



Velkommen til

Roseveien 9
3360 Geithus

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Roseveien 9
3360 Geithus

Familievennlig enebolig med 4 soverom - Stor tomt på ca. 1.8 mål - Dobbelgarasje - Få min gange til barnehage og skole!

Velkommen til Roseveien 9!

Fin beliggenhet i etablert og svært barnevennlig boligområde. Barneskole, barnehage av moderne standard, lekeplass og busstopp i umiddelbar nærhet. I tilknytning til Skredsvikmoen finnes det flotte turstier og lysløype vinterstid. Det er også etablert flere fine turstier langs fjorden og Drammenselva. Nedenfor boligfeltet er det etablert felles badestrand.

Eneboligen går over to plan + kjeller og inneholder:

1. etasje: Entrè, gang, bad, toalettrom, trapperom, stue og kjøkken.

2. etasje: Gang og 4 soverom.

Frittliggende dobbelgarasje.

Her vil du garantert trives - velkommen til visning !

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 290 000
Omkostninger*	kr	82 250
Totalpris inkl. omk.	kr	3 372 250
BRA/BRA-I		222/169 m ²
Ant. sov.		4
Tomteareal		ca. 1 899.50 m ²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1950
Energimerking		

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Irene Skretteberg
Eiendomsmegler MNEF

472 55 428
irene.skretteberg@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	3 290 000
Omkostninger*	kr	82 250
Totalpris inkl. omk.	kr	3 372 250

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 82 250

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 83 340

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Andre utgifter

Kjøper må påregne kostnader til bygnings- og innboforsikring. Selger opplyser å ha hatt kostnader til forsikring på ca. kr. 9 000,- pr. år. Priser på forsikring vil avhenge, og kan sees på leverandørers hjemmesider.

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 10 915 pr. år for 2024

Vann og avløp: Kr 5 113,- i 2024 for 25 kbm. Boligen har installert vannmåler. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste.

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

Feiing: kr 872,- i 2024.

Modum kommune fakturerer ikke eiendomsskatt.

Registerbetegnelse

Gnr. 43, bnr. 108 i Modum kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

Enebolig:

BRA-i: 169 m2

BRA total: 169 m2

Kjeller

BRA-i: 50 m2. 3 uinnredet kjellerrom og kryperom.

1. etasje

BRA-i: 72 m2. Entrè, gang, bad, toalettrom, trapperom, stue og kjøkken.

TBA: 47 m2. Terrasse.

2. etasje

BRA-i: 47 m2. Gang og 4 soverom.

Garasje:

BRA-e: 53 m2

BRA total: 53 m²

1. etasje

BRA-e: 53 m². Garasje og bod.

Ikke målbare arealer

Takstmann klassifiserer 5 kvm i 2. etasje som ikke måleverdig areal, dette grunnet for lav takhøyde og skråtak.

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

4

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

Eierform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Parkering

Parkering i gruset gårdsplass og dobbelt garasje.

Tomt

Tomteareal er 1 899.50 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Tomten består av gruset gårdsplass og beplantet hage.

Det vil bli foretatt grensejustering for grense som går mot nord/ mot eiendommen g.nr 43 /b.nr. 356. Eiendommens tomt vil derfor få ca 100 m² mindre areal, iht skravert felt på vedlagte kart.

Byggeår

Ca. 1950 i følge kommunen.

Innhold

Eneboligen går over to plan + kjeller og inneholder:

Kjeller: 3 uinnredet kjellerrom og kryperom.

1. etasje: Entrè, gang, bad, toalettrom, trapperom, stue og kjøkken.

2. etasje: Gang og 4 soverom.

Frittliggende stor dobbelgarasje med bod.

Standard

Frittliggende bolig oppført i trekonstruksjon på grunnmur av betong. Boligen er opprinnelig bygget i 1950. Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal, med referanse til byggeår. Det kan likevel påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold og oppgradering med tiden. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementen.

Stue:

Stuen er innredet med malte gulvbord på gulv, panel og laft på vegger malt i en lys fargetone. Stuen er romslig med god plass til sofakrok, spisegruppe og tv-møblement. Spisestuen finner sin naturlige plass, der det er god plass til å invitere gjester over på middag eller ha større selskaper. Sentralt plassert i rommet er en eldre vedovn. Fra stuen er det direkte utgang til boligens delvis overbygde terrasse. Terrassen har gode muligheter for utemøblement med både sittegruppe og loungemøbler.

Kjøkken:

Pen kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat med kantlist av eik. Det er integrert stekeovn og platetopp. Opplegg til oppvaskmaskin. Normal tilstand med ref. til alder. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet ligger i en åpen og sosial løsning mot stuen.

Bad:

Boligen har et eldre bad i 1.etasje. Bad er opplyst å være fra 1997. Overflate på gulv består av belegg. På vegger er det montert våtromsplater. I himling ligger det malte takplater. På badet er det montert en baderomsinnredning med servanttopp, det er dushjørne og det er vaskekum av stål.

Soverom:

Boligen har 4 innredede soverom i 2.etasje. 2 små soverom i 2.etasje har for små vinduer i til å oppfylle krav til dagslysflate og rømningsvei. Soverommene kan fint innredes med seng og garderobeløsning.

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

Fin beliggenhet i etablert og svært barnevennlig boligområde. Barneskole, barnehage av moderne standard, lekeplass og busstopp i umiddelbar nærhet. I tilknytning til Skredsvikmoen finnes det flotte turstier og lysløype vinterstid. Det er også etablert flere fine turstier langs fjorden og Drammenselva. Nedenfor boligfeltet er det etablert felles badestrand.

Gode solforhold og nærhet til Bergsjø med badeplasser, mulighet for fiske og båtliv.

Ca. 5 minutter kjøring til sentrumsmiljøene i Vikersund i nord og Åmot i sør.

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

Nærhet til alpinanlegg, hoppcenter, samt Øståsen med fine turmuligheter både sommer og vinter.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

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

Adkomst

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

Offentlig kommunikasjon

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

Byggemåte

Tomteforhold

Det er ukjent byggegrunn. Det er stedvis synlig noe drenerplast. Eier opplyser at tidligere eier fikk utført drenering ca. 1990. Byggegrøp er gravd ut og kultet opp med pukk. Boligen er fundamentert med betongsåle, grunnmur av betong. Gulv i kjeller består av betong. Etter byggemåte er det ikke isolert og fuktsikret under såle og grunnmur. Tilbygg har ringmur av lecamur. Eiendommen er relativt flatt oppbygget. Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige. Ifølge eier er utvendig vann og avløp skiftet i 2017.

Utvendig

Tak er tekket med betongtakstein, opplyst av eier å være lagt om i 2004. Tak er besiktiget fra bakkenivå. Tak var snødekt ved befaring og vurdering er gjort med bakgrunn i alder. Det må gjøres ytterligere undersøkelser av tak når tak er bart. Undertak består av rupanel, sutaksplater, sløyfer og lekter. Boligens takrenner og nedløp består av plastbelagt stål, opplyst å være fra 2004. Beslag på vindusbrett, gradrenner og på pipefot over tak. Yttervegger er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med malt trepanel. Eier opplyser at boligen har innblåst isolasjon som skal være utført før 1996. Boligen er kledd om i ca.1999- Ny panel er lagt utenpå original kledning. Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av taksperrer. Tilgang til lite kneloft på en side og tilgang til lite møneloft via luke i tak. Loft er isolert med innblåst isolasjon. Øvrig takkonstruksjon har ikke kontrollmuligheter. Vinduer består av tre med isolerglass. Vinduer er datert 1982. I 2.etasje er det 2 vinduer datert 2002. I kjelleretasje er det gamle trevinduer med enkle glass. Standard ytterdør av tre. Terrassedør av malt tre med isolerglass. Dører er fra 90-tallet. Delvis overbygget terrasse med adkomst fra stuen, med tretrapp ned til terreng. Terrassen har et gulvareal på ca.41 m². Den består av trekonstruksjon fundamentert på søyler av betong, med gulv tekket med impregnert/behandlet treverk. Rekkverk er utført i malt tre. Terrasse er delvis snødekt ved befaring. Takoverbygget inngangsparti er oppført i behandlet treverk. Plattingen har et gulvareal på ca. 6m² og består av trekonstruksjon fundamentert på søyler av treverk, tekket med gulvbord av impregnert/behandlet treverk.

Innvendig

Gulver har laminat og malte gulvbord. Vegger har malte flater, malt panel og brystning. Tak har panel. Trebjelkelag, med ref til alder og byggeskikk er det opprinnelig isolert med gammel glassvatt eller løsmasser som flis/leire. Eier opplyser at det skal være etterisolert med innblåst isolasjon i etasjeskillere. Det er ikke opplyst om at det er foretatt radonmålinger. I henhold til NGU's aktsomhetskart for radon, ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Skortstein består av teglstein. Opplyst å være rehabilitert med nytt røykrør i 2012. Det er montert vedovn i stuen. Skorsteiner / ildsteder, funksjonelt, er ikke kontrollert av takstmann. Dette utføres av det lokale feiervesen. Kjeller består av grovkjeller. Gulv av betong, vegger av betong og pusset tresnitt. Hulltaking er ikke nødvendig. Tilbygg er oppført med trebjelkelag over terreng. Det er tilgang til kryperom via utvendig luke. Det er malt tretrapp mellom etasjene. Det er montert håndløper på vegg i trappeløpet. Til kjeller er det en enkel tretrapp. Kjellertrappen har ikke rekkverk eller håndløper. Det er standard innvendige malte dører.

Tekniske installasjoner

Vannrør er i kobber. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig

ettersees / kontroll av rørlegger. Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det er testet og fungerte ved befarings. Innvendig avløp er av plast. Boligen har naturlig ventilering med ventiler i enkelte vinduer. Varmtvannsbereder fra 2025, på ca. 200 liter plassert i kjeller. Standard elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i trapp. Sikringer består av automatsikringer. Totalt 12 kurser i henhold til kursfortegnelse. Det er montert røykvarsler og det er brannslukningsapparat. Brannslukker er kjøpt ny etter befarings.

Se vedlagte rapport avholdt av takstmann Geir Morken den 31.12.2025 hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Takstmannen har satt tilstandsgrader på enkelte bygningsdeler i tilstandsrapporten; noen av dem på grunn av alder, men også på grunn av tilstand.

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

TG3 (Store eller alvorlige avvik):

Innvendige trapper:

Det er ikke montert rekkverk. Det er ikke tilfredsstillende rekkverk i kjellertrappen.

Kostnadsestimat: Under 20 000.

Bad 1.etasje - generell:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrom fra 1997 får automatisk TG 3 i henhold til gjeldende lov og forskrift, med tanke på levetid for membran/tettesjikt. Levetiden for tettesjikt, gulvbelegg og veggplater er overskredet. Himlingsplater buler ned, og det er stedvis misfarging i platene. Gulvet er flatt og har ikke fall mot sluk. Det er stedvis noe knirk i gulvet. Det er kun sluk i dusjonen, som avgrenses av tett sokkel. Dette innebærer at eventuelt lekkasjevann ikke har avrenningsmulighet. Rundt rørgjennomføringer i gulvet er det ikke tilstrekkelig tetting. Den elektriske viften har ulyder, og det mangler tilluftspalte ved døren. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000.

Toalettrom 1.etasje - overflater og konstruksjon:

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Kostnadsestimat: Under 20 000.

TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Nedløp og beslag:

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

Veggkonstruksjon:

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

Takkonstruksjon/loft:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Loft og konstruksjon har lite eller begrenset lufting. Det er på kneloft noe gamle fuktskjolder i undertakbord.

Vinduer:

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Alderen på vinduene tilsier at mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Enkelte vinduer er trange og har behov for justering, noen vinduer går tregt pga. maling. Vindusbeslag er ufagmessig eller feil montert.

Dører:

Tilstandsgrad er gitt da over halvpart av forventet levetid er passert. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og

aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrassebord er noe tørre og sprukne. Under terrasse er det satt opp en støtte av treklossert til terreng. Noe mindre retningsavvik er registrert.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

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

Følgende retningsavvik ble registrert:

- 10mm innenfor 2m i gang, 2.etasje.

- 15mm gjennom hele, på soverom.

Øvrig stedvis mindre avvik på 8-10mm.

Radon:

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

Rom under terreng:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er synlige fuktskjolder i gulv og nedkant av kjellervegger. Det er ved måling registrert forhøyede fuktverdier i murer. Kapillært fuktoppsug fra byggegrunn er påregnelig der det ikke er etablert fuktsperre. Fuktoppsug er derfor naturlig i eldre kjellerrom. I kjellertrapp er det registrert råte i nedkant av trappevange.

Krypkjeller:

Det er manglende fuktsperre på bakken. Kryperom over terreng er ofte utsatt for fuktrelaterte skader og betegnes som en risikokonstruksjon. Det er lagret diverse løsøre og materialer i kryperommet, blant annet er det hengt opp en presenning, noe som gjør kryperommet uoversiktlig. Det mangler enkelte himlingsbord, og det er åpninger opp til isolasjonen, som delvis henger ned. Det er ingen tegn til at det er benyttet vindsperre i trebjelkelaget. Det er ikke montert dampsperre på bakken, noe som øker risikoen for fuktproblemer da vanndamp fra grunnen kan trenge opp i konstruksjonen.

Vannledninger:

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

Avløpsrør:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpsrør er noe mangelfullt opphengt i krypekjeller.

Ventilasjon:

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

Elektrisk anlegg:

Anlegg er ikke kontrollert utover det at det fungerer ved stikk prøving av enkelte komponenter. Anlegg har passert 20 år og noe oppgraderinger og vedlikehold er påregnelig. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring/dokumentasjon.

Fuktsikring og drenering:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Drensplast er stedvis avsluttet under terreng.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er stedvis noe sprekkdannelser og løs murpuss.

Terrengforhold:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er tendenser til fall mot bygningskroppen. Terreng rundt en bygningskropp skal ha helling ut for å drenere bort overvann for å redusere fuktbelastning mot mur/fundament.

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

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

Brukstillatelse / Ferdigattest

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

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg/garasje den 28.10.1993. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Godkjente byggetegninger bolig datert den 22.07.1949.

Godkjente byggetegninger tilbygg og garasje datert den 27.08.1991.

Det er fremvist originale tegninger fra 1949. Det er ikke fremvist godkjente plantegninger som viser boligen slik den fremstår i dag.

- Det er etablert 4 soverom i 2.etasje etter dagens planløsning men kun 2 av disse fremkommer på godkjente byggetegninger. 2 små soverom i 2.etasje har for små vinduer i til å oppfylle krav til dagslysflate og rømningsvei.

Selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Hvitevarer

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

Oppvarming

Oppvarming med vedovn i stuen og strøm via panelovner på vegg. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Brannvesenet hadde sist tilsyn med fyringsanlegget den 21.11.2014.

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. 7 720 kWh, opplyst av Midtnett. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Det elektriske anlegget ble sist kontrollert februar 2017.

Det foreligger ingen pålegg om utbedringer.

Anlegg er ikke kontrollert utover det at det fungerer ved stikk prøving av enkelte komponenter. Anlegg har passert 20 år og noe oppgraderinger og vedlikehold er påregnelig. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring/dokumentasjon.

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 energikarakter G og oppvarmingskarakter RØD.

TV/Internett/Bredbånd

Eiendommen er i dag tilknyttet: Modum Kabel-tv.

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

Adgang til utleie

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

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. I henhold til områdeanalysen ligger eiendommen i et område med middels til lav aktsomhetsgrad for radon, for mer informasjon se vedlagte områdeanalyse i salgsoppgaven.

Regulering

Gjeldende regulering:

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i reguleringsplan plantfeltet ikrafttrådt den 06.07.1983.

Kommuneplan/kommunedelplan:

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse, nåværende i kommuneplan Modum kommune 2016 - 2027 ikrafttrådt den 04.02.2019.

Eiendommen er berørt av Kommunedelplan for Kulturminner ikrafttrådt den 10.05.2021.

Regulering under arbeid:

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen. / ELLER / Følgende planer berører/inkluderer eiendommen: ...

Planforslag:

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen. / ELLER / Følgende planforslag

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.

Vei, vann og avløp

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

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 718 177 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 2 872 708 for 2023.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

Andre opplysninger

Visning

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

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

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

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets 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

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven.

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

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Bud og eventuelle budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

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

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

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

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

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at utskrift av budjournal, iflg. forskrift til Lov om eiendomsmegling, vil bli gitt til kjøper og selger av eiendommen etter at handelen er kommet i stand. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Dersom selger ikke er forbruker, vil bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12 første virkedag etter siste annonserte visning, ikke gjelde.

Overtakelse

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

Eier

Marita Dokken Gaarud

Heftelser

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

23.02.1950 - Dokumentnr: 520 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3316 Gnr:43 Bnr:103

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

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

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

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

Andre rettigheter og forpliktelser

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

Andre relevante opplysninger

EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS

-et foretak i SpareBank 1 Sør-Norge konsernet

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

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

Provisjon 1,55% (forutsatt salgssum 3 490 000): kr. 54 095,-

Markedspakke: kr 18 500,-

Tilrettelegging: kr 17 950,-

Oppgjørshonorar: kr 9 900,-

Garantipremie: kr 3 100,-

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter: kr 296,-

Tinglysning av sikring/ pantesperre: kr. 500,-
Sletting av pant: kr 545,-
Visning per stk.: kr 3 500,-
Administrasjonshonorar: kr 1 500,-
Innhenting kommunal informasjon: kr 8 025,-
Fotograf: kr 3 000,-
Totalt: kr 118 405,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20.000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av provisjon og oppgjørshonorar.

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

Leverandører:

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

Tilstandsrapport/Takst

Tilstandsrapport kr. 3 500 000.

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Drammen Takstsenter AS den 31.12.2025.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Beskrivelse av arbeidet: av tidligere eier, uvisst.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Hele boligen

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

lekasje på vannrør ved VV bereder

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Gjort med vennetjeneste av rørlegger.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Modum kommune

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av vann og avløp som er på tomten.

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

rehab av pipe

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Bjørn Frøyd

Beskrivelse av arbeidet: ny pipe

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Det skal fradelles ca 100 m2 til naboeiendommen Roseveien 8A, prossessen er i gang med ikke

ferdig.

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at 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 avtalt er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker 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. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Selgers opplysningsskjema
- Opplysninger fra kommunen

Finansiering

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

Forsikring

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

Verdivurdering

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

Ansvarlig megler

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

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Modum
Vikersundgata 29
3370 VIKERSUND
Org. nr. 935880092

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Velkommen inn!



Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal, med referanse til byggeår.



Stuen er innredet med malte gulvbord på gulv, panel og loft på vegger malt i en lys fargetone (digital styling).



Sentralt plassert i rommet er en eldre vedovn.



Pen kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat med kantlist av eik.



Det er integrert stekeovn og platetopp. Opplegg til oppvaskmaskin.



Bad er opplyst å være fra 1997. Overflate på gulv består av belegg. På vegger er det montert våtromsplater.



På badet er det montert en baderomsinnredning med servanttopp, det er dushjørne og det er vaskekum av stål.



Enkelt innredet toalettrom med servantinnredning og toalett.



Boligen har 4 innredede soverom i 2.etasje (digital styling).



Soverommene kan fint innredes med seng og garderobeløsning.



Soverom 2



2 små soverom i 2.etasje har for små vinduer i til å oppfylle krav til dagslysflate og rømningsvei.



Familievennlig enebolig med 4 soverom - Stor tomt på ca. 1.8 mål - Dobbeltgarasje - Kun 2 min gange til barneskole!



Populært boligområde. Barneskole, barnehage av moderne standard, lekeplass og busstopp i umiddelbar nærhet.



Stor syd-vestvendt terrasse



Stor solrik terrasse



Stor eiet tomt med opparbeidet hage



Familievennlig enebolig med 4 soverom - Stor tomt på ca. 1.8 mål - Dobbeltgarasje - Kun 2 min gange til barneskole!

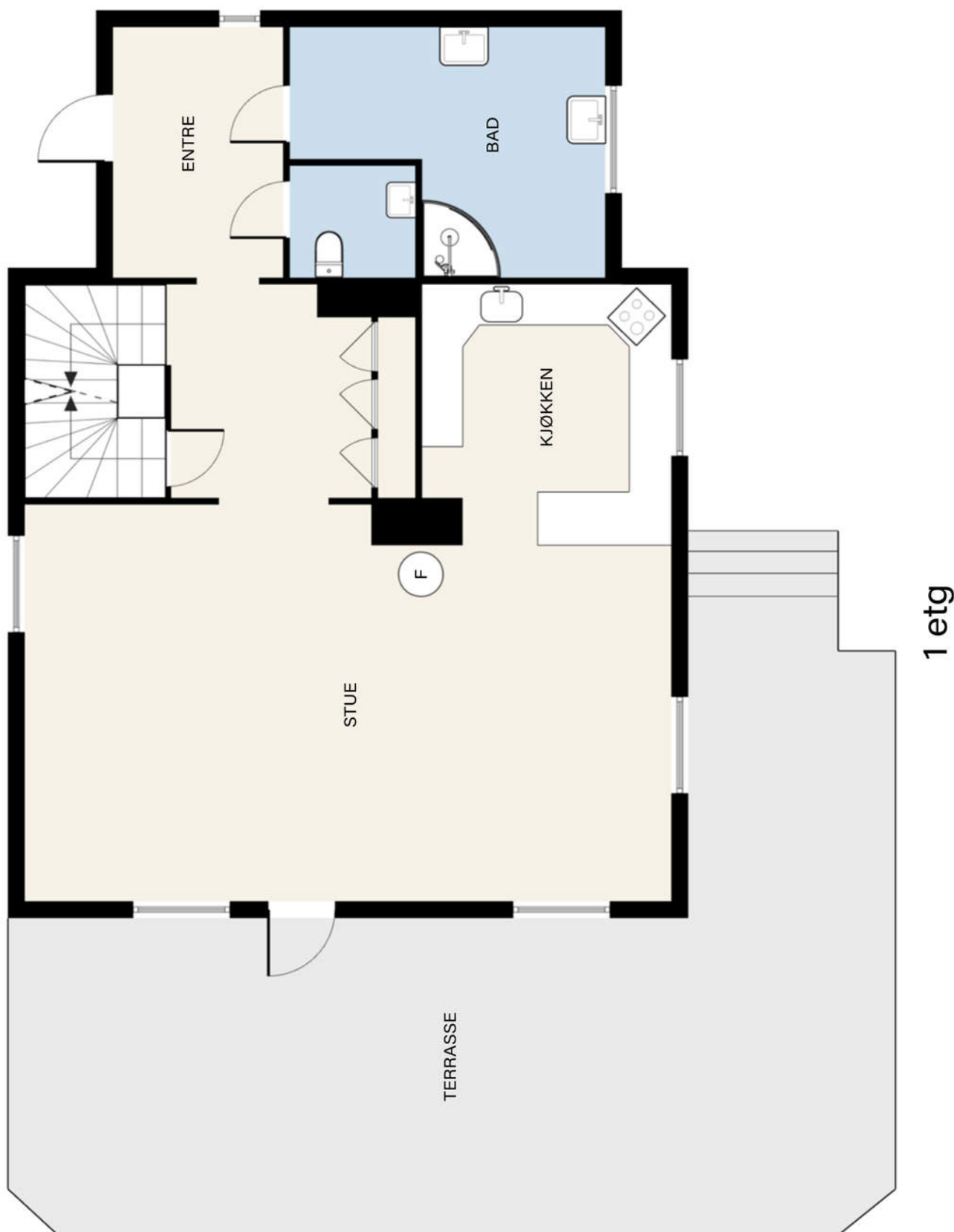


Velkommen til Roseveien 9. Foto: Viken Fototjenester



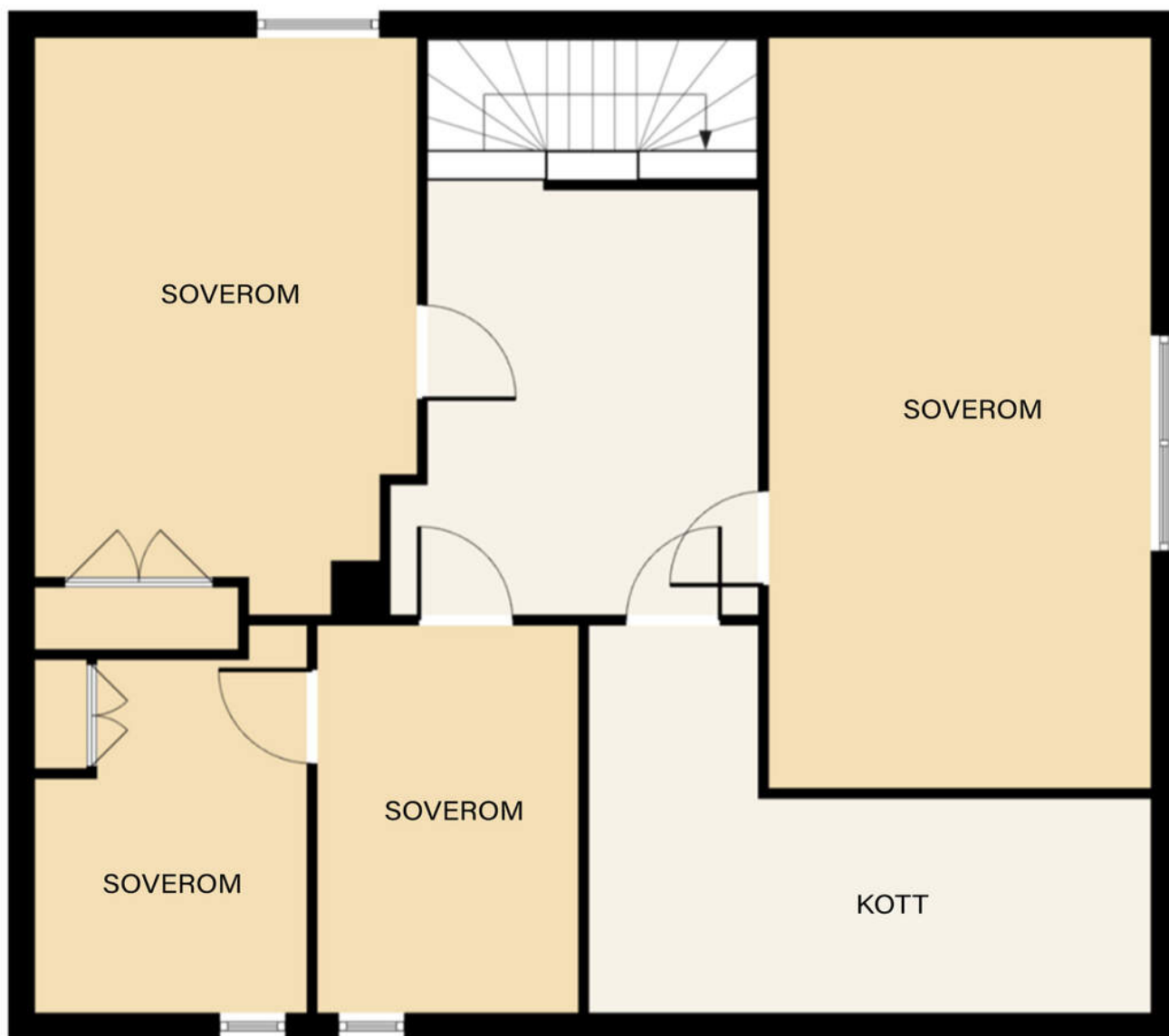
Romslig dobbelgarasje med tilbygget bod

Plantegning



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avik kan forekomme.

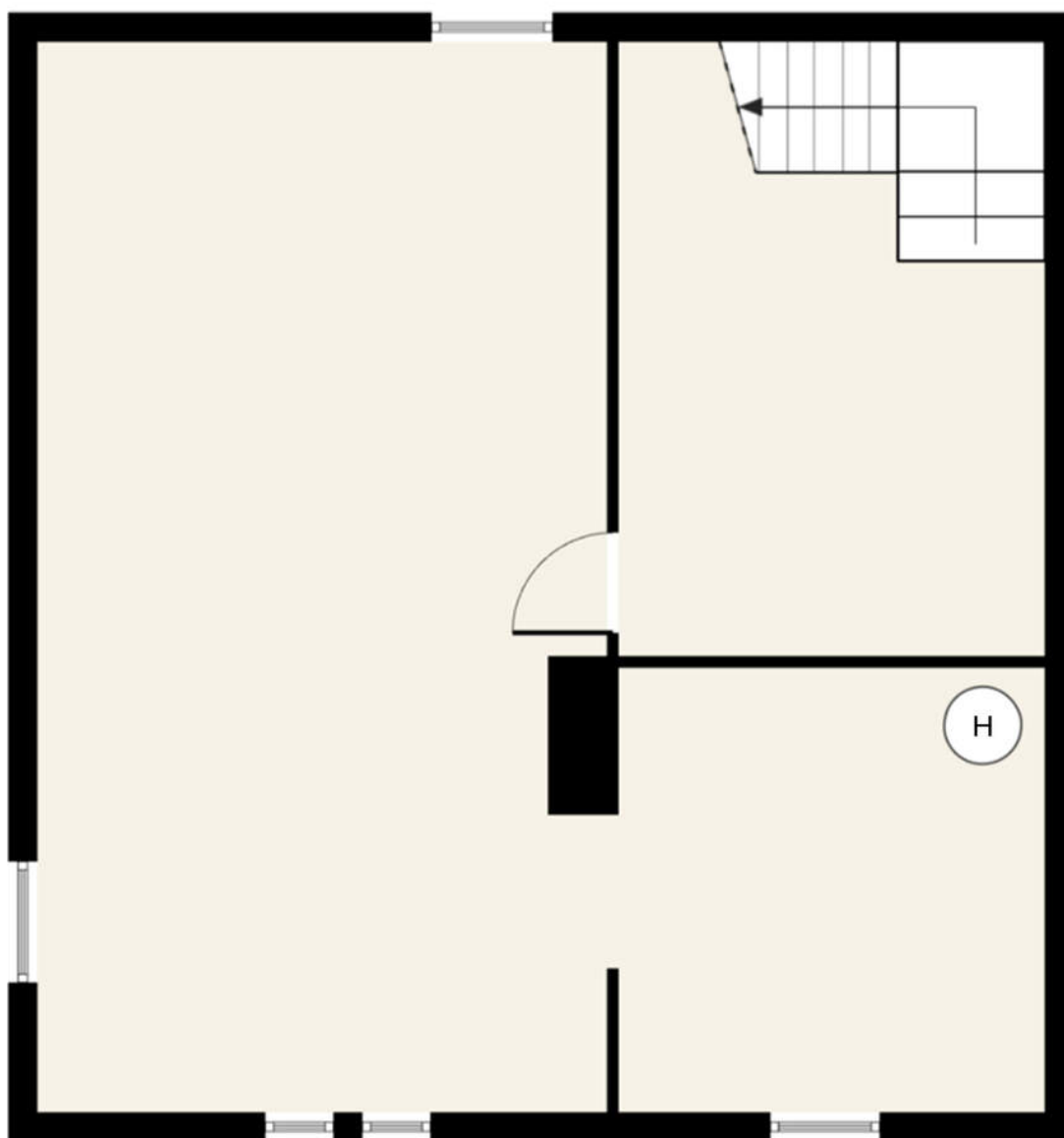
Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



2 etg

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avik kan forekomme.

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



U etg

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avik kan forekomme.

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

ROSEVEIEN 9

Nabolaget Gustadmoen/Stalsberg/Katfoss - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

Familier med barn

Etablerere

Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Stalsberg skole	2 min
Linje 100, 101, 104, 106, 113, 139	0.2 km
Vikersund stasjon	9 min
Linje F4	7.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 37 min

SKOLER

Stalsberg skole (1-7 kl.)	2 min
259 elever, 14 klasser	0.2 km
Søndre Modum ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
240 elever, 18 klasser	4.1 km
Nordre Modum ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min
250 elever, 18 klasser	7.8 km
Buskerud vgs. avd Rosthaug	6 min
710 elever, 38 klasser	4 km
Eiker videregående skole	24 min
400 elever, 15 klasser	19.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

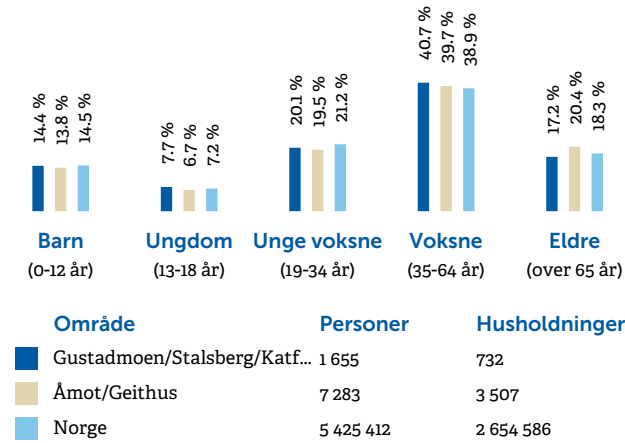
Skredsvikmoen barnehage - Modum ...	9 min
--	--------------

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 87/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 73/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Bra 73/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Skredsvikmoen barnehage (1-5 år)	13 min
106 barn	1.1 km
Kjemperud Fus barnehage (1-5 år)	5 min
78 barn	3.1 km
Mælumenga barnehage (1-5 år)	5 min
66 barn	3.5 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Geithus	16 min
Post i butikk, PostNord	1.5 km
Rema 1000 Åmot	7 min
Post i butikk, PostNord	4.4 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Buss



TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 92/100



TRAFIKK
Lite trafikk 86/100



GATEPARKERING
Lett 85/100

SPORT

- 

Plantfeltet balløkke
Ballspill

5 min 
0.5 km
- 

Stalsberg skole
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...

6 min 
0.5 km
- 

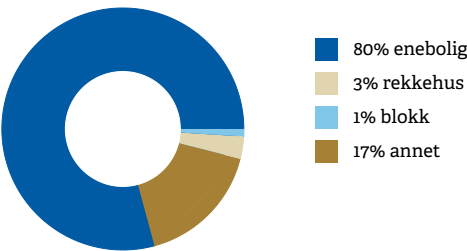
Gym 2000 Treningssenter

22 min 
- 

Mudo Vikersund

9 min 

BOLIGMASSE



VARER/TJENESTER

- 

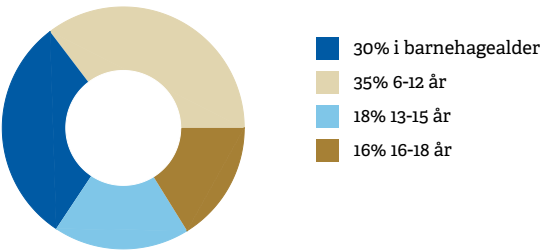
Åmotsenteret

7 min 
- 

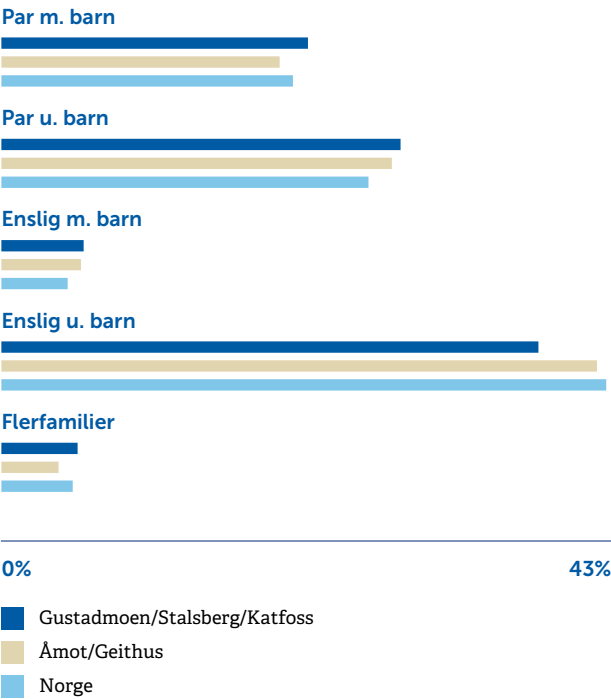
Apotek 1 Åmot

7 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

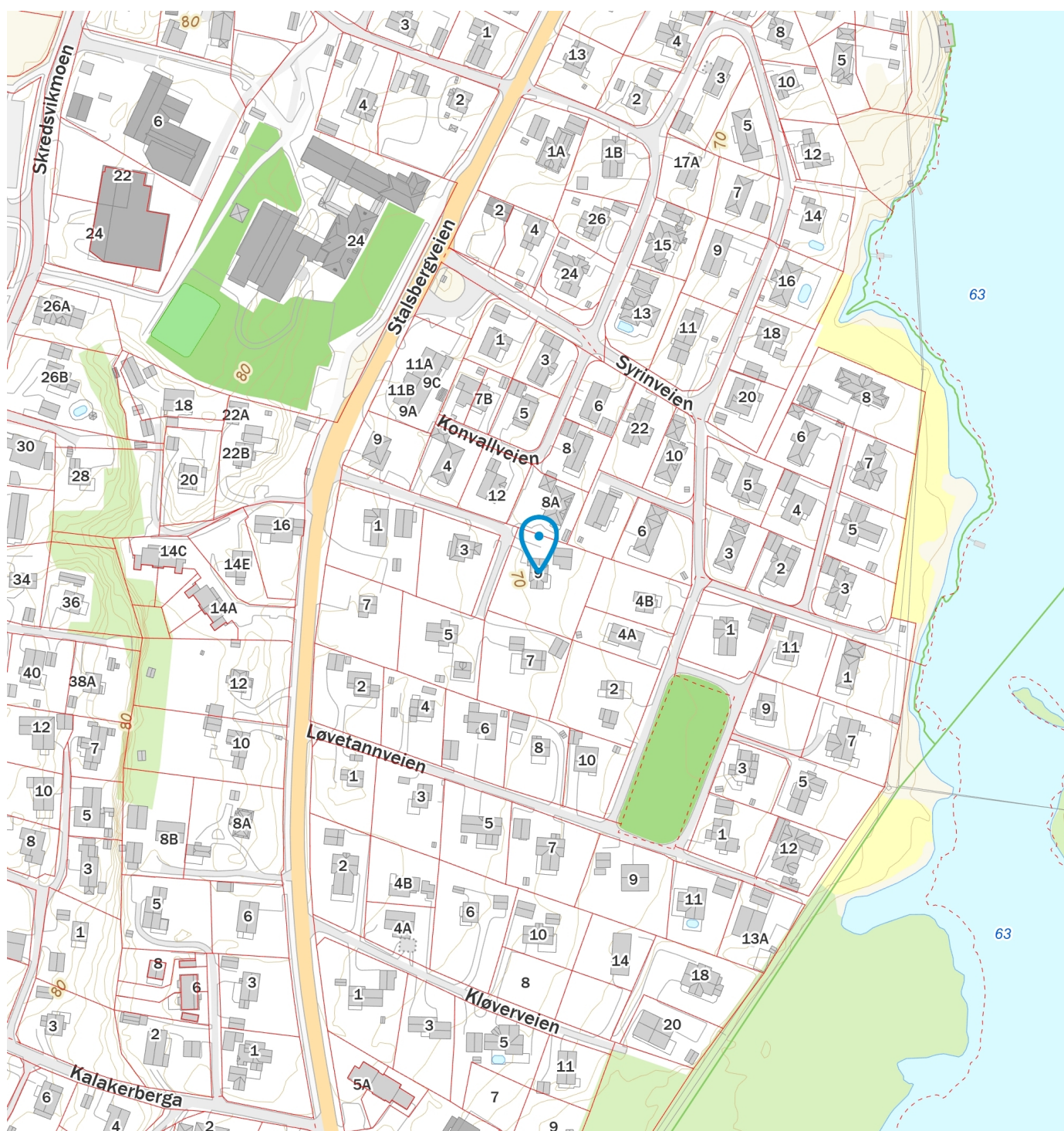


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



Roseveien 9, 3360 GEITHUS



MODUM kommune



gnr. 43, bnr. 108

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 222 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 01.12.2025

Rapportdato: 31.12.2025

Oppdragsnr.: 20818-10439

Referansenummer: E05856

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Morken



Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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

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

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

Rapportansvarlig



Geir Morken

Uavhengig Takstingeniør

geir@drammentakst.no

996 49 386

Drammen[Takstcenter]
(Oslo) | Hordaland | Vestfold | Son
"Den eiendomspartner"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende bolig oppført i trekonstruksjon på grunnmur av betong.

Boligen er på 2. plan

Boligen er opprinnelig bygget i 1950.
Boligen skal derfor være oppført iht datidens byggeforskrifter.
Beskrivelsen av de enkelte punkter og konklusjon baserer seg på objektet i den stand og slik den fremstod på befaringsdagen.
Befaringen ble gjennomført med de begrensninger av at boligen var bebodd, det er ikke flyttet på innbo og løsøre.
Stedvis overflateavvik kan forekomme og ansees som normalt ved vanlig bruk.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON:

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal, med referanse til byggeår.
Det kan likevel påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold og oppgradering med tiden.
Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningsselementen. Ref. de enkelte punkter i rapport.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak er tekket med betongtakstein, opplyst av eier å være lagt om i 2004.

Tak er besiktiget fra bakkenivå.

Tak var snødekt ved befaring og vurdering er gjort med bakgrunn i alder.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser av tak når tak er bart.

Undertak består av rupanel, sutaksplater, sløyfer og lekter.

Boligens takrenner og nedløp består av plastbelagt stål, opplyst å være fra 2004.

Beslag på vindusbrett, gradrenner og på pipefot over tak.

Yttervegger er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med malt trepanel.

Eier opplyser at boligen har innblåst isolasjon som skal være utført før 1996.

Boligen er kledd om i ca.1999- Ny panel er lagt utenpå original kledning.

Taktypen består av saltak.

Takkonstruksjonen består av taksperrer.

Tilgang til lite kneloft på en side og tilgang til lite møneloft via luke i tak.

Loft er isolert med innblåst isolasjon. Øvrig takkonstruksjon har ikke kontrollmuligheter.

Vinduer består av tre med isolerglass.

Vinduer er datert 1982.

I 2.etasje er det 2 vinduer datert 2002.

I kjelleretasje er det gamle trevinduer med enkle glass.

Standard ytterdør av tre.

Terrassedør av malt tre med isolerglass.

Dører er fra 90tallet.

Delvis overbygget terrasse med adkomst fra stuen, med tretrapp ned til terreng.

Terrassen har et gulvareal på ca.41 m². Den består av trekonstruksjon fundamentert på søyler av betong, med gulv tekket med impregneret/behandlet treverk. Rekkverk er utført i malt tre.

Terrasse er delvis snødekt ved befaring.

Takoverbygget inngangsparti er oppført i behandlet treverk.

Plattingen har et gulvareal på ca. 6m² og består av trekonstruksjon fundamentert på søyler av treverk, tekket med gulvbord av impregneret/behandlet treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har laminat og malte gulvbord.

Vegger har malte flater, malt panel og brystning.

Tak har panel.

Trebjelkelag, med ref til alder og byggeskikk er det opprinnelig isolert med gammel glassvatt eller løsmasser som flis/leire.
Eier opplyser at det skal være etterisolert med innblåst isolasjon i etasjeskillere.

Det er ikke opplyst om at det er foretatt radonmålinger.

I henhold til NGU's aktsomhetskart for radon, ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Skortstein består av teglstein. Opplyst å være rehabilitert med nytt røykrør i 2012.

Det er montert vedovn i stuen.

Skorsteiner / ildsteder, funksjonelt, er ikke kontrollert av takstmann.

Dette utføres av det lokale feiervesen.

Kjeller består av grovkjeller.

Gulv av betong, vegger av betong og pusset tresnitt.

Hulltaking er ikke nødvendig.

Tilbygg er oppført med trebjelkelag over terreng.

Det er tilgang til kryperom via utvendig luke.

Det er malt tretrapp mellom etasjene.

Det er montert håndløper på vegg i trappeløpet.

Til kjeller er det en enkel tretrapp.

Kjellertrappen har ikke rekkverk eller håndløper.

Det er standard innvendige malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad er opplyst å være fra 1997.

Overflate på gulv består av belegg.

På vegger er det montert våtromsplater.

I himling ligger det malte takplater.

På badet er det montert en baderomsinnredning med servanttopp, det er dushjørne og det er vaskekum av stål.

Sluk i gulv av plast.

Bad varmes av panelovn på vegg.

Elektrisk vifte i vegg for avtrekk.

Roseveien 9, 3360 GEITHUS
Gnr 43 - Bnr 108
3316 MODUM

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra wc. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken inneholder behandlet tre innredning med profilerte malte fronter.

Benkeplate består av laminat med kantlist av eik.

Det er integrert stekeovn og platetopp.

Opplegg til oppvaskmaskin.

Normal tilstand med ref. til alder.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har laminatgulv, malt panel på vegger og i tak.

Det er monter innrending med servant og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er i kobber.

Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det er testet og fungerte ved befarung.

Innvendig avløp er av plast.

Boligen har naturlig ventilering med ventiler i enkelte vinduer.

Varmtvannsbereider fra 2025, på ca. 200 liter plassert i kjeller.

Standard elektrisk anlegg.

Sikringsskap er plassert i trapp.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 12 kurser i henhold til kursfortegnelse.

Det er montert røykvarsler og det er brannslukningsapparat.

Brannslukker er kjøpt ny etter befarung.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er stedvis synlig noe drengplast.

Eier opplyser at tidligere eier fikk utført drenering ca. 1990.

Byggegrupp er gravd ut og kultet opp med pukk.

Boligen er fundamentert med betongsåle, grunnmur av betong.

Gulv i kjeller består av betong.

Etter byggeåte er det ikke isolert og fuktsikret under såle og grunnmur.

Tilbygg har ringmur av lecamur.

Eiendommen er relativt flatt oppbygget.

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

Ifølge eier er utvendig vann og avløp skiftet i 2017.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	222 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	169 m ²
Totalpris	3 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befarung - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er fremvist originale tegninger fra 1949. Det er ikke fremvist godkjente plantegninger som viser boligen slik den fremstår i dag.

Garasje

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

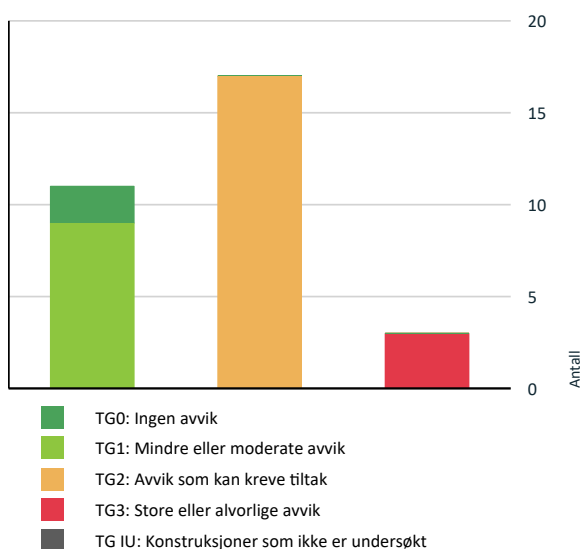
Garasjen er tilbygget en bod, denne er ikke inntegnet på fremviste tegninger.

Roseveien 9, 3360 GEITHUS
Gnr 43 - Bnr 108
3316 MODUM

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN

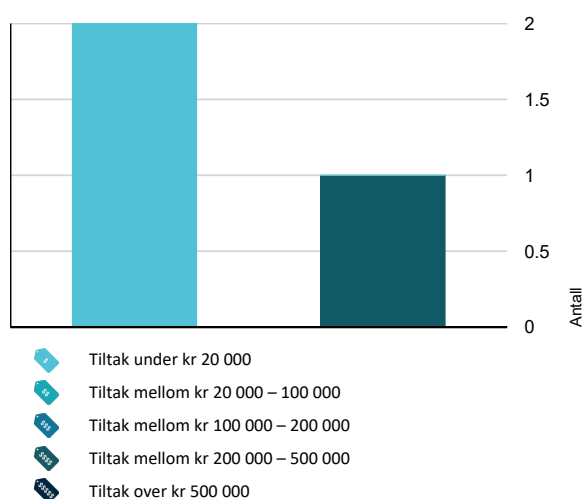
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport med verditakst. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata. Eier har bebodd boligen siden 1996. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser ved boligens bruk.

Eiendommen er vurdert slik den fremstod på befaringsdagen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Roseveien 9, 3360 GEITHUS
Gnr 43 - Bnr 108
3316 MODUM

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Roseveien 9, 3360 GEITHUS
Gnr 43 - Bnr 108
3316 MODUM

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1950

Kommentar
Byggeår er angitt av
eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1991	Tilbygg	Boligen er tilbygget inngangsparti med bad og toalettrom i 1991.
2004	Tilbygg	Boligen er tilbygget soverom i 2. etasje i 2004.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak er tekket med betongtakstein, opplyst av eier å være lagt om i 2004.
Tak er besikket fra bakkenivå.
Tak var snødekt ved befaring og vurdering er gjort med bakgrunn i alder.
Det må gjøres ytterligere undersøkelser av tak når tak er bart.
Undertak består av rupanel, sutakplater, sløyfer og lekter.

Nedløp og beslag

Boligens takrenner og nedløp består av plastbelagt stål, opplyst å være fra 2004.
Beslag på vindusbrett, gradrenner og på pipefot over tak.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med malt trepanel.
Eier opplyser at boligen har innblåst isolasjon som skal være utført før 1996.
Boligen er kledd om i ca. 1999- Ny panel er lagt utenpå original kledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak.
Takkonstruksjonen består av taksperrer.

Roseveien 9, 3360 GEITHUS
Gnr 43 - Bnr 108
3316 MODUM

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Tilgang til lite kneloft på en side og tilgang til lite møneloft via luke i tak.
Loft er isolert med innblåst isolasjon. Øvrig takkonstruksjon har ikke kontrollmuligheter.

Vurdering av avvik:

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

Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Loft og konstruksjon har lite eller begrenset lufting.
Det er på kneloft noe gamle fuktskjolder i undertaksbord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig uttørking av takkonstruksjonen og redusere risiko for fuktskader og muggdannelse.

Det anbefales også å holde gjenbygde konstruksjoner under jevnlig kontroll, da begrenset tilgang og manglende kontrollmuligheter øker usikkerheten rundt tilstanden og kan medføre skjulte skader.



! TG 2 Vinduer

Vinduer består av tre med isolerglass.
Vinduer er datert 1982.
I 2. etasje er det 2 vinduer datert 2002.
I kjelleretasje er det gamle trevinduer med enkle glass.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist andre avvik:

Alderen på vinduene tilsier at mer enn halvparten av forventet levetid er passert.
Enkelte vinduer er trange og har behov for justering, noen vinduer går tregt pga. maling.
Vindusbeslag er ufagmessig eller feil montert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas justering av trange vinduer for å sikre funksjonalitet og brukervennlighet.

Vindusbeslag må utbedres fagmessig for å forhindre fuktinntrengning og skader på omkringliggende konstruksjoner.

På sikt bør utskifting av eldre vinduer vurderes, da alderen tilsier økt risiko for redusert isolasjonsevne, trekk og varmetap.

! TG 2 Dører

Standard ytterdør av tre.
Terrassedør av malt tre med isolerglass.
Dører er fra 90-tallet.

Roseveien 9, 3360 GEITHUS
Gnr 43 - Bnr 108
3316 MODUM

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er gitt da over halvpart av forventet levetid er passert.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører fungerer godt, men har passert halvparten av levetid.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis overbygget terrasse med adkomst fra stuen, med tretrapp ned til terreng.
Terrassen har et gulvareal på ca. 41 m². Den består av trekonstruksjon fundamentert på søyler av betong, med gulv dekket med impregneret/behandlet treverk. Rakkverk er utført i malt tre.
Terrasse er delvis snødekt ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrassebord er noe tørre og sprukne.
Under terrasse er det satt opp en støtte av treklossert til terreng.
Noe mindre retningsavvik er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig vedlikehold er påregnelig.

! TG 1 Utvendige trapper

Takoverbygget inngangsparti er oppført i behandlet treverk. Plattingen har et gulvareal på ca. 6 m² og består av trekonstruksjon fundamentert på søyler av treverk, dekket med gulvbord av impregneret/behandlet treverk.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Gulver har laminat og malte gulvbord.
Vegger har malte flater, malt panel og brystning.
Tak har panel.

Det er ikke flyttet på løsøre/innbo.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag, med ref til alder og byggeskikk er det opprinnelig isolert med gammel glassvatt eller løsmasser som flis/leire.
Eier opplyser at det skal være etterisolert med innblåst isolasjon i etasjeskillere.
Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Følgende retningsavvik ble registrert:

- 10mm innenfor 2m i gang, 2.etasje.
- 15mm gjennom hele, på soverom.
- Øvrig stedwise mindre avvik på 8-10mm.

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 opplyst om at det er foretatt radonmålinger.

I henhold til NGU's aktsomhetskart for radon, ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Skortstein består av teglstein. Opplyst å være rehabilitert med nytt røykrør i 2012.

Det er montert vedovn i stuen.

Skorsteiner / ildsteder, funksjonelt, er ikke kontrollert av takstmann. Dette utføres av det lokale feiervesen.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller består av grovkjeller.

Gulv av betong, vegger av betong og pusset tresonitt.

Hulltaking er ikke nødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Det er synlige fuktskjolder i gulv og nedkant av kjellervegger.

Det er ved måling registrert forhøyede fuktverdier i murer.

Kapillært fuktoppsug fra byggegrunn er påregnelig der det ikke er etablert fuktsperre.

Fuktoppsug er derfor naturlig i eldre kjellerrom.

I kjellertrapp er det registrert råte i nedkant av trappevange.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Bruk av kjellerom er avgjørende for tiltak.

! TG 2 Kryp kjeller

Tilbygg er oppført med trebjelkelag over terreng.

Det er tilgang til kryperom via utvendig luke.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist andre avvik:

Roseveien 9, 3360 GEITHUS
Gnr 43 - Bnr 108
3316 MODUM

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Kryperom over terreng er ofte utsatt for fuktrelaterte skader og betegnes som en risikokonstruksjon.

Det er lagret diverse løsøre og materialer i kryperommet, blant annet er det hengt opp en presenning, noe som gjør kryperommet uoversiktlig.

Det mangler enkelte himlingsbord, og det er åpninger opp til isolasjonen, som delvis henger ned.

Det er ingen tegn til at det er benyttet vindsperre i trebjelkelaget.

Det er ikke montert dampsperre på bakken, noe som øker risikoen for fuktproblemer da vanndamp fra grunnen kan trenge opp i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres fuktsperre på bakken for å redusere fuktbelastningen i kryperommet og hindre at vanndamp fra grunnen trenger opp i konstruksjonen.

Løsøre og materialer bør fjernes for å gjøre kryperommet oversiktlig og muliggjøre inspeksjon og vedlikehold.

Det anbefales å montere vindsperre i trebjelkelaget for å beskytte konstruksjonen mot trekk og fukt.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte, soppdannelse og redusert levetid på konstruksjonen.



TG 3 Innvendige trapper

Det er malt tretrapp mellom etasjene.

Det er montert håndløper på vegg i trappeløpet.

Til kjeller er det en enkel tretrapp.

Kjellertrappen har ikke rekkverk eller håndløper.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke tilfredsstillende rekkverk i kjellertrappen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det må monteres rekkverk i kjellertrappen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Innvendige dører

Roseveien 9, 3360 GEITHUS
Gnr 43 - Bnr 108
3316 MODUM

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Det er standard innvendige malte dører.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad er opplyst å være fra 1997.

Overflate på gulv består av belegg.
På vegger er det montert våtromsplater.
I himling ligger det malte takplater.
På badet er det montert en baderomsinnredning med servanttopp, det er dushjørne og det er vaskekum av stål.

Sluk i gulv av plast.
Bad varmes av panelovn på vegg.
Elektrisk vifte i vegg for avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Våtrom fra 1997 får automatisk TG 3 i henhold til gjeldende lov og forskrift, med tanke på levetid for membran/tettesjikt.
Levetiden for tettesjikt, gulvbelegg og veggplater er overskredet.
Himlingsplater buler ned, og det er stedvis misfarging i platene.
Gulvet er flatt og har ikke fall mot sluk. Det er stedvis noe knirk i gulvet.
Det er kun sluk i dusjsone, som avgrenses av tett sokkel. Dette innebærer at eventuelt lekkasjevann ikke har avrenningsmulighet.
Rundt rørgjennomføringer i gulvet er det ikke tilstrekkelig tetting.
Den elektriske viften har ulyder, og det mangler tilluftspalte ved døren.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

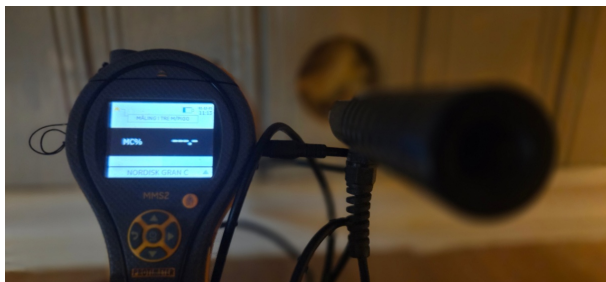
Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra wc. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Roseveien 9, 3360 GEITHUS
Gnr 43 - Bnr 108
3316 MODUM

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken inneholder behandlet tre innredning med profilerte malte fronter.
Benkeplate består av laminat med kantlist av eik.
Det er integrert stekeovn og platetopp.
Opplegg til oppvaskmaskin.
Noe bruksmerker og mindre justeringer er påregneleig.
Normal tilstand med ref. til alder.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom har laminatgulv, malt panel på vegger og i tak.
Det er monter innrending med servant og toalett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør er i kobber.

Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det er testet og fungerte ved befaringsdag.

Vurdering av avvik:

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

! TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringens dag.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør er noe mangelfullt opphengt i krypekjeller.

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 naturlig ventilering med ventiler i enkelte vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider fra 2025, på ca. 200 liter plassert i kjeller.

! TG 2 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Standard elektrisk anlegg.

Sikringsskap er plassert i trapp.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 12 kurser i henhold til kursfortegnelse.

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)?

Roseveien 9, 3360 GEITHUS
Gnr 43 - Bnr 108
3316 MODUM

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1950
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er ikke fremvist samsvarserklæring på el-anlegg.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Anlegg er ikke kontrollert utover det at det fungerer ved stikk prøving av enkelte komponenter.
Anlegg har passert 20 år og noe oppgraderinger og vedlikehold er påregnelig.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring/dokumentasjon.

Generell kommentar

Det anbefales på generelt grunnlag at det utarbeides en egen el kontroll ved eierskifte.

Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Det er montert røykvarsler og det er brannslukningsapparat.

Roseveien 9, 3360 GEITHUS
Gnr 43 - Bnr 108
3316 MODUM

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Brannslukker er kjøpt ny etter befaring.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er stedvis synlig noe drengspåst.
Eier opplyser at tidligere eier fikk utført drenering ca. 1990.

Vurdering av avvik:

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

Drengspåst er stedvis avsluttet under terreng.

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter

Byggegrupp er gravd ut og kultet opp med pukk.
Boligen er fundamentert med betongsåle, grunnmur av betong.
Gulv i kjeller består av betong.
Etter bygge måte er det ikke isolert og fuktsikret under såle og grunnmur.
Tilbygg har ringmur av lecamur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er stedvis noe sprekkdannelser og løs murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold og grunnmur er påregnelig.

Terrengforhold

Eiendommen er relativt flatt oppbygget.

Vurdering av avvik:

Roseveien 9, 3360 GEITHUS
Gnr 43 - Bnr 108
3316 MODUM

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport

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

Det er tendenser til fall mot bygningskroppen.

Terreng rundt en bygningskropp skal ha helling ut for å drenere bort overvann for å redusere fuktbelastning mot mur/fundament.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales arrondere terreng rundt bygning slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak.

Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Ifølge eier er utvendig vann og avløp skiftet i 2017.

Roseveien 9, 3360 GEITHUS
Gnr 43 - Bnr 108
3316 MODUM

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

169 m²/169 m²

Enebolig: Entré, 2 Gang, Bad, Toalettrom, Trapperom, Stue, Kjøkken, 4 Soverom, 3 Uinnredet kjellerrom, Kryperom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 53 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 3 200 000

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

3 500 000

Konklusjon markedsverdi

3 500 000

Markedsvurdering

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

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

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

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

Vedlegg: Takstrappport

Roseveien 9, 3360 GEITHUS
Gnr 43 - Bnr 108
3316 MODUM

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN

Beregninger

Årlige kostnader

Vedlikeholdskostnader, stipulert.	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	25 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 130 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 850 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	420 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	340 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 190 000
------------------------------------	------------	------------------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 200 000
--	------------	------------------

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

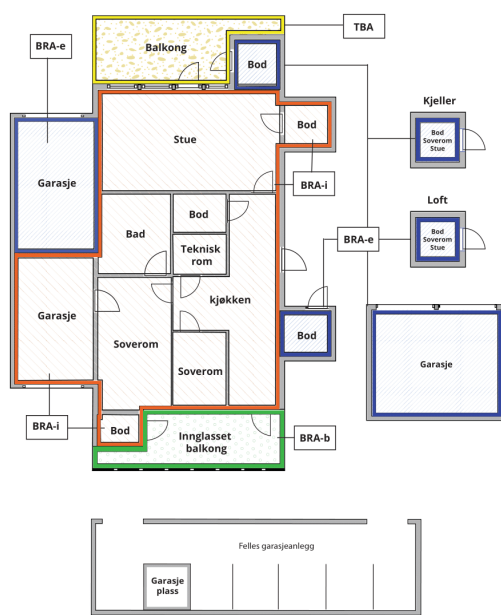
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki 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 byggtetnisk 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

Vedlegg: Takstrappport

Roseveien 9, 3360 GEITHUS
Gnr 43 - Bnr 108
3316 MODUM

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	72			72	47		72
2.Etasje	47			47		5	52
Kjeller	50			50			50
SUM	169				47	5	174
SUM BRA	169						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, gang, bad, toalettrom, trapperom, stue, kjøkken		
2.Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3, kryperom		

Kommentar

Arealer er målt på stedet.

Rom er benevnt slik di fremstod ved befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremvist originale tegninger fra 1949. Det er ikke fremvist godkjente plantegninger som viser boligen slik den fremstår i dag.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2 små soverom i 2.etasje har for små vinduer i til å oppfylle krav til dagslysflate og rømningsvei.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		53		53	
SUM		53			
SUM BRA	53				

Vedlegg: Takstrappport

Roseveien 9, 3360 GEITHUS
Gnr 43 - Bnr 108
3316 MODUM

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er målt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen er tilbygget en bod, denne er ikke inntegnet på fremviste tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	115	4
Garasje	0	0

Roseveien 9, 3360 GEITHUS
Gnr 43 - Bnr 108
3316 MODUM

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.12.2025	Geir Morken	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3316 MODUM	43	108		0	1899.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Roseveien 9

Hjemmelshaver

Gaarud Marita Dokken

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulerings forhold / plan, fremlegges hos megler.

Om tomten

Tomten består av gruset gårdsplass og beplantet hage.

Tomt var snødekt ved befaring.

Det opplyses at eiendommen er under fradeling, Det skal avgis ca. 100m² til Roseveien 8A- Prosess er igangsatt men er ikke ferdigstilt. Konferer selger/megler for mer info.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen

Roseveien 9, 3360 GEITHUS
Gnr 43 - Bnr 108
3316 MODUM

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2001

Kommentar

Byggeår er opplyst av eier.

Standard

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

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasjen er fundamentert med støpt dekke og ringmur av lecamur.

Vegger av tre/ bindingsverk og utvendig kledd med panel.

Eier opplyser at garasje er isolert.

Saltak, tekket med takstein.

2 leddporter av tre med aut. åpner.

Tredør og vinduer m/ isolerglass, datert 1984.

Innlagt strøm.

Garasje er innvendig platekledd.

Generelt vedlikehold og noe oppgraderinger kan påregnes over tid.

Noe mindre sprekker og riss i betonggulv.

Bygg er beskrevet i enkelhet.

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



Vedlegg: Takstrapport

Roseveien 9, 3360 GEITHUS
Gnr 43 - Bnr 108
3316 MODUM

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	21.11.2025	Gjennomgått.	Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	27.11.2025	Egenerklæring er gjennomgått.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.12.2025	
2	06.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Marita Dokken Gaarud

Boligen

Roseveien 9
3360 Geithus
3316-43/108/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 1996
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Beskrivelse av arbeidet: av tidligere eier,
uvisst

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Hele boligen

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

lekasje på vannrør ved VV bereder

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Gjort med vennetjeneste av rørlegger

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Modum kommune

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av vann og avløp som er på tomten

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

rehab av pipe

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Bjørn Frøyd

Beskrivelse av arbeidet: ny pipe

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Det skal fradelles ca 100 m² til naboeiendommen Roseveien 8A, prossessen er i gang med ikke ferdig.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

2. Vedlegg E og F + Vedlegg 2 - Tegninger - Kart



Rødt skravert felt blir fradelt
fra eiendommen etter salg.

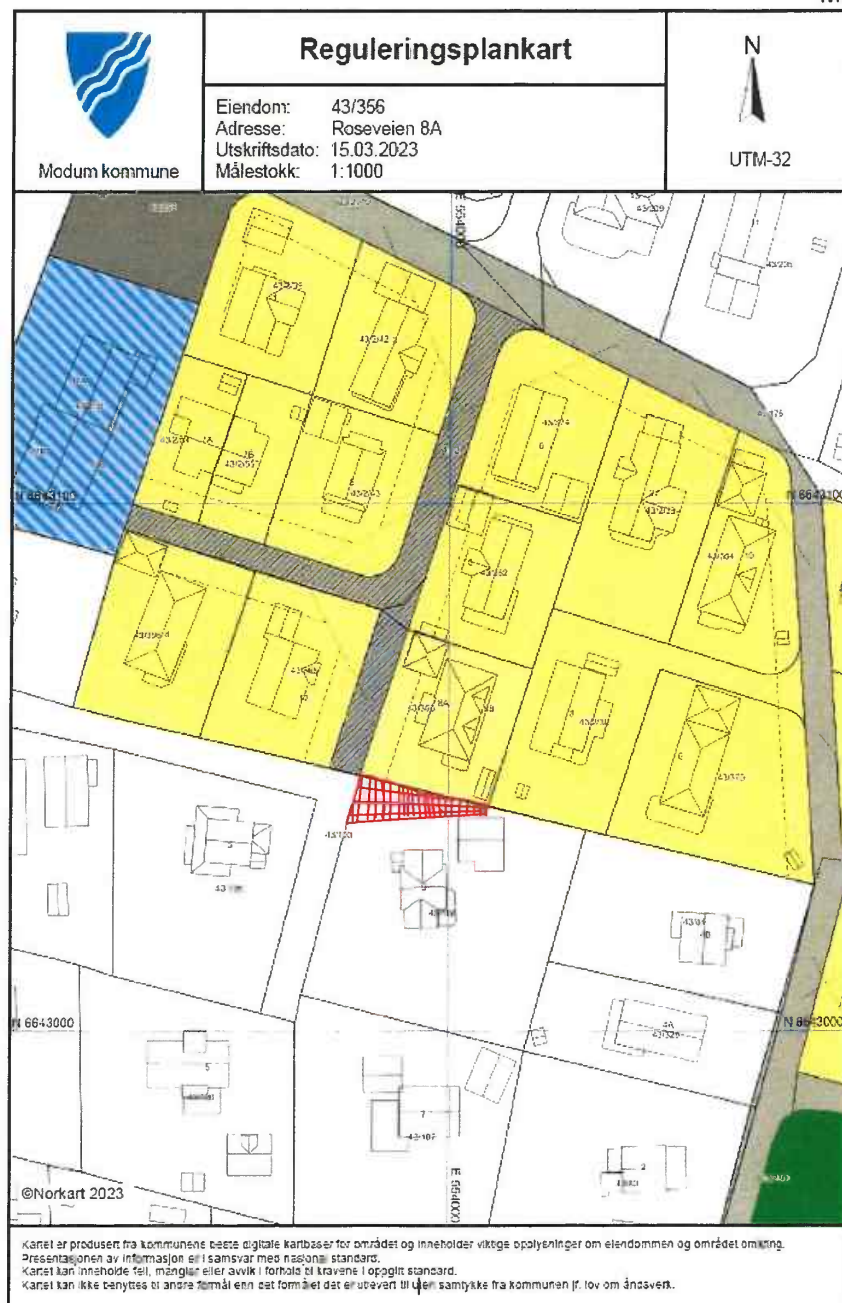
Vedlegg: Kommunalinformasjon

MOTTATT

02 DES 2025

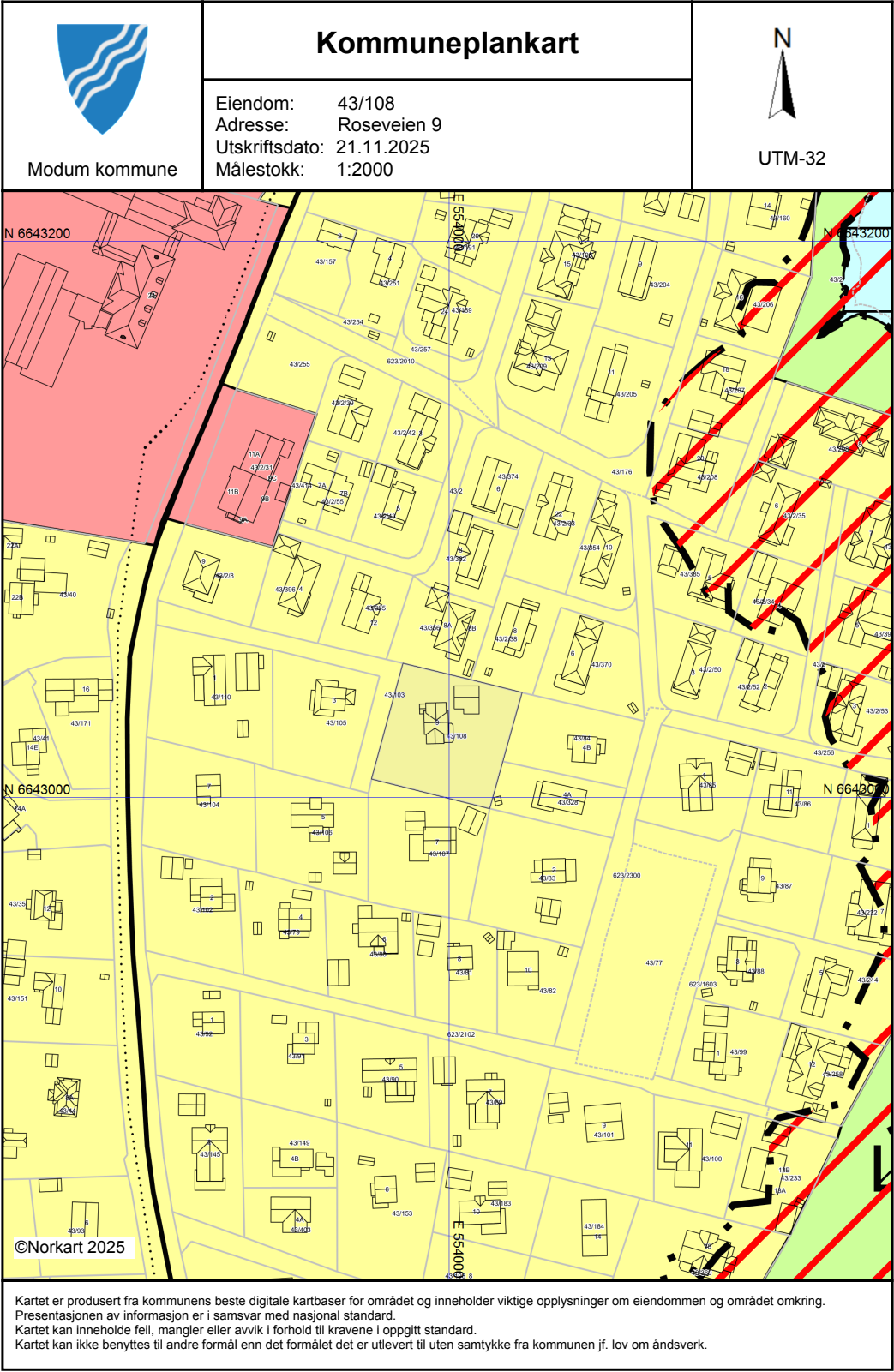
Dokumentserienr
Modum kommune

Situasjonskart



Rødt skravert felt blir fradelt eiendommen etter salg.

Vedlegg: Kommuneplan



Vedlegg: Kommuneplan

Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Radon
	Angitthensyngrense
	Angitthensyngrense - Bevaring naturmiljø
	Båndlegginggrense
	Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
	Boligbebyggelse - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - nåværende

 Modum kommune	Reguleringsplankart	 UTM-32
	Eiendom: 43/108 Adresse: Roseveien 9 Utskriftsdato: 21.11.2025 Målestokk: 1:1000	

©Norkart 2025

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

Vedlegg: Reguleringsplan

Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Offentlige trafikkorridører
	Anlegg for lek
	Felles avkjørsel
	Forretning/Kontor
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Vedlegg: Reguleringsbestemmelser

BEBYGGELSESPLAN FOR PLANTFELTET REGULERINGSBESTEMMELSER

Planutvalgsvedtak:

06.07.83, sak 2032/02

FELLESBESTEMMELSER.

§ 1

Bebyggelsesplanen avgrenses av eksisterende bebyggelse i nord og syd, midt i Bergsjø i øst og Geithusveien i vest.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggelinjer mot veger og ikke nærmere tomtengrensen enn 4m forøvrig.

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

§ 2

Gjerdenes utførelse, høyde og farge skal godkjennes av Modum bygningsråd.
Mot veg skal eventuell innhengning bestå av hekk eller buskplantning.
Avkjørsler fra tomtene skal være horisontale, minst 1,5m fra opparbeidet vegkant.

BOLIGOMRÅDE

§ 3

For hver husrekke skal boligene plasseres på linje, men Modum bygningsråd kan tillate at husene trekkes lenger inn på tomtene.

§ 4

Byggemeldingen til Modum bygningsråd skal være bilagt skisse som viser terrengbehandling rundt boligene.

§ 5

Boligene på felt A og B skal oppføres i 1 ½ etasje. Boligene på felt C, D, E og F skal oppføres i 1 etasje.

Underetasje mot fallende terreng kan innredes innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

Gesimshøyden (til takrenne) skal maksimalt være 350cm og utnyttelsesgraden maks 0,2.

Vedlegg: Reguleringsbestemmelser

§ 6

Boligene skal ha saltak/valmtak med en takvinkel fra 18 til 45 grader.

§ 7

For hver boligenhet skal det være plass for 1 garasje samt 1 oppstillingsplass for bil på egen tomt. For hybelleilighet/generasjonsbolig skal det også regnes 1 bilplass.

Garasjen skal fortrinnsvis plasseres frittliggende, men Modum bygningsråd kan også godkjenne garasjen sammenbygget med boligen.

Garasjen og biloppstillingsplass skal være vist på situasjonskartet som følger byggemeldingen for boligen, selv om den skal bygges senere.

§ 8

Boligene som skal bygges på felt D og F må bygges kjellerløse p.g.a. fare for flom i Bergsjø. Men Modum bygningsråd kan godkjenne at husene oppføres med kjeller hvis huseier skriftlig erklærer at dette utføres på eget ansvar.

På felt F må ikke bebyggelsen oppføres nærmere høyspentlinjen enn angitt i forskriftene til Modum El-verk.

FORRETNING- /KONTORTOMT

§ 9

Skal bebyggelsen oppføres i flere etapper må byggemeldingen på den første delen innehold en samlet bebyggelsesplan for hele tomten.

§ 10

Det tillates bygg i inntil 11/2 etasje (over underetasje) og utnyttelsesgraden settes til maks 0,3 (på grunnflaten).

Det må opparbeides parkeringsplasser tilsvarende 1 bilplass pr. 30m² gulvflate på kontor og forretningsarealene. I tillegg kommer nødvendig lasteplass for vare- og lastebiler.

Tomten skal ha utkjøring som vist på planen (mot snuplass for busser og Konvallveien).

§ 11

Modum bygningsråd kan tillate at det innredes leiligheter i loftsetg. og underetg. innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. - Biloppstillingsplass i h.h. til § 7 må da opparbeides.

Forøvrig kan bolighus ikke oppføres på denne tomten.

Vedlegg: Reguleringsbestemmelser

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 12

Området som er inntegnet ved Konvallveien og mot Geithusveien er regnet som snuplass for busser.

Modum bygningsråd fastsetter den nærmere disponering av området.

FRIOMRÅDER

§ 13

Friarealet som er inntegnet på planen mot Bergsjø kan ikke nyttes til andre formål enn til de vilkår som Modum bygningsråd setter for området.

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3316-43/108, Roseveien 9, 3360 GEITHUS



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	10.11.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	10.11.2025	Ikke funnet	0.4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.4 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2 km
Flomfaresoner	10.11.2025	Ikke funnet	0.04 km
Forurenset grunn	10.11.2025	Ikke funnet	0.69 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	10.11.2025	Ikke funnet	0.05 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	03.11.2025	Ikke funnet	0.29 km
Kvikkleire	10.11.2025	Ikke funnet	0.02 km
Skredfaresoner	10.11.2025	Ikke funnet	28.4 km
Stormflo	23.09.2025	Ikke funnet	15.3 km
Støysoner	27.10.2025	Ikke funnet	0.06 km

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

Radonutsatt område

Sist sjekket:

10.11.2025

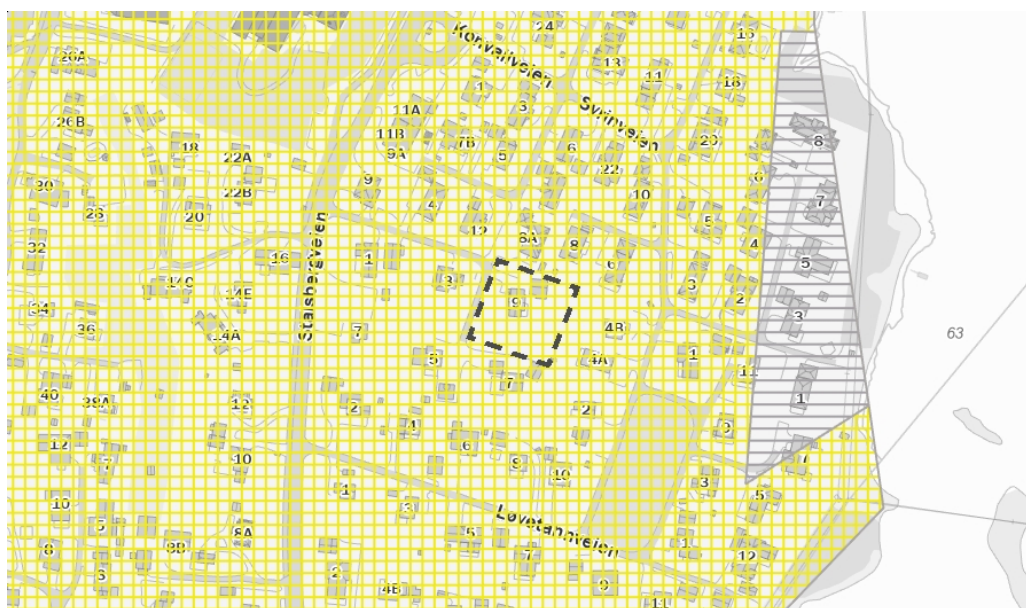
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Modum kommune

MEGLEROPPLYSNINGER – BYGG

Matrikkelinformasjon

Gnr:	43		108	Fnr:	-	Snr:	-
Adresse:	Roseveien 9			3360	Geithus		

Kommentar angående bygningsopplysninger:

Enebolig med ukjent byggeår. Eiendommen opprettet i 1950.

Ingen midlertidig bruksattest/ferdigattest eller annen dokumentasjon om oppføring av boligen finnes i vårt arkiv, trolig grunnet bygningens alder.

En udatert hustegning er vedlagt.

Flyfoto viser at det er bygget før 1965 - det vil si; før bygningsloven omfattet byggesaker utenfor regulerte områder.

Bygget er lovlig tatt i bruk.

Det er ikke krav om midlertidig bruksattest og/eller ferdigattest for bygg som er eldre enn 1998.

Jfr. byggesaksforskriftens femte ledd:

[§ 8-1. Ferdigstillelse av tiltak - Direktoratet for byggkvalitet](#)

Tilbygg av nytt inngangsparti med bad/wc og garasje oppført i 1991.

Godkjente tegninger og ferdigattest vedlagt.

Meldingssaker fra 2003 – tak over terrasse, og 2004 – ny etasje over tilbygg.

Godkjente tegninger vedlagt – ingen krav til ferdigattest.

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, 24. november 2025

Vedlegg: Ferdigattest tilbygg

(Kommune)

Modum

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Fredrik Andersen
Roseveien 9,
3360 Geithus.

Byggherre (navn, adresse)

Anmelder.

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested

Roseveien, Geithus.

Gnr.

Bnr.

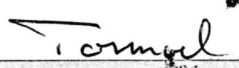
Festenr.

Seksjonsnr.

43/108

Deres søknad	Dato 9.8.91.		
Arbeidets art	Tilbygg/nybygg		
Byggets art	Bolig/garasje		
Behandling/vedtak	Vedtak dato 27.8.91.	Saksnr. 149/91	
Merknader	Vi har besikket arbeidet i samsvar med pbl. § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93. Evt. merknader: .) Attesten gjelder kun tilbygget, garasje er ikke påbegynt. .) Noe innvendige arbeider gjenstår.		

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Vikersund	28.10.93.	 MODUM BYGNINGSVESEN 3370 Vikersund

KOPI SENDT	☐ ansvars- havende	Navn	Adresse
	☐ andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

Kommunenes arkivnøkkel: 511

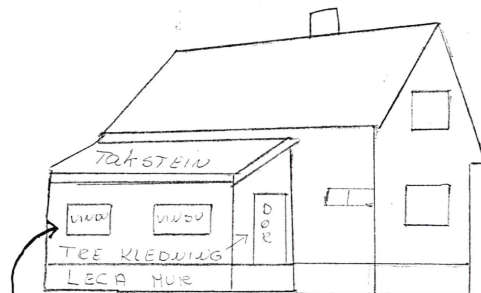
[illegible]

Vedlegg: Godkjente byggetegninger tilbygg og garasje

108-43

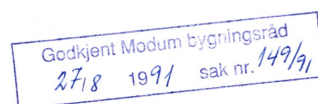
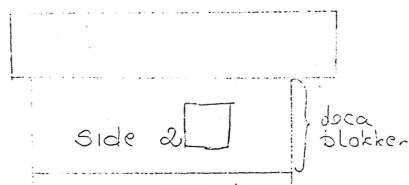
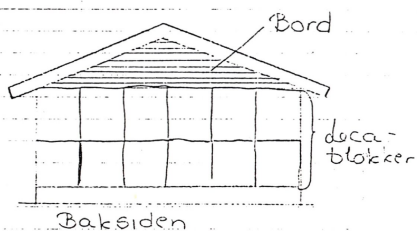
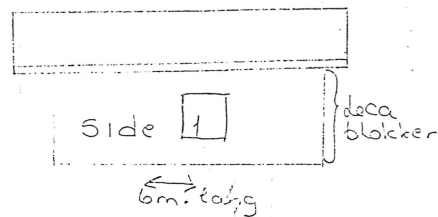
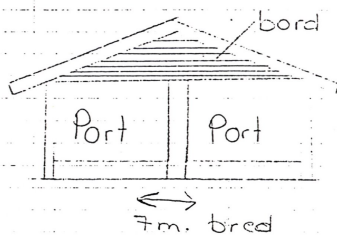
Roskreien 9.

9 AUG. 1991



Tilleggs skal
inneholde V.C. Bad.

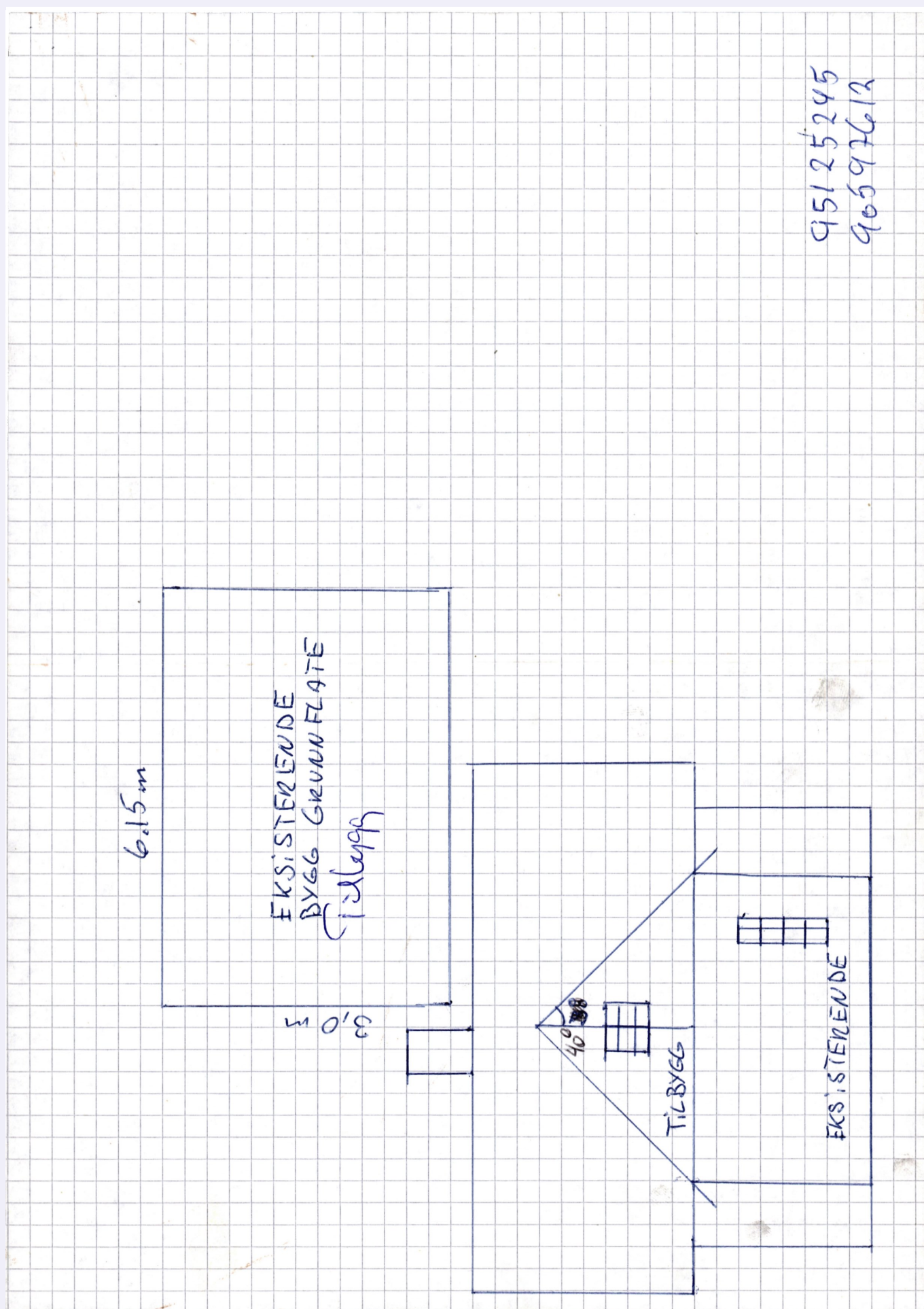
6x3m -



Vedlegg: Godkjente byggetegninger tilbygg og garasje

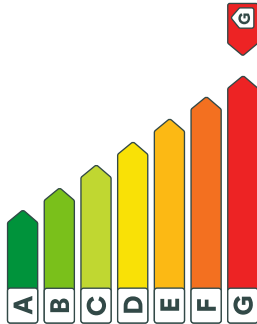


Vedlegg: Kommunalinformasjon





Adresse	Roseveien 9, 3360 GEITHUS
Dato for energimerking	05.01.2026
Merkenummer	Energiaattest-2026-244555
Byggsak	1950
Gjeldsnummer	160440536
43	Buksnummer
108	Buksenhetsnummer
—	H0101



Bygningsinformasjon

Bygningskategori	Bygningsstype
Småhus	Enebolig
Bruksareal	Oppvarmet bruksareal
169 m²	169 m²
Ventilasjonsstype	Naturlig ventilasjon

Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima *	386.97 kWh/m² per år
Energikarakter	G
Beregnet levert energi i lokalt klima	429.55 kWh/m² per år

* Beregnet vektet levert energi i normalt klima er et nøkkel tall for å vurdere en bygningens energileffektivitet, der ulike energibærere (elstom, fjernvarme, varmepumpe) vektet likt.

Energikarakteren

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



Roseveien 9, 3360 GEITHUS

Tiltak

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 energieffektive. 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: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparesj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparesj eller allerede har sparesj kan du ta tiden på fylling av el vaskedette, nye sparesjer 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 4: 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. I en frossemat i kjøleskapet kjøli - og frysa 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 kjølelber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktert og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter utbytt (koblingsur) på motorvarmen slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende 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 utelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslys/mørke. Eller det kan monteres bevegelses sensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forandringstid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatisk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

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: 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.

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 9: Reduser innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmektider; 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 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 neckkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolere loftsuke

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kaldt trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utenvidg kan man forsøke å tette vindsperra nedest på utsiden av vegg.

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Etterisolering av kaldt loft

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

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir ikke nye 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 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: 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 snøfåler i bakken, med temperatur- og luftføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Isolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: 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 25: Tidsstyring av panelovner

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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

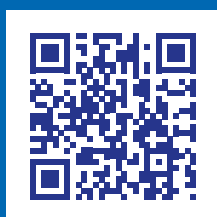
Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



Har du hørt om Etablererpakken?

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

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





Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

Oppdragsnr: 2870250182 / Irene Skretteberg, tlf. 47255428

Roseveien 9, 3360 Geithus

Gnr. 43, bnr. 108 i Modum kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

