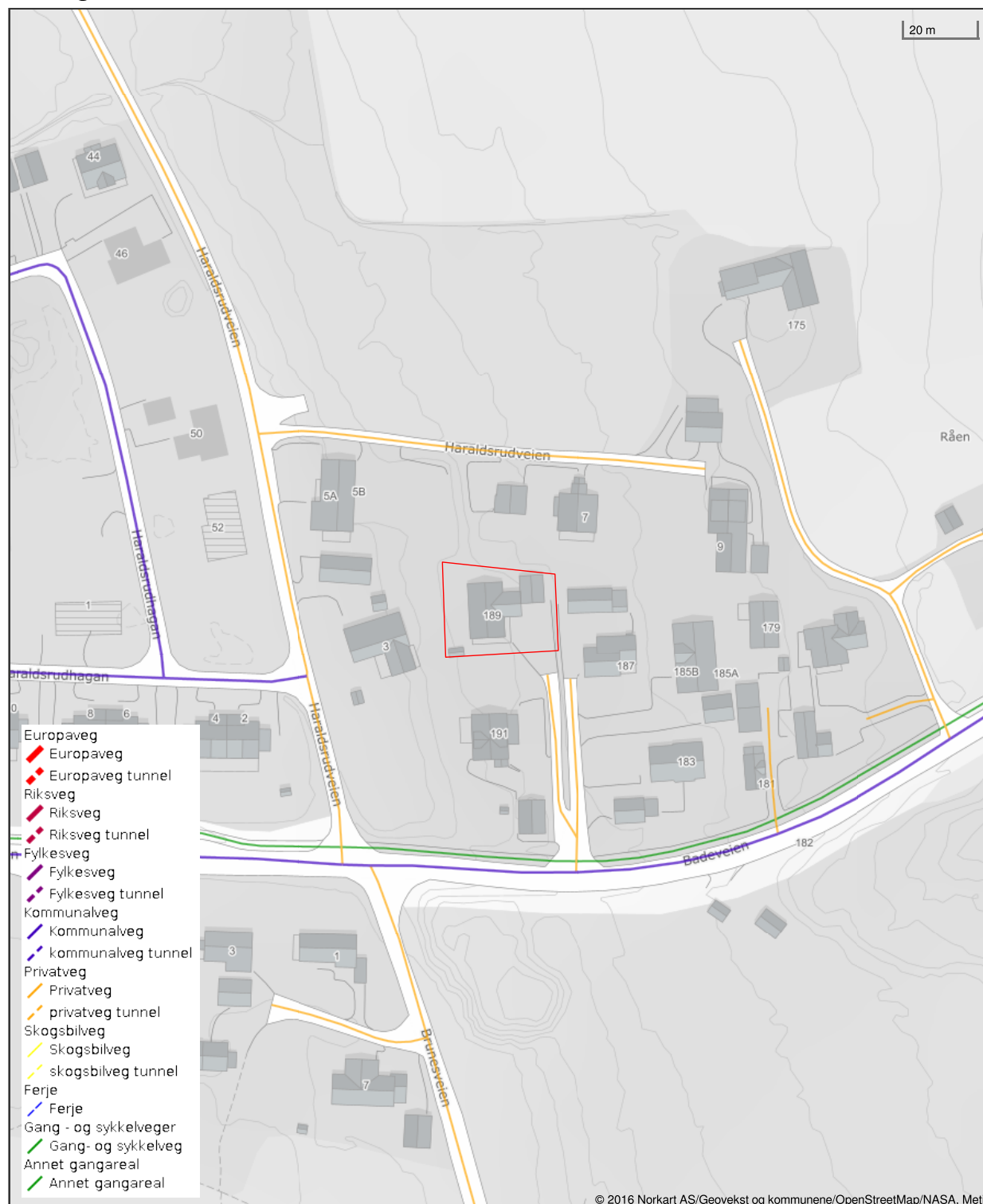
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vegstatuskart for eiendom 3316 - 86/15//



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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3316-86/15, Badeveien 189, 3370 VIKERSUND



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	03.06.2024	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	03.06.2024	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

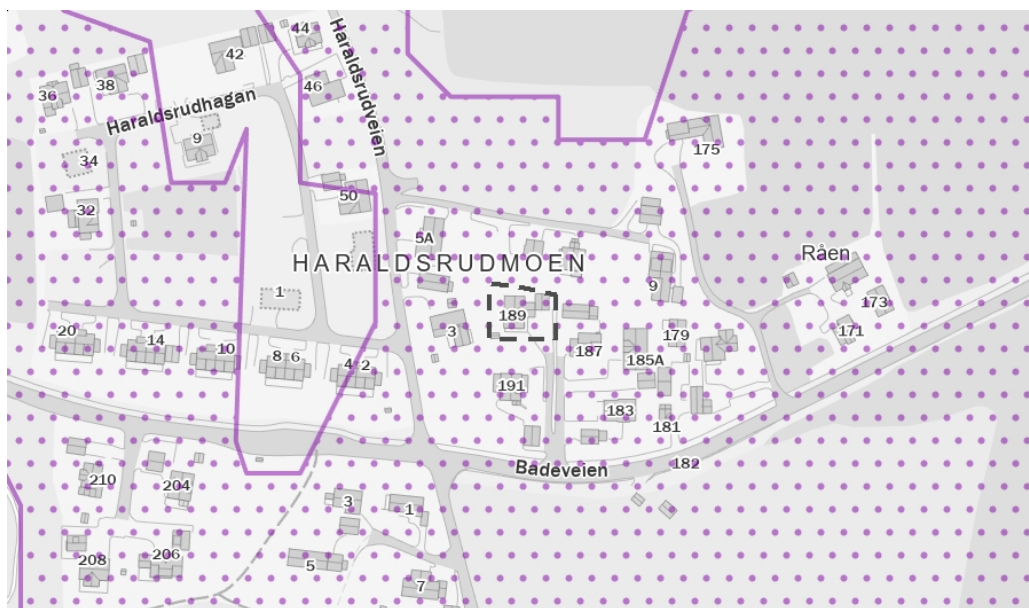
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	1.4 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	87.2 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	1.5 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	1.6 km
Flomfaresoner	03.06.2024	Ikke funnet	0.27 km
Forurenset grunn	27.05.2024	Ikke funnet	2 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	03.06.2024	Ikke funnet	0.11 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	03.06.2024	Ikke funnet	0.05 km
Skredfaresoner	03.06.2024	Ikke funnet	30.5 km
Stormflo	20.05.2024	Ikke funnet	28 km
Støysoner	03.06.2024	Ikke funnet	0.96 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.

Kvikkleire

Sist sjekket:	03.06.2024			
Aktsonhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

 Ingen risiko for skred	 Lav risiko for skred	 Middels risiko for skred	 Høy risiko for skred	 Aktsonhetsområde
--	--	--	--	--

Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 03.06.2024

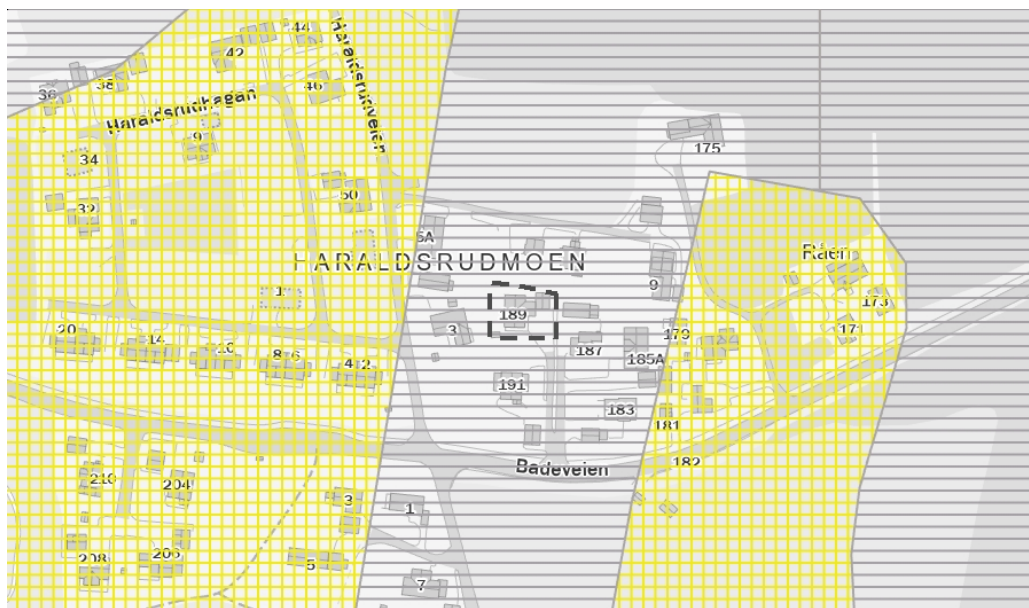
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

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 forhøyd 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 geologitypen 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)

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1997/11532/25
Uthentet 2024-06-13 10:03

Side 1 av 3

Returneres til:



Doknr: 11532 Tinglyst: 19.12.1997 Emb. 025
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

an

TINGLYST

19 DES. 1997

AKER, MODUM OG SIKDAL

SØRENSKRIVERGATE

DAGBOKNR.

Skjøte¹⁾

11532

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Ideell andel

Modum

86 16

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn

☒ Nei ☐ Ja

Overdragelsen omfatter transport av festeretten

☒ Nei ☐ Ja

Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale

☒ Nei ☐ Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser

☐ Nei ☐ Ja

Beskaftenhet

☐ 1. Bebyggd ☒ 2. Ubebyggd

Bruk av grunn

☒ B Bolig-

☐ F Fritids-

☐ V Forretnings-

☐ I Industri

☐ L Landbruk

☐ K Off. vei

☐ A Annet

Type bolig

☒ FB Enebolig

☐ TB Bolig

☐ RK Kilde

☐ BL Leilighet

☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 180.000,-

Utløst til salg på det frie marked

☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype

☒ 1 Fritt salg

☐ 2 Gave (helt eller delvis)

☐ 3 Ekspropriasjon

☐ 4 Tvangsauksjon

☐ 5 Skifteoppgjør

☐ 6 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

Kr

4. Overdras fra

Ideell andel

5. Til

Fast bosatt i Norge

☒ Ja ☐ Nei

Ideell andel

☒ Ja ☐ Nei

☐ Ja ☐ Nei

☐ Ja ☐ Nei

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Adkomst til gnr. 86 bnr. 15 vil gå over gnr. 86 bnr. 16 i tomtegrense mot gnr. 86 bnr. 16. Bredden på denne veien skal ikke være bredere enn 2,5 meter.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1997/11532/25
Uthentet 2024-06-13 10:03

Side 2 av 3

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (utdrag):
«Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og org. som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte.»

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁵⁾

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

☒ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

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

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

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

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

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Vikersund 24/11

Utsteder

Sted, dato

24/11

7) J

i

1. V

Adr

2. V

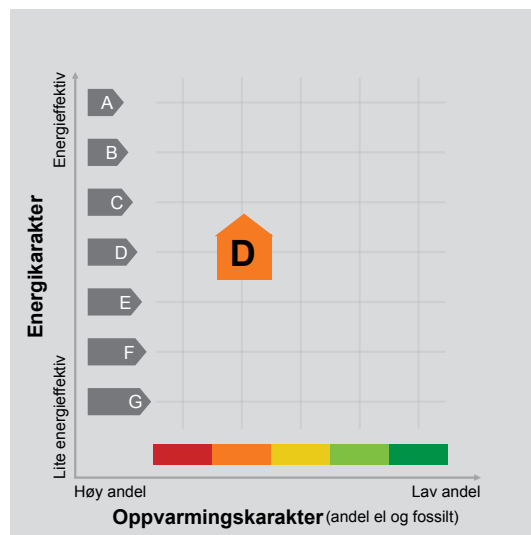
Adr

Bortfeters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver



Adresse	Badeveien 189
Postnummer	3370
Sted	VIKERSUND
Kommunenavn	Modum
Gårdsnummer	86
Bruksnummer	15
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7989032
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-46237
Dato	02.11.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere automatikk på utebelysning

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

- Slå el.apparater helt av
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1998
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	179
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Vedlegg: Energiattest

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Installere varmpumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmpumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmpumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmpumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 19: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

BADEVEIEN 189

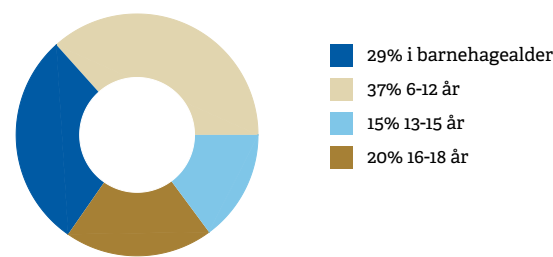
OFFENTLIG TRANSPORT

 Mjølkeklassen	2 min 
Linje 113	0.2 km
 Vikersund stasjon	5 min 
Linje F4	2.6 km
 Oslo Gardermoen	1 t 33 min 

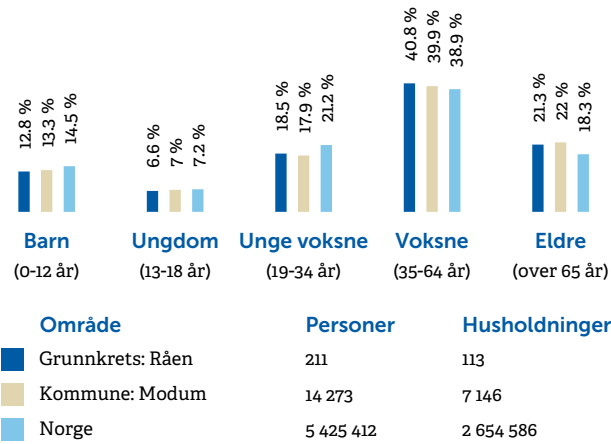
SKOLER

Vikersund skole (1-7 kl.)	8 min 
292 elever, 15 klasser	3.8 km
Sysle skole (1-7 kl.)	7 min 
150 elever, 10 klasser	5 km
Nordre Modum ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min 
251 elever, 17 klasser	2.9 km
Buskerud vgs. avd Rosthaug	13 min 
710 elever, 38 klasser	11.6 km
Eiker videregående skole	28 min 
400 elever, 15 klasser	26.8 km

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

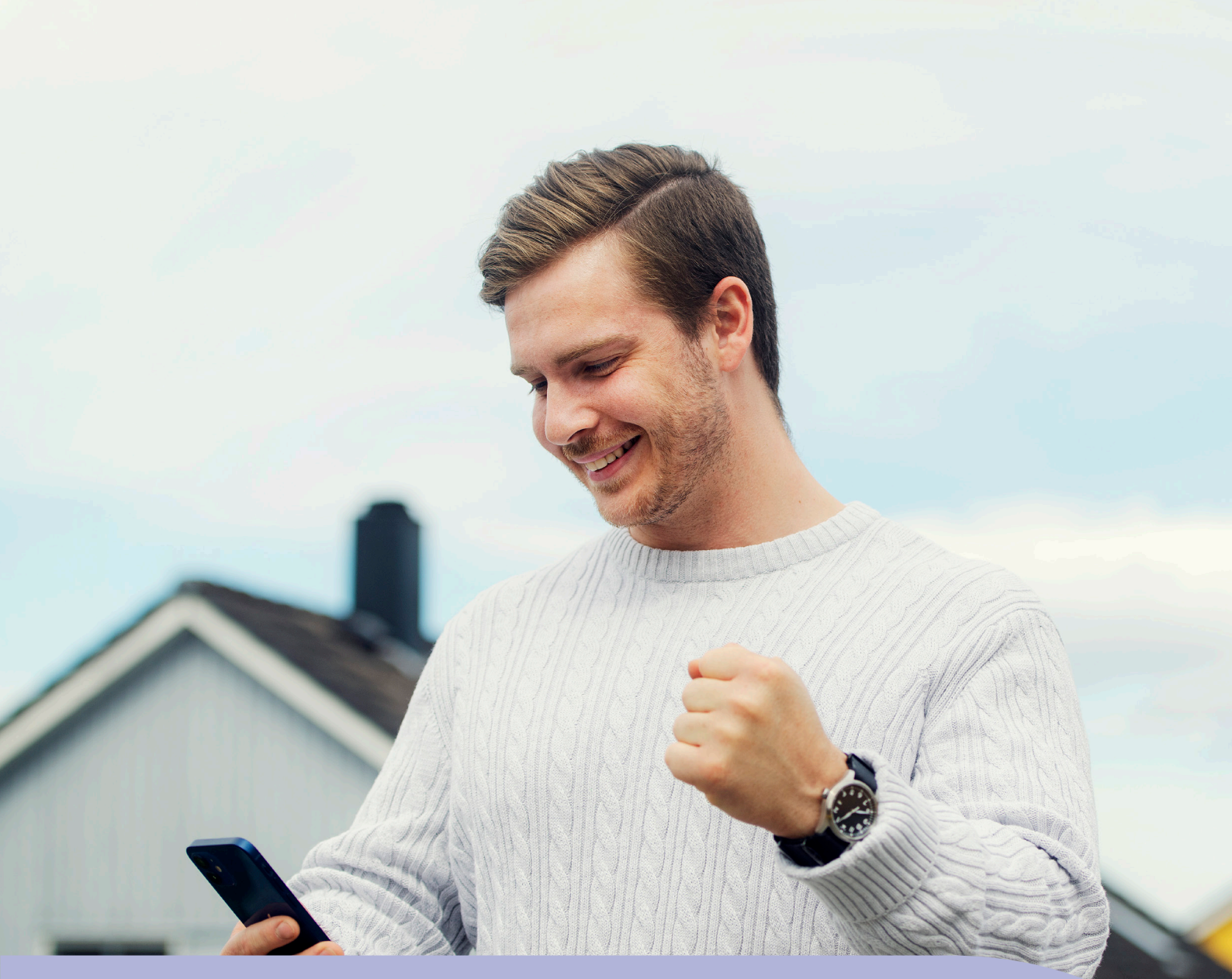
Brunes naturbarnehage (1-5 år)	12 min 
43 barn	0.9 km
Kilden barnehage (0-5 år)	15 min 
26 barn	1.2 km
Barnas Hus (1-5 år)	5 min 
46 barn	2.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vikersund	3 min 
PostNord	2.1 km
Coop Extra Vikersund	4 min 

SPORT

 Tomtebo balløkke	9 min 
Ballspill	0.7 km
 Modum Bad	15 min 
Aktivitetshall, ballspill	1.2 km
 Mudo Vikersund	3 min 
 Innersvingen avd. Vikersund	4 min 



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

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 700

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 13 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-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 3 500/3 900/3 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. 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 hengellås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnr: 7043240175 / Wiggo Smedberg, tlf. 90155836

Badeveien 189, 3370 Vikersund

Gnr. 86, bnr. 15 i Modum kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

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

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

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

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

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

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

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Oppdragsnr: 7043240175
Salgsoppgaven er sist oppdatert 04.11.2024

Wiggo Smedberg
Eiendomsmegler | Avdelingsleder

901 55 836
wiggo.smedberg@em1sorost.no

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

eiendomsmegler1.no