



aktiv.

Formoveien 106, 3340 ÅMOT

**Åmot - Enebolig beliggende
landlig, solrikt og fritt på Formo,
Vestre Spone. Stor hage, dobbel
garasje og stabbur.**



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner

Cathrine Mastrup

Mobil 977 28 666

E-post cathrine.mastrup@aktiv.no

Aktiv Eiker og Modum

Stasjonsgata 1
3050 Mjøndalen
Tlf. 32 87 70 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 490 000,-
Omkostn.: Kr 63 600,-
Total ink omk.: Kr 2 553 600,-

Selger: Bernt Fanum

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1905
BRA-i/BRA Total 137/176 kvm
Tomtstr.: 1565.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 60, bnr. 138

Oppdragsnr.: 1309250008

Enebolig beliggende landlig, solrikt og fritt på Formo, Vestre Spone

- Fritt utsyn og sol hele dagen
- Stor hage med frukttrær og bærbusker
- Dobbel garasje
- Stabbur



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	22
Plantegning	36
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	76
Tilsynet for små avløpsanlegg	81
Områdeanalyse	86
Utsnitt av kommuneplanen	89
Energiattest	96
Nabolagsprofil	97
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 137 m²

BRA - e: 39 m²

BRA totalt: 176 m²

TBA: 25 m²

Dobbel garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-e: 32 m²

Stabbur

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-e: 7 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-i: 78 m²

2. etasje: BRA-i: 59 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 21 m²

2. etasje: 4 m²

Ikke målbare arealer

Enebolig: Noe varierende takhøyde i 2 etg. anses som normalt med tanke på alder og konstruksjon. Kjeller har ikke måleverdig takhøyde.

Stabbur: 1. etasje har ikke måleverdig takhøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Alle arealer er ca. mål og er beregnet ut fra oppmåling på stedet

Tomtetype/-størrelse

Eiet, 1565.9 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet hage med plen, prydbusker, epletrær og bærbusker. Hekk mot veien. Nåværende eier har hatt grønnsakshage i tillegg, så det er gode muligheter for kortreist frukt og grønt. Grensende til landbruksarealer/beite. Tomten er ikke oppmålt i nyere tid, og arealet er beregnet. Ved oppmåling med moderne måleverktøy kan arealet avvike noe.

Beliggenhet

Eiendommen i et landlig og barnevennlig område med sol hele dagen. Ca 5 minutters gange til Vestre Spone Idrettsplass. 10 minutters kjøring til Åmot sentrum med dagligvareforretninger, spesialforretninger samt Åmotsenteret med dagligvare, apotek, klær og interiør. Blaafarveværket er et aktivt museum med barnas bondegård, flotte utstillinger m.m. Koboltgruvene er flott for både tur i det gamle kulturlandskapet og Kittelsen-museet. Modum ellers byr på flotte turområder og Øståsen med tur- og sykkelveier samt flott sopp- og bærterreng i Finnemarka. Kort kjøretur til Furumo med idrettsanlegg, svømmehall og moane med opplyste turveier. 10 minutter unna finner man også klatreparken Høyt & Lavt.

Adkomst

Se kartskisse i annonsen på FINN.no. Ved å trykke på kartet kan du enkelt finne en reiserute til boligen. Det vil bli skiltet til annonserte fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Palmberg Takst AS v/Espen Palmberg

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig oppført i tømmer og reisverk med utvendig stående bordkledning på grunnmur, tak tekket med betongtakstein. Se for øvrig vedlagte tilstandsrapport avholdt 07.03.2025 av Palmberg Takst AS v/takstmann Espen Palmberg. Takstmannen har satt tilstandsgrad 3 (TG3) på 2 punkter og tilstandsgrad 2 (TG2) på 20 punkter, 3 punkter er ikke undersøkt (TGIU); noen av dem på grunn av alder, men også på grunn av tilstand. Alle interessenter bes lese og sette seg inn i rapporten før budgivning.

TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Påviste skader ser ikke ut til å være veldig omfattende, ved rehabilitering/ombygging må det utføres nærmere kontroll. Konsekvens/kostnadsestimat kan ikke settes uten at konstruksjoner åpnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige trapper

Enkel tretrapp på hoved terrasse.

Vurdering av avvik:

Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Trappa er dårlig og må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Andre utvendige forhold:

På grunn av alder og tilstand på bygningen må det på sikt påregnes kostnader til oppgraderinger. På grunn av alder er det bygningsdeler som begynner å nærme seg forventet levetid, det bør utarbeides en prioritert vedlikeholdsplan.

TG 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Nedløp og beslag

Renner, nedløpsrør og beslag er i stål.

Vurdering av avvik:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres et system som fører vann bort fra grunnmur/yttervegg på tilfredsstillende måte. Konsekvensen er at unødvendig fuktbelastning vil kunne føre til skader i konstruksjoner.

Veggkonstruksjon

Veggene i 1.etg. har tømmerkonstruksjon, reisverk i inngangsparti og bad, plank i 2.etg. Utvendigstående stående bordkledning. Ytterkledningen rundt badet er ny ifm. rehabilitering av badet.

Vurdering av avvik:

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

Overflater på kledning er noe ujevn, dette skyldes at kledningen opprinnelig er behandlet med linolje. Det er også påvist endel svertesopp på overflater. Ved skifte av kledning vil det være fare å kunne avdekke gamle skader i området rundt vinduer og nederst mot murkrone.

Konsekvens/tiltak

Lokal utbedring må utføres.

Andre tiltak:

Konsekvens er at gjenværende brukstid er begrenset. Neste gang kledningen skiftes bør det etableres bedre lufting bak kledningen.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Eldre dobbelt vindu i vindfang. Noen vinduer med enkelt glass. Det er noe varierende alder på vinduer.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er påvist værslitte karmen og treverk. Det er påvist værslitte karmen og treverk. Det bemerkes at vinduer har oppnådd over halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Konsekvensen er at vinduer har en alder som tilsier at forventet levetid er oppnådd

Dører

Bygningen har teak hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Dører må justeres.

Dårlige pakninger/tettelister vil påføre eier ekstra høye strømkostnader.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

3,5 m med adkomst fra gang i 2.etg. 21 m² betongdekke med adkomst fra stue.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Enkel innbygging av balkong i 2.etg. Bom og løse fliser på hovedterrasse.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Konsekvens er at gjenværende brukstid er begrenset, og at ytterligere skader kan oppstå.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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. Målinger er utført på tilfeldig valgte plasser og har begrensninger pga. møbler og løsøre. Måleavvikene er påvist i begge etasjer.

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet, avviket har ingen alvorlige konsekvenser av betydning (ref bygningens alder).

Radon

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

Vurdering av avvik:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Aktsomhetskart for radonforekomster viser at området har ukjent radonforekomst.

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling anbefales.

Kjeller

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Betonggulvet har stedvise skader.

Konsekvens/tiltak

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

En råkjeller defineres i denne sammenheng som en kjeller som ikke har gjenkledde murflater. Altså en kjeller som har fritt eksponerte / synlige murflater.

En råkjeller har normalt en relativt høy fuktighet, ja det kan sågar være synlige fuktige områder på gulv / vegger. Det kan være både salt- og kalkutslag. En råkjeller kan til en viss grad aksepteres med dette, med det forbehold at det er tilfredsstillende ventilasjon og at murflatene ikke tildekkes med organisk materiale.

Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Konsekvens ansees være sikkerhetsrisiko. Tiltak som går på sikkerhet bør prioriteres.

Innvendige dører

Innvendig har boligen lakkerte glatte dører. Nyere fyllingsdør på bad.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Noen dører/karmer subber.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Noe justering/vedlikehold trengs på enkelte innerdører.

Andre innvendige forhold

Noe varierende alder og tilstand på innvendige overflater. Det må bemerkes at på grunn av boligens alder er det bygningsdeler og detaljer/komponenter som har behov for oppgradering/utskifting.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

På grunn av alder må det jevnt over påregnes oppgraderinger. Det bør påregnes en fullstendig oppgradering av hele kjelleren, her bør trolig ventilering med elektrisk avtrekksvifte prioriteres.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Det bør utarbeides en prioritert vedlikeholdsplan. Hvis det ikke iverksettes tiltak i kjeller vil bl. annet råteskader utvikle seg videre.

Kjøkken

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Innredningen er gammel men ikke alvorlig skadet. Det må beregnes normalt vedlikehold av overflater, hengsler og bevegelige deler.

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, plast og jern.

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder ikke for plastrør.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens er at røropplegg har begrenset gjenværende levetid.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, det kan også være noen gamle avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Alle rom bør ha en ventil på minimum 15x15 cm. Dette i tillegg til ventil i vindu.

Konsekvens/tiltak

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

Ventileringsfrekvens bør forbedres, spesielt i kjeller.

Varmtvannstank

Bereder er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen er at over halvparten av forventet levetid er oppnådd. Berederen bør tilkobles fast boks med bryter og ikke via stikkontakt.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer.

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

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra

inntakssikring og videre.

Ukjent.

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring på de siste arbeidene som er utført, tidligere historikk er ukjent.

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ukjent

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

Ja På grunn av alder på anlegget og manglende el-kontroll de siste 5 år anbefales det å utføre en el-kontroll av ett autorisert elektro firma.

Fuktsikring og drenering

Mest sannsynlig ingen form for drenering rund grunnmur. Sett ut ifra byggeår ansees dette som normalt.

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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.

Fuktighet i grunnmur vil kunne føre til skader på bygningen.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har naturstein og betonggrunnmur. Det er også påvist noe betongblokker.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er stedvis påvist sprekker/riss og ujevnheter.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd, avviket er trolig kun visuelt.

Terrengforhold

Selve boligen ligger i forholdsvis flatt terreng, deler av eiendommen er forholdsvis skrånende.

Status for terrengforhold:

Kvikkleire: 17.02.2025 Vær oppmerksom

Radonutsatt område: 17.02.2025 Vær oppmerksom

Vurdering av avvik:

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales.

TGIU - IKKE UNDERSØKT

Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Alder er ca.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Konsekvensen av snø på taket er at eventuelle skader på takstein ikke kan avdekkes.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. 2 stk. ildsteder i 1.etg. Siste tilsyn var 07.09.2022. Når det gjelder tilstand henvises det til denne rapporten

Krypkjeller/blindkjeller

Deler av kjelleren har dårlig adkomstmulighet og er kun besiktiget via en smal sjakt.

Det synes å være helt klart at det her er råteskader. Omfanget er ikke avdekket. Nærmere kontroll anbefalles på det sterkeste.

Øvrige punkter har fått TG1 (mindre avvik) eller TG0 (ingen avvik).

Verditakst

Kr 3 000 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja. Lekkasje på dusjbatteriet grunnet frost i 2024. Badet ble totalrennovert i 2024.

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

Ja, kun av faglært. Totalrennovert. Arbeid utført av Tømrer Hans Vego, Vikersund, tlf.97015222

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja. Utført av faglært rørlegger.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Ja. Fuktinnsig gjennom gulvet i et av kjellerrommene. Særlig vår og høst med mye nedbør.

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

Ja. I et kjellerrom.

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

Ja, kun av faglært. Nytt sikringsskap. Utvendig oljetank fjernet. Arbeid utført av Krødern Elektro.

(Meglers merknad: I egenerklæringens punkt 11.1 er det krysset av for at det ikke finnes samsvarserklæring. Denne befinner seg i boligmappa.no og følger boligen).

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Flislagt terrassegulv, egeninnsats.

Tilleggskommentar: Utett pakning i kjeller fra kjøkkenvasken.

Innhold

1. etasje: Entre, gang, bad/wc, kjøkken, spisestue, stue med utgang til terrasse.

2. etasje: Gang, 2 soverom, kott, 2 boder med vinduer benyttet som soverom men som ikke tilfredsstiller dagens krav til beboelsesrom.

Kjeller: Lagerrom. Separat utgang til hage fra det midterste rommet. Lav takhøyde.

Standard

Eldre kjøkkeninnredning av litt forskjellig opprinnelse. God plass til spisebord og eventuelt en større kjøkkeninnredning.

Bad/wc i 1. etasje ble rehabilitert i 2024 med baderomsplater på vegger og vinylbelegg på gulv. Dusjhjørne, wc og baderomsinnredning.

Enkelte møbler kan medfølge etter avtale.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Vaskemaskin, kjøleskap, kombinert kjøleskap og fryser samt komfyr medfølger.

TV/internett

Selger har brukt parabol. Dekoder m.m. medfølger ikke. For internett har de kun brukt mobildata. Det ligger fiber fra Modum Kabel-TV i veien.

Parkering

Parkering i dobbeltgarasje og i egen gårdsplass.

Solforhold

Boligen ligger åpent og fritt og har sol hele dagen.

Energi

Oppvarming

Vedovn i kjøkken. Åpen peis i stue. For øvrig panelovner i enkelte rom. Vedovn på soverom i 2. etasje er ikke tilkoblet.

Feierseksjonen hadde tilsyn og feiing siste gang 07.09.2022, og det ble ikke registrert noen avvik eller anmerkninger.

Info strømforbruk

Nåværende eier har hatt et strømforbruk siste år på 8 595 kWh, men har ikke bebodd eiendommen hele året.

Siste eltilsyn var i 2022, og det er ingen pålegg på eiendommen p.t.

Energifarge/-karakter

Oransje G

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no.

Økonomi

Info kommunale avgifter

Renovasjon: kr 3 944,- i 2025 for Samarbeid renovasjon.

Feiing: fra kr 304,- pr gang i 2025, tilsyn kr 568,-.

Tømming av septiktank: Kr 2 416,- pr tømming (minst en gang i året) + tilsyn kr 633,- pr år i 2025

Kr 2 500,- i 2025 til Formo Vannverk. Kostnader til evt oppgraderinger må påregnes. Det er gjort en god del oppgraderinger senere år ifølge styreleder.

Formuesverdi primær 2023

Kr 840 294

Formuesverdi sekundær 2024

Kr 2 987 519

Formuesverdi for sekundærbolig er her kun beregnet ved hjelp av Skatteetatens kalkulator da nåværende eier har benyttet boligen som fritidsbolig.

Det må påregnes at ny formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. For inntektsåret 2024 kan du kreve å få satt ned

formuesverdien hvis du kan dokumentere at formuesverdien for primærboligen overstiger 25 prosent av boligens markedsverdi per 31.12.2024. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 60 bruksnummer 138 i Modum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

22.02.1999 - Dokumentnr: 1311 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere.

Dokumentet kan utleveres ved henvendelse til megler.

07.07.1998 - Dokumentnr: 5639 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3316 Gnr:60 Bnr:4

22.02.1999 - Dokumentnr: 1311 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 246402 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0623 Gnr:60 Bnr:156

01.01.2024 - Dokumentnr: 378679 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3047 Gnr:60 Bnr:156

20.06.1975 - Dokumentnr: 4401 - Bestemmelse om veg

Gjelder denne registerenheten med flere.

Dokumentet ligger vedlagt.

14.07.1975 - Dokumentnr: 4908 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3316 Gnr:60 Bnr:4

04.04.2025 - Dokumentnr: 385287 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3316 Gnr:60 Bnr:156.

Dokumentet ligger vedlagt.

Ferdigattest/brukstillatelse

Eneboligens byggeår er usikkert, men det er antatt at boligen ble bygget rundt 1905.

Det finnes ingen tegninger eller brukstillatelse på huset da dette ikke var vanlig på denne tiden. Det samme gjelder stabburet.

Dobbel garasje bygget i 1977 og terrasse i 1979. Det finnes godkjente tegninger i Modum kommune, men ingen ferdigattester da de opplyser at det ikke var krav om det på den tiden.

Vei, vann og avløp

Beliggende til offentlig vei med adkomst over naboens private gårdsplass. Det er tinglyst veirett over gårdsplassen, se vedlegg. Vedlikehold og brøyting avtales mellom partene.

Eiendommen er tilknyttet private Formo Vannverk.

Privat avløp via slamavskiller på 2 kbm og spredegrøfter. Tilsynet for små avløpsanlegg er ikke kjent med at det foreligger utslippstillatelse her, men den kan eventuelt ligge i Modums sakssystem eller arkiver. Utslipp etablert før 1972 er lovlige selv om de ikke har tillatelse da det ikke var søknadsplikt for utslipp før 1972. Slamavskilleren tilfredsstiller ikke dagens krav, se vedlagte tilstandsvurdering. Krav om oppgradering/utskiftning må påregnes.

Regulerings- og arealplaner

Avsatt til LNFR areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. i hht kommuneplanens arealdel/Kommuneplan 2016-2027 ikrafttrådt 04.02.2019. Se vedlagte utsnitt av kommuneplanen.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter avtale

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

62 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

63 600 (Omkostninger totalt)

79 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

82 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 553 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 569 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 572 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 63 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 44 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 900,- oppgjørshonorar kr 5 950,-, visninger/overtakelse pr stk kr 2 500,-, fotografering kr 5 500,-, markeds pakke kr 22 375,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 5 684,-. Utleggene omfatter innhenting av opplysninger fra offentlige etater. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Cathrine Mastrup

Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner

cathrine.mastrup@aktiv.no

Tlf: 977 28 666

Aktiv Eiker og Modum AS

Stasjonsgata 1

3050 Mjøndalen

Tlf: 32 87 70 00

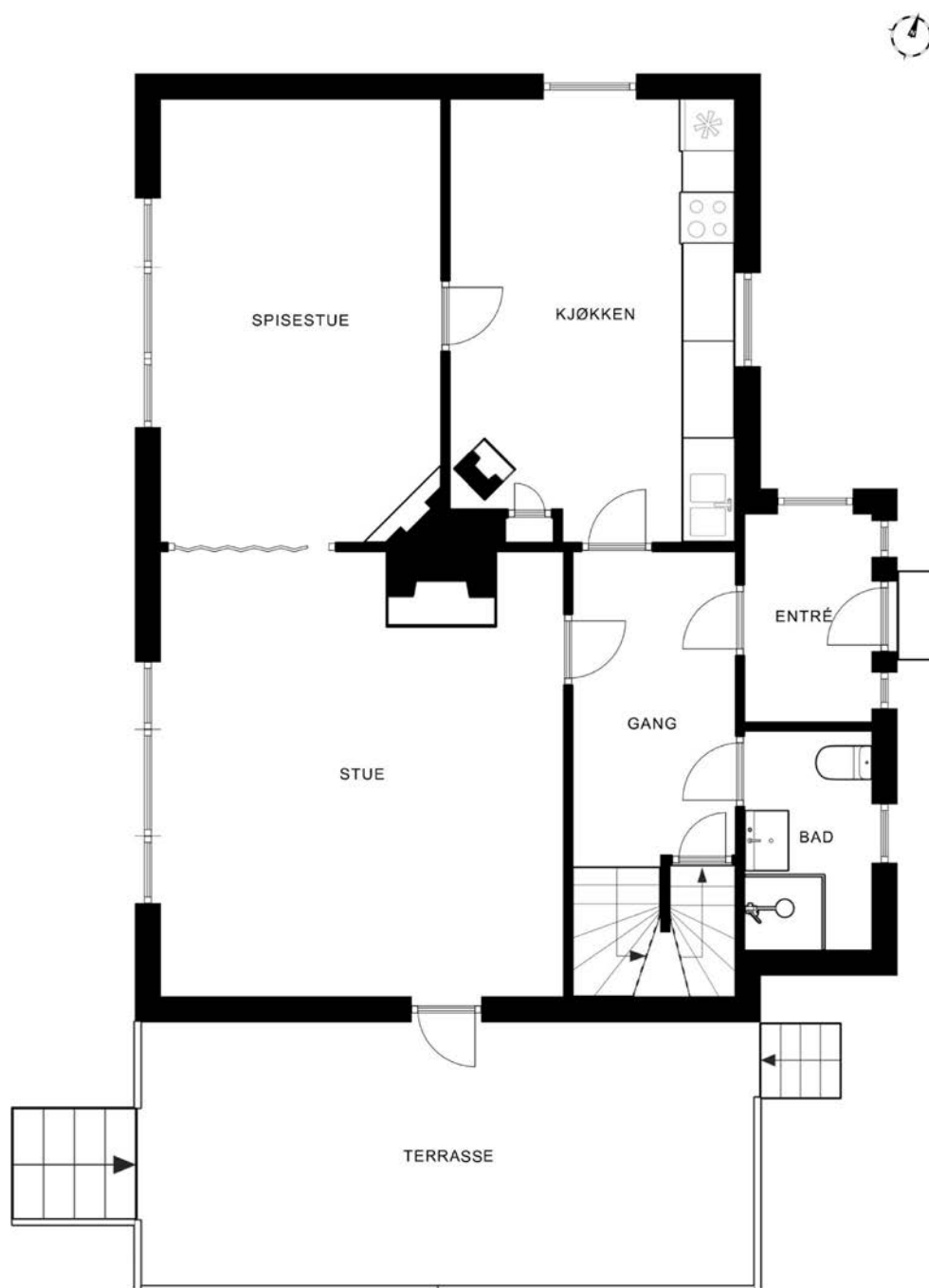
Salgsoppgavedato

23.04.2025





1. etasje



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





Stue med åpen peis for kos og kjølige kvelder





Spisestue i flukt med kjøkkenet



Vedovn i hjørnet av kjøkkenet - rimeligere varme når strømmen er dyr



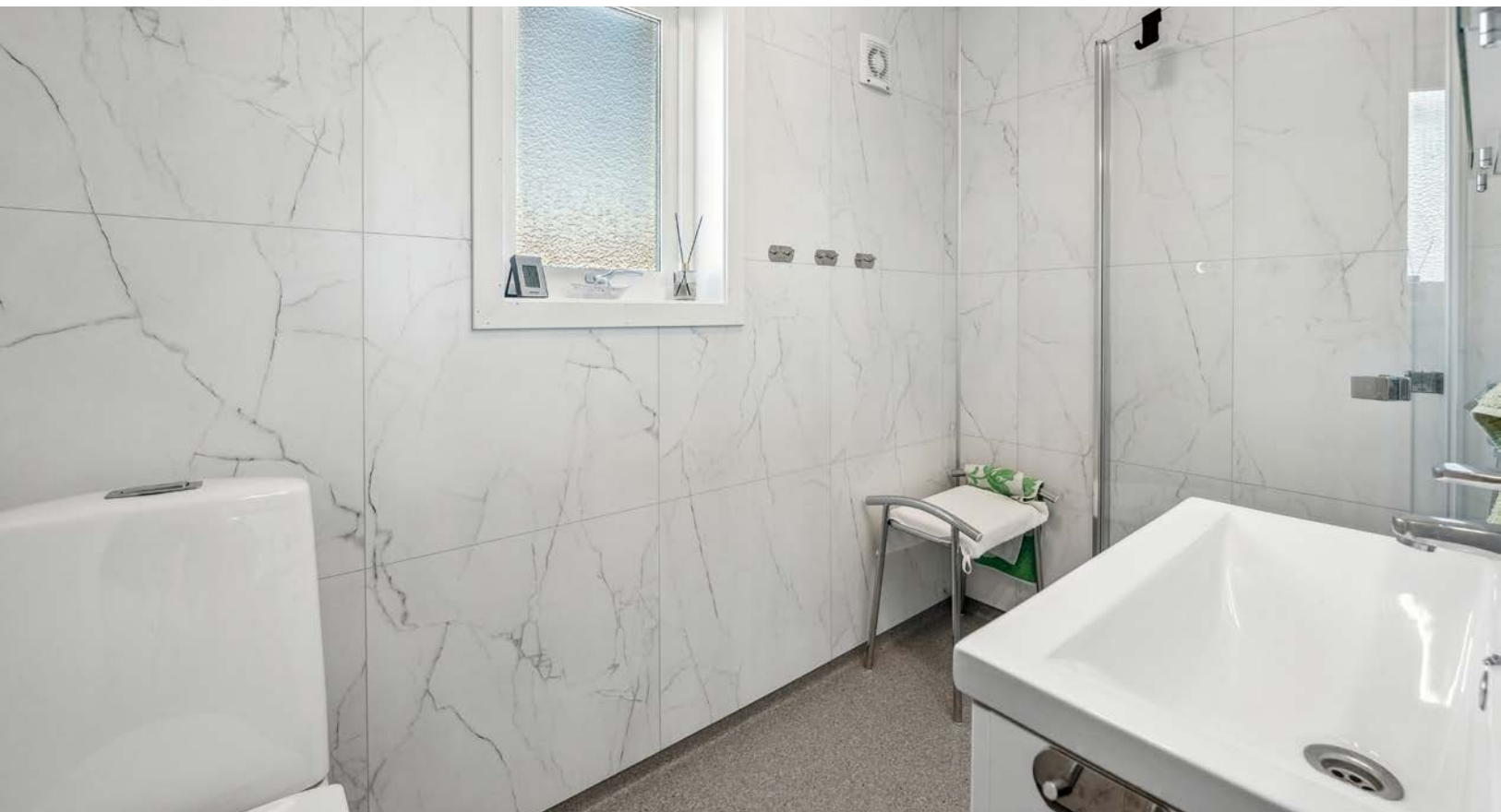
Eldre kjøkken av litt forskjellig opprinnelse. God plass til spisebord og eventuelt en større kjøkkeninnredning.





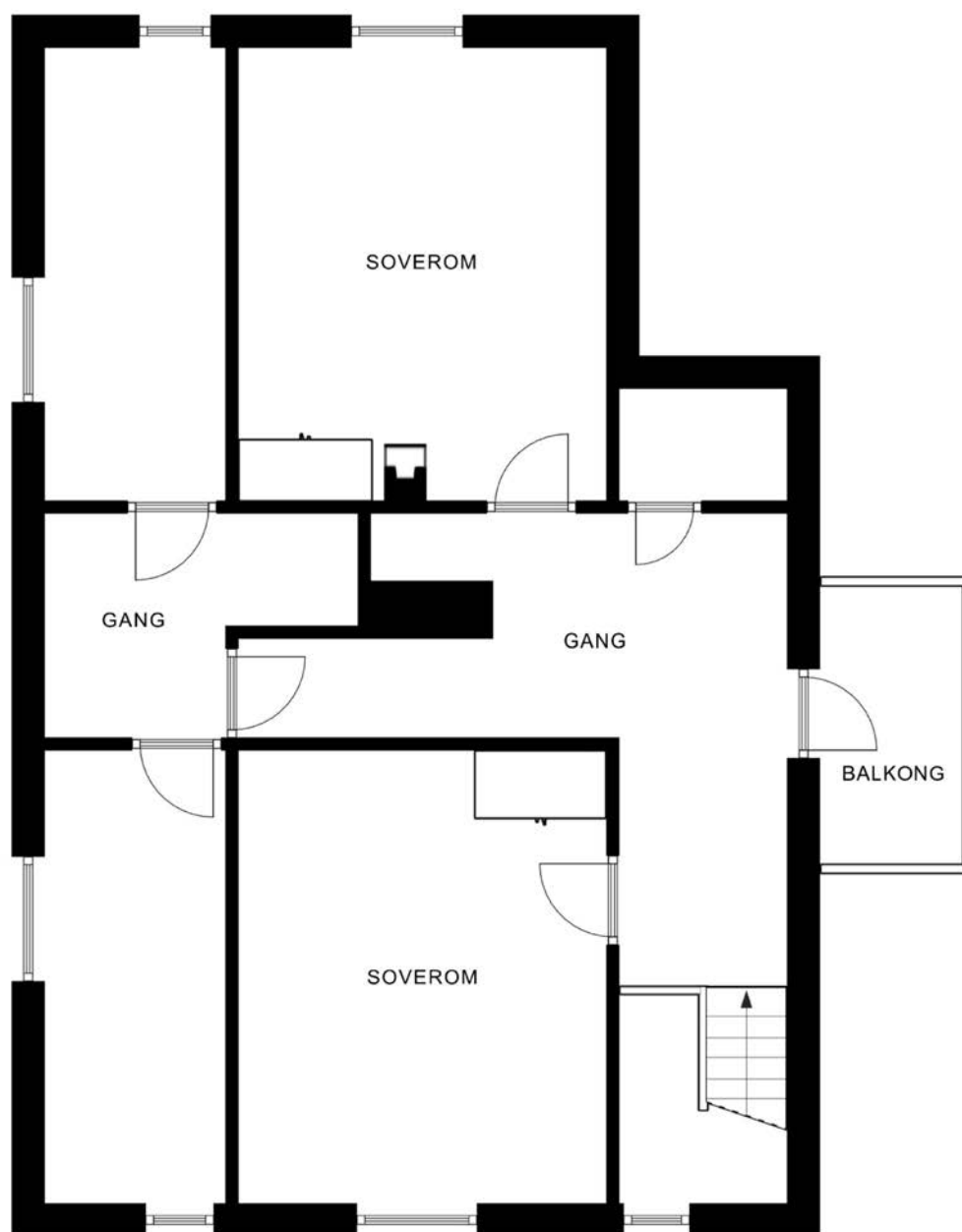


Veranda i gang i 2. etasje. Koselig sted å nyte utsikten med kaffekoppen om morgenen.



Bad/wc i 1. etasje. Rehabiliteret i 2024.

2. etasje



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Soverom 1 i 2. etasje





Soverom 2 i 2. etasje. Vedovnen er ikke tilkoblet.

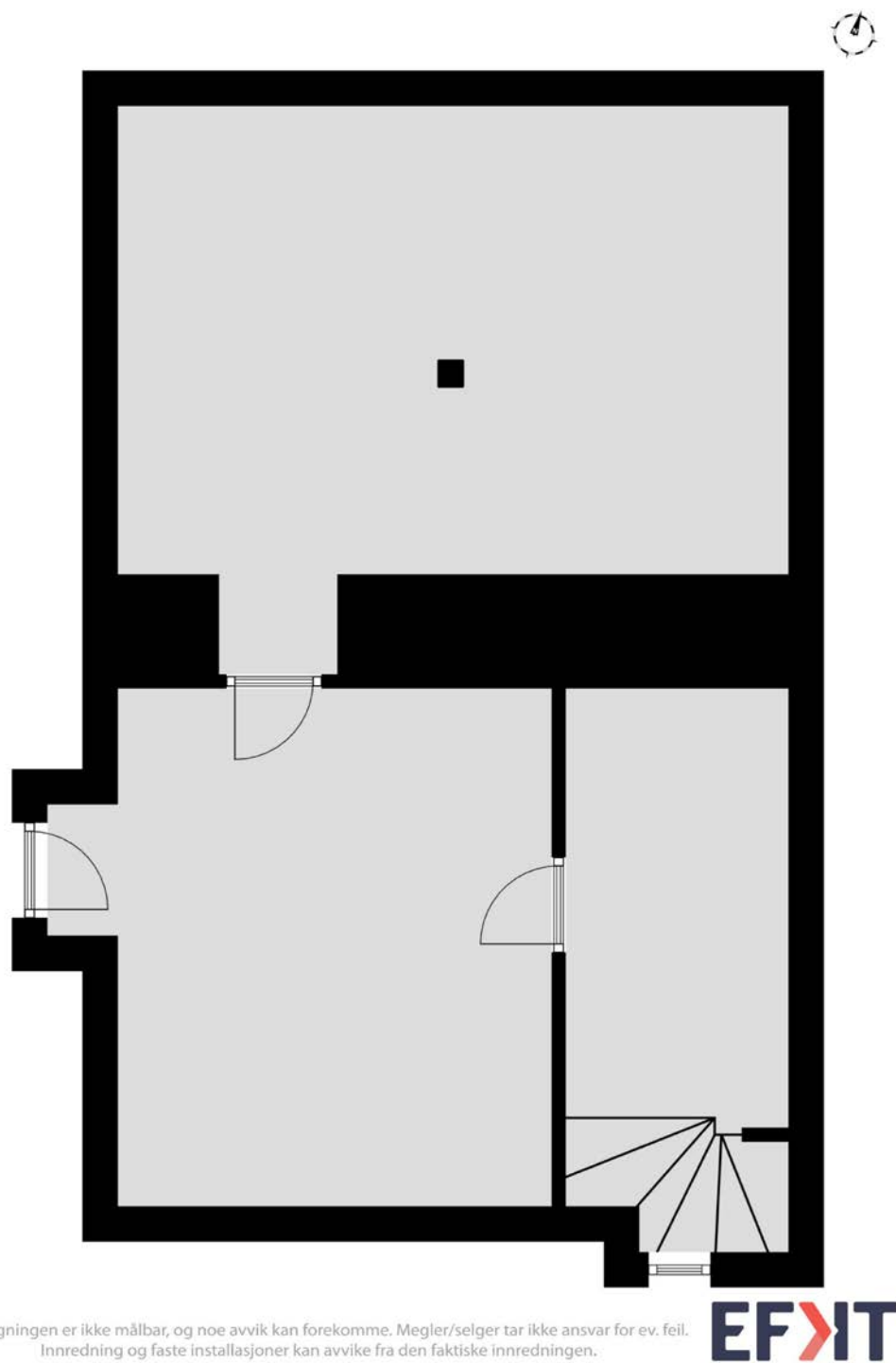


Kott brukt til soverom. Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til beboelsesrom



Kott brukt til soverom. Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til beboelsesrom

Kjeller



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Stabbur. Selgers sommerbilde.



Stabbur, 2. etasje



Stabbur, 1. etasje



Rips i hagen (selgers sommerbilde)



Selgers sommerbilde



Selgers sommerbilde



Fra klatreparken Høyt & lavt som ligger under 10 min kjøring unna (selgers sommerbilde)



Fra klatreparken Høyt & lavt (selgers sommerbilde)

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Formoveien 106, 3340 ÅMOT



MODUM kommune



gnr. 60, bnr. 138

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m² BRA-i: 137 m²



Befaringsdato: 07.03.2025

Rapportdato: 15.03.2025

Oppdragsnr.: 11102-1536

Referansenummer: WU8520

Autorisert foretak: Palmberg Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Espen Palmberg

Vår ref:



TAKSTTEAM
DRAMMEN AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Palmberg Takst AS

Totalt er Takstteam Drammen as et kontorfellesskap som drives av selvstendige takstmenn. Vi er totalt 10 personer på kontoret med bred erfaring innen takstbransjen.

Takstteam består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstmenn som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Lokalisering er i Hamborggata 21, tett på Drammen sentrum.

Vårt nedslagsfelt strekker seg fra Asker til Kongsberg, samt Holmestrand.

I tillegg dekker vi hytteområdene i Numedal og Krødsherad.

Espen Palmberg har vært i byggebransjen siden tidlig på -80 tallet. Utdannet Tømrer med Svennebrev fra 1986 og Mesterbrev fra 1989. Videreutdannet til takstmann i 1991. Var med og startet TakstTeam Drammen AS i 1.



Rapportansvarlig



Espen Palmberg

espen@takst-t.no

900 94 794



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygget i henhold til tidligere byggeforskrifter, og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til rom, innemiljø, energioptimalisering etc. Bygningens referansenivå er byggeår. Med utgangspunkt i dette er teknisk utførelse generelt vurdert opp mot hva som kan forventes som følge av bygningens alder. Vanligvis har de fleste bygningsdeler som utsettes for slitasje en levetid på 15- 40 år, flere av bygningsdelene på denne boligen overskrider/ Ved rehabilitering av eldre hus vil det alltid være fare for og avdekke feil og skader. Mest utsatt på denne boligen er trolig nedre del av yttervegger, mot murkrone. Deler av takkonstruksjonen vil også kunne være utsatt.

Enebolig - Byggeår: 1905

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Alder er ca. Renner, nedløpsrør og beslag er i stål. Veggene i 1.etg. har tømmerkonstruksjon, reisverk i inngangsparti og bad, plank i 2.etg. Utvendigstående stående bordkledning. Ytterkledningen rundt badet er ny ifm. rehabilitering av badet. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Eldre dobbelt vindu i vindfang. Noen vinduer med enkelt glass. Det er noe varierende alder på vinduer. Bygningen har teak hovedytterdør. 3,5 m med adkomst fra gang i 2.etg. 21 m² betongdekke med adkomst fra stue. Enkel tretrapp på hoved terrasse. På grunn av alder og tilstand på bygningen må det på sikt påregnes kostnader til oppgraderinger. På grunn av alder er det bygningsdeler som begynner å nærme seg forventet levetid, det bør utarbeides en prioritert vedlikeholdsplan.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe. 2 stk. ildsteder i 1.etg. Siste tilsyn var 07.09.2022. Når det gjelder tilstand henvises det til denne rapporten. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen lakkerte glatte dører. Nyere fyllingsdør på bad. Noe varierende alder og tilstand på innvendige overflater. Det må bemerkes at på grunn av boligens alder er det bygningsdeler og detaljer/komponenter som har behov for oppgradering/utskifting.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte. Badet er såpass nytt at hulltaking ikke er hensiktsmessig.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og stål. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber, plast og jern. Det er avløpsrør av plast, det kan også være noen gamle avløpsrør av støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon. Bereder er plassert i kjeller. Sikringsskap med automatsikringer. Røykvarslerere og brannslukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Mest sannsynlig ingen form for drenering rund grunnmur. Sett ut ifra byggeår ansees dette som normalt. Bygningen har naturstein og betonggrunnmur. Det er også påvist noe btongblokker. Selve boligen ligger i forholdsvis flatt terreng, deler av eiendommen er forholdsvis skrånende.

Status for terrengforhold:

Kvikkleire: 17.02.2025 Vær oppmerksom
Radonutsatt område: 17.02.2025 Vær oppmerksom

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	176 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	137 m²
Totalpris	3 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

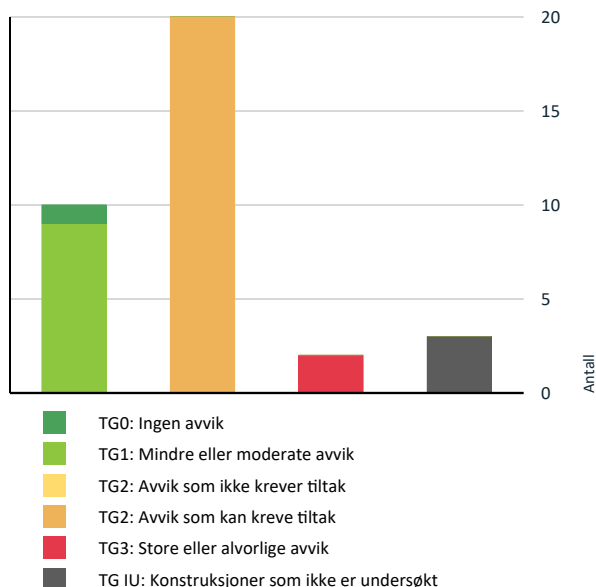
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

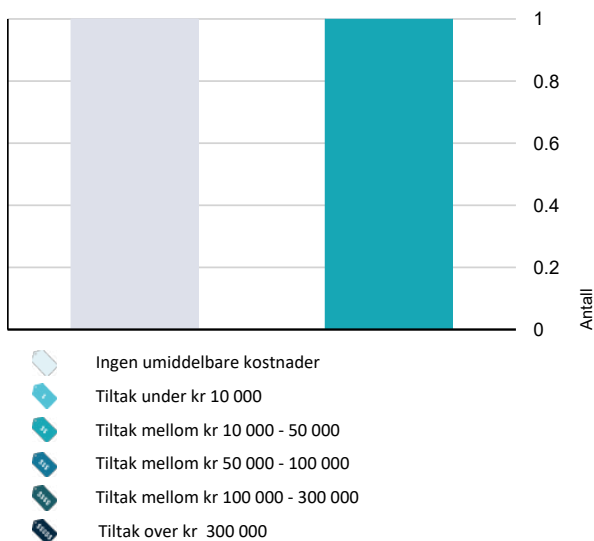
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Garasjen er i dårlig stand og har åpenbare vedlikeholdsbehov.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! Innvendig > Kryp kjeller/blindkjeller [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	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
!	Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1905

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Boligen har en forholdsvis enkel standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

På grunn av alder og levetid på forskjellige bygningsdeler og komponenter må det påregnes endel oppgraderinger innvendig og utvendig.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Alder er ca.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Konsekvensen av snø på taket er at eventuelle skader på takstein ikke kan avdekkes.

Nedløp og beslag

Renner, nedløpsrør og beslag er i stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres et system som fører vann bort fra grunnmur/yttervegg på tilfredsstillende måte. Konsekvensen er at unødvendig fuktbelastning vil kunne føre til skader i konstruksjoner.



Veggkonstruksjon

Veggene i 1.etg. har tømmerkonstruksjon, reisverk i inngangsparti og bad, plank i 2.etg. Utvendigstående stående bordkledning. Ytterkledningen rundt badet er ny ifm. rehabilitering av badet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Overflater på kledning er noe ujevn, dette skyldes at kledningen opprinnelig er behandlet med linolje. Det er også påvist endel svertesopp på overflater. Ved skifte av kledning vil det være fare å kunne avdekke gamle skader i området rundt vinduer og nederst mot murkrone.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Konsekvens er at gjenværende brukstid er begrenset. Neste gang kledningen skiftes bør det etableres bedre lufting bak kledningen.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påviste skader ser ikke ut til å være veldig omfattende, ved rehabilitering/ombygging må det utføres nærmere kontroll. Konsekvens/kostnadsestimat kan ikke settes uten at konstruksjoner åpnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Eldre dobbelt vindu i vindfang. Noen vinduer med enkelt glass. Det er noe varierende alder på vinduer.

Årstall: 1976

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

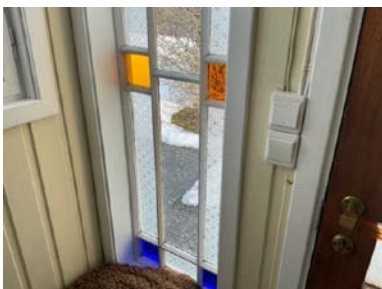
Det er påvist værslitte karmen og treverk. Det er påvist værslitte karmen og treverk. Det bemerkes at vinduer har oppnådd over halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Konsekvensen er at vinduer har en alder som tilsier at forventet levetid er oppnådd.



TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Dårlige pakninger/tettelister vil påføre eier ekstra høye strømkostnader.

TG 1 Nyere terrassedør

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

3,5 m med adkomst fra gang i 2.etg. 21 m² betongdekke med adkomst fra stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

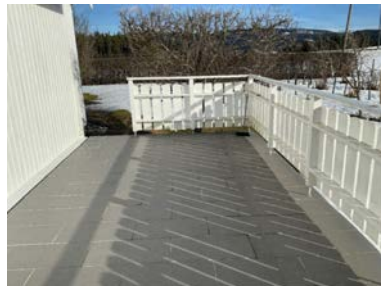
Enkel innbygging av balkong i 2.etg. Bom og løse fliser på hovedterrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens er at gjenværende brukstid er begrenset, og at ytterligere skader kan oppstå.

Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Enkel tretrapp på hoved terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappa er dårlig og må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Andre utvendige forhold

På grunn av alder og tilstand på bygningen må det på sikt påregnes kostnader til oppgraderinger. På grunn av alder er det bygningsdeler som begynner å nærme seg forventet levetid, det bør utarbeides en prioritert vedlikeholdsplan.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.

Målinger er utført på tilfeldig valgte plasser og har begrensninger pga. møbler og løsøre. Måleavvikene er påvist i begge etasjer.

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet, avviket har ingen alvorlige konsekvenser av betydning (ref bygningens alder).

Tilstandsrapport

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Aktsomhetskart for radonforekomster viser at området har ukjent radonforekomst..

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling anbefales.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. 2 stk. ildsteder i 1.etg. Siste tilsyn var 07.09.2022. Når det gjelder tilstand henvises det til denne rapporten.

Kjeller

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Vurdering av avvik:

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

Betonggulvet har stedvis skader.

Konsekvens/tiltak

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

En råkjeller defineres i denne sammenheng som en kjeller som ikke har gjenkledd murflater. Altså en kjeller som har fritt eksponerte / synlige murflater.

En råkjeller har normalt en relativt høy fuktighet, ja det kan sågar være synlige fuktige områder på gulv / vegger. Det kan være både salt- og kalkutslag. En råkjeller kan til en viss grad aksepteres med dette, med det forbehold at det er tilfredsstillende ventilasjon og at murflatene ikke tildekkes med organisk materiale.

Kryp kjeller/blindkjeller

Deler av kjelleren har dårlig adkomstmulighet og er kun besiktiget via en smal sjakt. Det synes å være helt klart at det her er råteskader. Omfanget er ikke avdekket. Nærmere kontroll anbefalles på det sterkeste.

Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

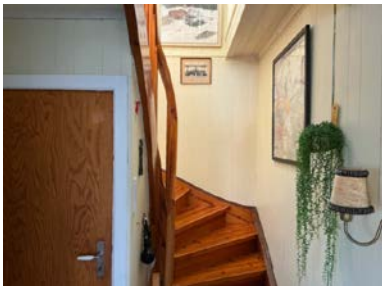
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Konsekvens ansees være sikkerhetsrisiko. Tiltak som går på sikkerhet bør prioriteres.

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Innvendig har boligen lakkerte glatte dører. Nyere fyllingsdør på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen dører/karmer subber.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe justering/vedlikehold trengs på enkelte innerdører.

Andre innvendige forhold

Noe varierende alder og tilstand på innvendige overflater. Det må bemerkes at på grunn av boligens alder er det bygningsdeler og detaljer/komponenter som har behov for oppgradering/utskifting.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På grunn av alder må det jevnt over påregnes oppgraderinger. Det bør påregnes en fullstendig oppgradering av hele kjelleren, her bør trolig ventilering med elektrisk avtrekksvifte prioriteres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utarbeides en prioritert vedlikeholdsplan. Hvis det ikke iverksettes tiltak i kjeller vil bl.a. råteskader utvikle seg videre.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

ETASJE 1 > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

ETASJE 1 > BAD

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm.

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er såpass nytt at hulltaking ikke er hensiktsmessig.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og stål.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Innredningen er gammel men ikke alvorlig skadet. Det må beregnes normalt vedlikehold av overflater, hengsler og bevegelige deler.

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, plast og jern.

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder ikke for plastrør.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens er at røropplegg har begrenset gjenværende levetid.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, det kan også være noen gamle avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende luftig.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Alle rom bør ha en ventil på minimum 15x15 cm. Dette i tillegg til ventil i vindu.

Konsekvens/tiltak

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

Ventileringsfrekvens bør forbedres, spesielt i kjeller.

TG 2 Varmtvannstank

Bereder er plassert i kjeller.

Tilstandsrapport

Årstall: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen er at over halvparten av forventet levetid er oppnådd. Berederen bør tilkobles fast boks med bryter og ikke via stikkontakt.



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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæring på de siste arbeidene som er utført, tidligere historikk er ukjent.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ukjent

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

Ja På grunn av alder på anlegget og manglende el-kontroll de siste 5 år anbefales det å utføre en el-kontroll av ett autorisert elektro firma.



Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Røykvarslerere og brannslukkeapparat.

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 røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Mest sannsynlig ingen form for drenering rund grunnmur. Sett ut ifra byggeår ansees dette som normalt.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
 - 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.
- Fuktighet i grunnmur vil kunne føre til skader på bygningen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har naturstein og betonggrunnmur. Det er også påvist noe betongblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis påvist sprekker/riss og ujevnheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd, avviket er trolig kun visuelt.

TG 2 Terrengforhold

Selve boligen ligger i forholdsvis flatt terreng, deler av eiendommen er forholdsvis skrånende.

Status for terrengforhold:

Kvikkleire: 17.02.2025 Vær oppmerksom
Radonutsatt område: 17.02.2025 Vær oppmerksom

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1977

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Oppført i bindingsverk, saltak i trekonstruksjon. Gruset gulv innvendig.

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

Stabbur



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Oppført i laftet tømmer.

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

Konklusjon og markedsvurdering



Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

137 m²/137 m²

Enebolig: Vindfang, Entré, Kjøkken, Bad, Spisestue, Stue, 2 Gang, 3 Soverom, Bod, 2 Alkove, Lagerrom

Andre bygg: Garasje, Stabbur

Bruksareal andre bygg: 39 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 500 000

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

3 000 000

Konklusjon markedsverdi

3 000 000

Markedsvurdering

Denne type eiendom anses som attraktiv i dagens marked.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Myrullveien 16 ,3360 GEITHUS 144 m ² 1967 3 sov	27-03-2023	3 200 000	3 050 000		3 050 000	21 181
2 Nedre Skalsstadvei 55 ,3340 ÅMOT 147 m ² 1975 4 sov	03-07-2023	3 200 000	3 000 000		3 000 000	20 408
3 Formoenga 1 ,3340 ÅMOT 112 m ² 1961 3 sov	28-05-2017	1 900 000	2 000 000		2 000 000	17 857
4 Formoenga 45 ,3340 ÅMOT 161 m ² 1915 3 sov	23-12-2020	2 990 000	2 750 000		2 750 000	17 081
5 Geithusveien 27 ,3360 GEITHUS 149 m ² 1890 3 sov	27-10-2024	2 290 000	2 200 000		2 200 000	14 765
6 Bråtaveien 21 ,3360 GEITHUS 190 m ² 1961 4 sov	09-09-2024	2 990 000	2 700 000		2 700 000	14 211
7 Formoveien 82 ,3340 ÅMOT 168 m ² 1954 4 sov	15-05-2024	2 190 000	2 150 000		2 150 000	12 798

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Vedlikeholdskostnader, forsikring, kommunale avgifter osv.	Kr.	35 000
Summer er ansatt og må anses som ca.		

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	35 000
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 550 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 750 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	130 000

Stabbur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Stabbur	Kr.	100 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 980 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

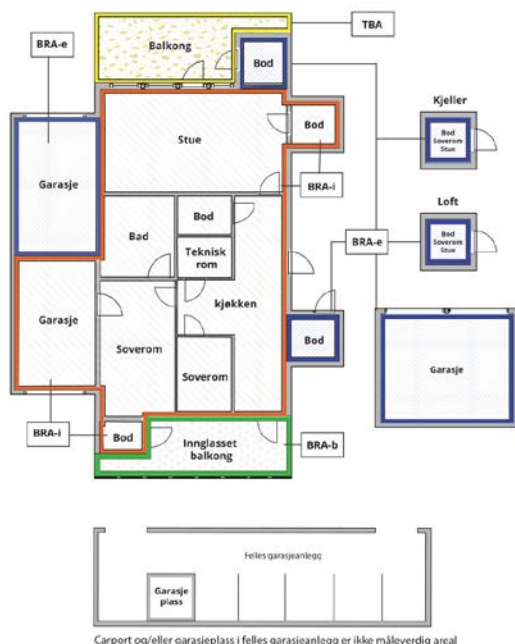
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	78			78	21
Etasje 2	59			59	4
Kjeller					
SUM	137				25
SUM BRA	137				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Vindfang, Entré, Kjøkken, Bad, Spisestue, Stue		
Etasje 2	Gang 1, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Gang 2, Alkove 1, Alkove 2		
Kjeller	Lagerrom		

Kommentar

Alle arealer er ca. mål og er beregnet ut fra oppmåling på stedet. Kjeller har arealer med takhøyde på under 190 cm. er ikke måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke 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

Kommentar: Noe varierende takhøyde i 2 etg. anses som normalt med tanke på alder og konstruksjon.

Garasje

Ny arealstandard

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

Romfordeling

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

Stabbur

Ny arealstandard

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje 1					
Etasje 2		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1		Lagerrom	
Etasje 2		Lagerrom	

Kommentar

1.etg. har ikke måleverdig takhøyde.

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	72	2
Garasje	0	32
Stabbur	0	7

Kommentar

Enebolig

BRA, P-rom og S-rom er kun ment som en opplysning i hh. til gamle/utgåtte måleregler.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.3.2025	Espen Palmberg	Takstingeniør
	Bernt Fanum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3316 MODUM	60	138		0	1565.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Formoveien 106

Hjemmelshaver

Fanum Bernt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rolig og solrik beliggenhet på Vestre Spone i landlige og idylliske omgivelser.
Flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Privat avstikker fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Privat.

Tilknytning avløp

Privat.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig, fritid og landbruk i kommuneplan.

Om tomten

Tomten var ved befaringen dekket med snø, denne er derfor ikke nærmere besiktiget.

Tinglyste/andre forhold

Ikke opplyst om noen spesielle forhold. Ved henvendelse til megler eller selger oppgis eventuelle heftelser, servitutter og bestemmelser. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil, mangler eller heftelser, bestemmelser det ikke er opplyst om. Taksten er gjennomført på grunnlag av besiktigelse og andre tilgjengelige opplysninger i henhold til god takstskikk.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2022	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.03.2025		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	04.03.2025	Opplysninger vedr. hjemmel er hentet fra EDR./Norges Eiendommer.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	09.04.1979		Ikke gjennomgått		Nei
Områdeanalyse	17.02.2025		Ikke gjennomgått		Nei
El-dok.	28.02.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Samlet info			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	15.03.2025	
2	15.03.2025	
3	15.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WU8520>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Eiker/Modum	
Oppdragsnr.	
1309250008	

Selger 1 navn
Bernt Fanum

Gateadresse	
Formoveien 106	

Poststed	Postnr
AMOT	3340

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1309250008

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje på dusjbatteriet grunnet frost i 2024. Badet ble totalrennovert i 2024.

Initialer selger: BF

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalrennover.

Arbeid utført av

Tømrer Hans Vego, Vikersund, tlf. 97015222

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utført av faglært rørlegger.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fuktinnsig gjennom gulvet i et av kjellerrommene. Særlig vår og høst med mye nedbør.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I et kjellerrom.

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt sikringskap. Utvendig oljetank fjernet.

Arbeid utført av

Krødern Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Flislagt terrassegulv, egeninnsats

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1309250008

Tilleggs kommentar

Utett pakning i kjeller fra kjøkkenvasken.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1309250008

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bernt Fanum	19beead3caba9a8300a185e 8d984fc59a0a56c36	13.03.2025 13:52:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1309250008

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

Megleropplysninger Avløpsanlegg

Generelt

Kommune:	Modum
Gnr./Bnr./Fnr./Snr.:	60/138/0/0
Anleggsadresse:	Formoveien 106
Ansvarlig:	FANUM BERNT
Dato:	15.11.2024

Anleggsinformasjon

Komponenttype:	Slamavskiller
Status:	I drift
Totalt slamvolum (m ³):	2

Slamtømming

Minimum tømmeffrekvens:	Annet hvert år
Anleggets tømmeffrekvens:	Hver(t) 24. måned
Dato forrige tømning:	27.12.2022
Dato neste tømning:	23.04.2025

Tømmeffrekvens er avhengig bruken og tilstanden av anlegget.

Slamtømmefirma som skal benyttes

Firma:	Arnkvern Miljø og Renovasjon
E-post:	oslo@va365.no
Telefon:	95 30 23 00

Kostnader (inkl. mva.) avløpsanlegg

Slamtømming (per tømning) *:	2416,-
Tilsynsgebyr 2025 **::	633,-

[Dette skjemaet omfatter ikke opplysninger om restanser og/eller legalpant.](#)

* Slamtømming faktureres etterskuddsvis. Kravet har pant i eiendom.

** Tilsynsgebyret faktureres til registrert eier per 01.07. samme år. Prisjustering ved politisk behandling hvert årsskifte.

Foreligger det pålegg om endring av anlegget:

Ja

☐

Nei

☒

Se vedlagt tilstandsvurdering for mer informasjon om avløpsanlegget.

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED
EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om at Tilsynets registre, kart og arkiv ikke er tilstrekkelig kvalitetssikret eller nøyaktige med hensyn til uttak/utvalg av relevante data i alle slags sammenhenger. Brukere av slike data må være bevisst på sammenheng og formål som dataene benyttes i, og bruke dataene kritisk. Kommunen kan ikke stilles til økonomisk ansvar for bruk av data som oppgis i sammenheng med eiendomsinformasjon.

Modum Formoveien 106 Tilstandsvurdering Avløpsanlegg

Kommune:	Modum
Gnr./Bnr./Fnr./Snr.:	60/138/0/0
Anleggsadresse:	Formoveien 106
Anleggsansvarlig:	FANUM BERNT
Dato for skjema:	28.02.2025

Type avløpsanlegg

Komponenttype:	Slamavskiller
Status:	I drift
Anleggsvolum i m ³ :	2
Tømmefrekvens:	Hver(t) 24. måned
Forrige slamtømming:	27.12.2022
Neste slamtømming:	23.04.2025

Utslippstillatelse

Ja ☐ Nei ☒

Tilsynet er ikke kjent med at det foreligger en utslippstillatelse her. Dersom det foreligger en eldre utslippstillatelse kan den ligge i Modum kommunes sakssystem eller arkiver.

Generell informasjon om utslippstillatelser

- Utslipp etablert etter 1. februar 1986 skal ha en tillatelse.
- Utslipp etablert før 1972 er lovlig, selv om de ikke har tillatelse. Det var ikke søknadsplikt for utslipp etablert før 1972.
- Utslipp etablert mellom 1972 – 1986 kan ha vært unntatt fra søknadsplikten. Utslipp omfattet av unntaksreglene kunne etableres lovlig, uten tillatelse.

Dersom det foreligger en utslippstillatelse, anbefaler vi at denne sendes til tilsynet@lier.kommune.no.

Er dagens utslipp i henhold til dagens krav?

Ja ☐ Nei ☒

Generelt

Fra opplysningene Tilsynet har tilgjengelig, vurderes det at utslippet ikke er i samsvar med dagens krav til utslipp, fastsatt av forurensningsforskriften kapittel 12 og lokal forskrift om utslipp.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at avløpsanlegget er etablert ved bruk av anerkjent dimensjonering og utforming.

Informasjon om anlegg

Slamavskiller

- Slamavskilleren er underdimensjonert. Slamavskilleren klarer ikke å oppfylle sine funksjonskrav, inkludert fjerning av avløpssøppel, fett og suspendert stoff. Anlegget har ingen forutsetning for å klare dagens renskrav og en underdimensjonert slamavskiller vil kunne forkorte levetiden betydelig.

Slamavskiller med antatt etterfølgende infiltrasjonsanlegg/spredergrøfter:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på at anerkjent dimensjonering og utforming er benyttet eller anleggets størrelse og plassering er tilpasset de aktuelle vannmengdene og grunnforholdene på stedet.
- Dersom infiltrasjonsanlegget ble etablert før 1985 eller er eldre enn 30 år bør det erstattes

Slamavskiller med antatt etterfølgende utslipp til vannforekomst

- Dersom utslippet fra slamavskiller føres urensset videre til en vannforekomst er dette ikke iht. dagens krav. Tilsynet råder at mennesker og dyr unngår kontakt med vannforekomsten.

Slamavskiller med antatt etterfølgende synkehum

- Dersom utslippet fra slamavskiller føres videre til en synkehum er dette ikke iht. dagens krav. Det foregår ingen rensing av avløpsvann i en synkehum. Ubehandlet avløpsvann fra synkehumm kan forurense grunnvannet og nærliggende vassdrag

Avvik og indikasjoner fra slamtømming

- Det ble registrert at avvik av slamtømmer i 2014, vedrørende manglende utløpsdykker. Vi har ikke mottatt dokumentasjon på at avviket er fulgt opp. Avviket har ikke blitt registrert ved senere tømminger.

Kartdata

- Eiendommen befinner seg i et område som Norges geologiske undersøkelse (NGU) har klassifisert som antatt uegnet eller lite egnet for infiltrasjon / spredegrøfter. Det antas derfor å være utfordrende å disponere rensset avløpsvann på egen eiendom på en god måte.

Bør avløpsanlegget oppgraderes?

Ja ☒ Nei ☐

Begrunnelse:

Vurderingen legger til grunn at utslippet ikke tilfredsstiller kravene fastsatt i forurensningsforskriften kapittel 12 eller lokal forskrift om utslipp. Vi opplyser om at anleggseier kan forvente pålegg om oppgradering av avløpsløsningen. Det bør vurderes en felles avløpsløsning for bygningene i området. Dette vil fordele eventuelle kostnader i forbindelse med oppgraderingen.

Anleggseieren er ansvarlig uten hensyn til skyld for skade som et avløpsanlegg volder fordi kapasiteten ikke strekker til eller fordi vedlikeholdet har vært utilstrekkelig.

Hjemmel:

Forurensningsloven § 7 fjerde ledd

Forurensningsforskriften §§ 12-14 og 12-16

Forurensningsloven § 24 a. første punktum

**FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED
AVLØPSANLEGG:**

Det tas forbehold om at Tilsynets registre, kart og arkiv ikke er tilstrekkelig kvalitetssikret eller nøyaktige med hensyn til uttak/utvalg av relevante data i alle slags sammenhenger. Brukere av slike data må være bevisst på sammenheng og formål som dataene benyttes i, og bruke dataene kritisk. Kommunen kan ikke stilles til økonomisk ansvar for bruk av data som oppgis i sammenheng med eiendomsinformasjon.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3316-60/138, Formoveien 106, 3340 ÅMOT



Risiko

Navn

Sist oppdatert

Status

--	--	--



Vær oppmerksom på

Navn

Sist oppdatert

Status

Kvikkleire

17.02.2025

Vær oppmerksom

Radonutsatt område

17.02.2025

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

11.03.2024

Ikke funnet

0.78 km

Aktsomhetsområder for snøskred

17.02.2025

Ikke funnet

0.28 km

Aktsomhetsområder for steinsprang

11.03.2024

Ikke funnet

1.1 km

Flomfaresoner

17.02.2025

Ikke funnet

0.23 km

Forurenset grunn

21.02.2025

Ikke funnet

1.4 km

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

17.02.2025

Ikke funnet

0.58 km

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

17.02.2025

Ikke funnet

0.06 km

Skredfaresoner

17.02.2025

Ikke funnet

32.3 km

Stormflo

29.01.2025

Ikke funnet

20.8 km

Støysoner

17.02.2025

Ikke funnet

0.62 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:

17.02.2025

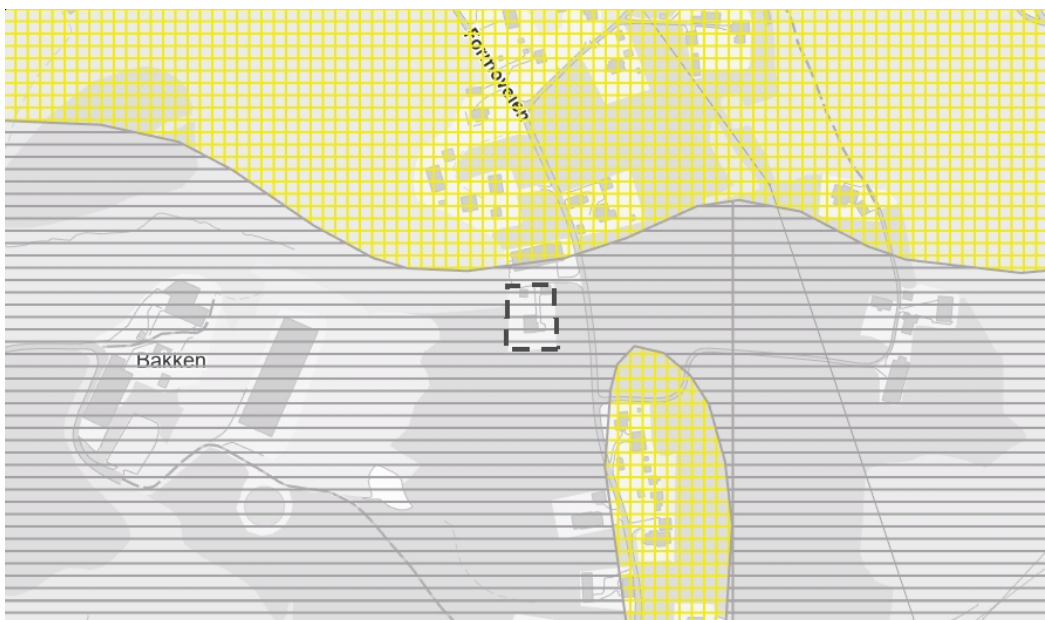
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

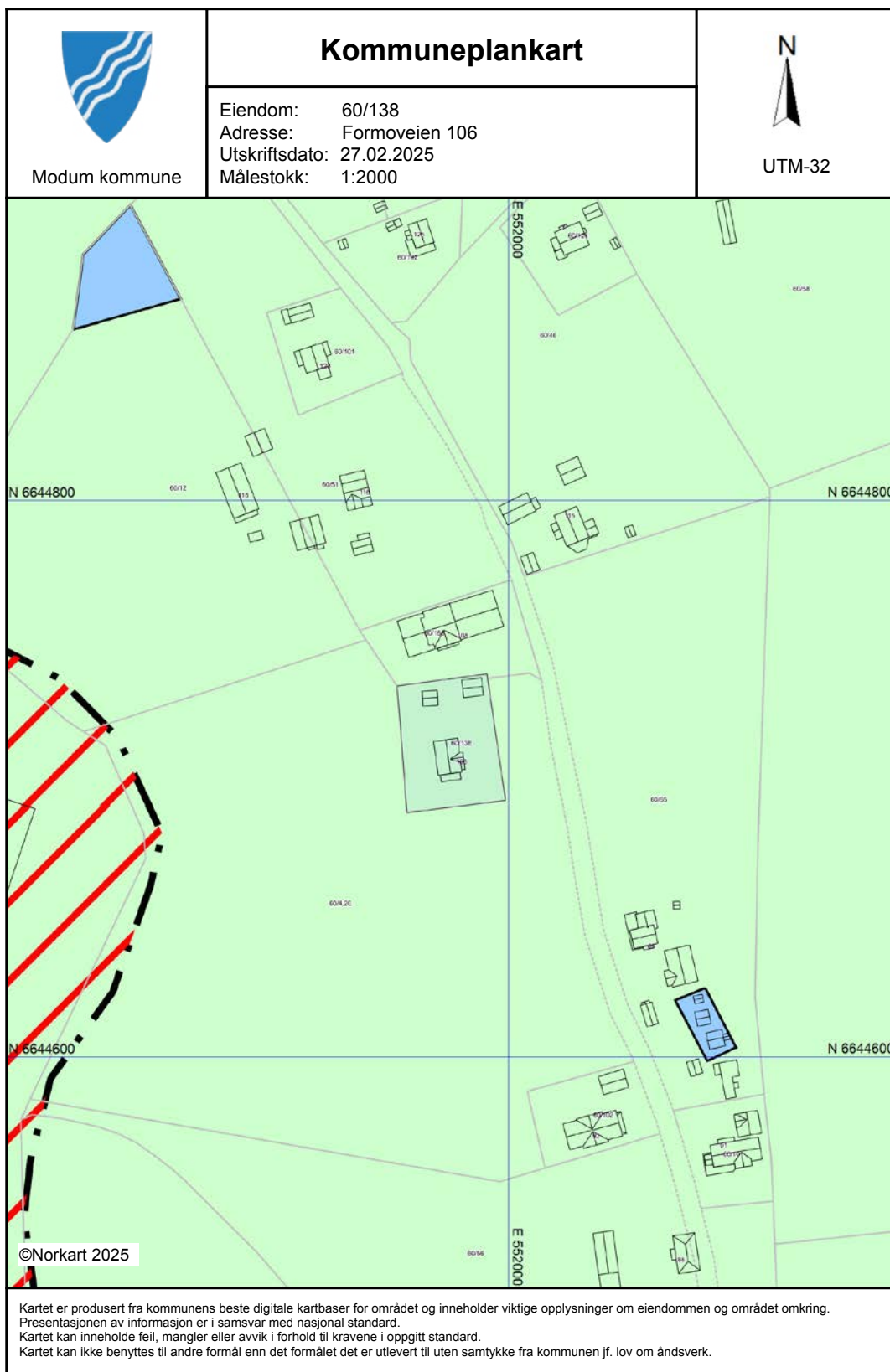
Høy aktsomhet

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 kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en 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)



Tegnforklaring

- Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*
-  Faresone grense
 -  Faresone - Ras- og skredfare
 -  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
 -  LNFR-areal - nåværende
 -  LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringst
 -  Drikkevannr - nåværende
 -  Kraftledning - nåværende
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
-  Planområde
 -  Planområde
 -  Grense for arealformål

2025 2/6-49

KJØPEKONTRAKT.

EIERER MODUM og SIGDAL
04401 20.6.75
SØRENSKRIVERFØRDETE

Mellom undertegnede Gyda Tretterud, f. 3.1.1910, som sitter i uskiftet bo etter avdød ektefelle Olav Tretterud, f.16.5.1910, død 20.5.1969, og som er barnløs, og Buskerud fylkeslandbruksstyre, Drammen, er idag inngått slik

KJØPEKONTRAKT:

I.

Gyda Tretterud (senere benevnt selgeren) selger til Buskerud fylkeslandbruksstyre (senere benevnt kjøperen) eiendommene

Formo,	gnr. 60 bnr. 4 av skm.	0.08
Formo,	gnr. 60 bnr.26 " "	0.50
Nordbraaten,	gnr. 60 bnr.29 " "	0.10
Badstujordet,	gnr. 60 bnr.30 " "	0.50 og
Bakkestykket,	gnr. 60 bnr.55 " "	0.31

alle i Modum.

II.

Eiendommene overdras til kjøperen for videresalg til gårdbruker(e) som tilleggsjord.

Med i handelen følger ikke gårdens våningshus, stabbur og hønsehus samt tomt til disse bygninger. Tomten er avmerket i terrenget og har en størrelse av 56 m x 36 m rettlinjert.

Kjøperen forplikter seg til å besørge tomten fradelt og utstede skjøte på den til selgeren.

Omkostningene herved skal partene dele.

Selgeren forbeholder seg adkomstveg frem til våningshuset, slik vegen er beliggende idag. Eierne av våningshuset og eieren av jorda skal i fellesskap vedlikeholde vegen.

An hensyn til rasfare er det ikke adgang til overflate-dyrking nedenfor våningshuset. Dyrking kan imidlertid skje dersom undersøkelser viser at dyrking ikke vil bevirke rasfare.

Ved ev. overdragelse av våningshuset til andre enn selgerens søsken og søskens barn, har eieren av jorda forkjøpsrett.

SLETTET

Selgeren personlig har rett til - uten vederlag - plass til redskaper i tilbygget i driftsbygningen.

III.

Kjøpesummen utgjør kr. 110.000.- etthundreogtitusen kroner oo/loo, som betales kontant mot tinglyst skjøte fritt for pengeheftelser

Kjøpesummen skal forrentes med 5.5 % p.a. fra 1.6. 1975.

Jeg vil ikke benytte min forkjøpsrett, og forkjøpsretten kan slettes.
Amot den 31/3-25
Øystein Semmen, pnr.
Eier av gnr. 60 bnr. 4, 26, 29, 30 og 55 i Modum kommune

AVLYST
DOKUMENTNR. 385337
4 APR 2025
STATENS KARTVERK

Fredriksen

IV.

Kjøperen har rett til vann fra Formo vannverk, idet den solgte eiendom er tilknyttet dette. Selgeren skal dog ha fortrinnsrett til husholdningsvann. Vannavgiften skal partene dele på omforenet måte.

V.

Alle omkostninger ved handelen bæres av kjøperen.

Vikersund, den 16-6-75

Drammen, den 12/6-75

Som selger:

Gyda Tretterud
.....
Gyda Tretterud.

Som kjøper:

Kare Solli
.....
Buskerud fylkeslandbruksstyre

Vi bekrefter at Gyda Tretterud har underskrevet denne kjøpekontrakt i vårt nærvær og at hun er over 20 år.

Vikersund, den. 16-6-75

Rune Opheim
.....
f. 17/5-09
adr.: Vikersund

Margit Opheim
.....
f. 24/8 1914
adr.: Vikersund

Vi bekrefter at Buskerud fylkeslandbruksstyre v/fylkeslandbrukssjef Sverre Sollid har underskrevet denne kjøpekontrakt i vårt nærvær og at han er over 20 år.

Drammen, den 12/6-75

Gunnar Fjellheim
.....
f. 11/10-25
adr.: Drammen

Adolf Fjellheim
.....
f. 18/12-1924
adr.: Høbbesund

lebr

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Aktiv Eiker og Modum AS		Plass for tinglysingsstempel TINGLYST DOKUMENTNR. 385 287 4 APR 2025 STATENS KARTVERK
Adresse: Stasjonsgata 1		
Postnummer: 3050	Poststed: Mjøndalen	
Fødselsnr./Org.nr. 923126937	Ref.nr. 1309250008	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Helge Aase	

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3316	Modum	60	156		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	3316	Modum	60	138		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				

Dato	Hjemmelshavers underskrift ⁵
------	---

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Gnr. 60 bnr. 138 i Modum kommune gis rett til adkomst over gnr. 60 bnr. 156 i Modum kommune langs eiendommens sydlige grense og frem til gårds plass.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

☒ Ja

☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷

6. Underskrifter

Sted og dato

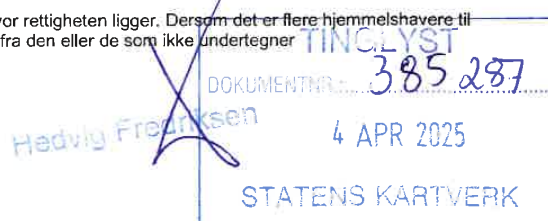
31/3 - 2025, Åmot

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

Helge Rase

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.





MODUM KOMMUNE



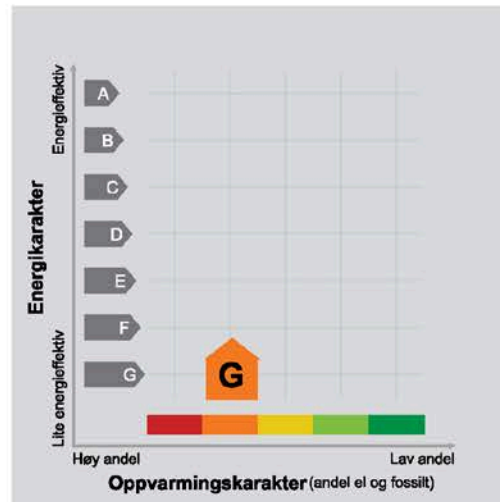
Målestokk
1:500

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bl.a. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

ENERGIATTEST



Adresse	Formoveien 108
Postnummer	3340
Sted	ÅMOT
Kommunenavn	Modum
Gårdsnummer	60
Bruksnummer	138
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	160428422
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2025-99412
Dato	30.03.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Formoveien 106

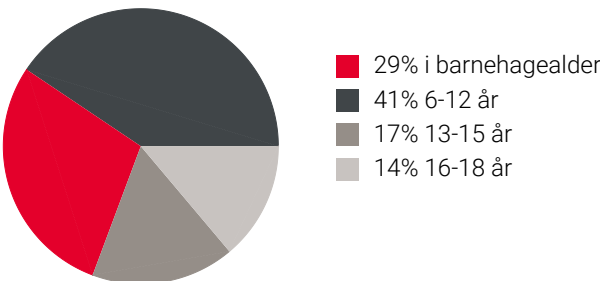
Offentlig transport

🚶 Jelstaddalen	14 min 🚶
Linje 106	1.1 km
🚆 Vikersund stasjon	12 min 🚆
Linje F4	10.1 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 38 min 🚆

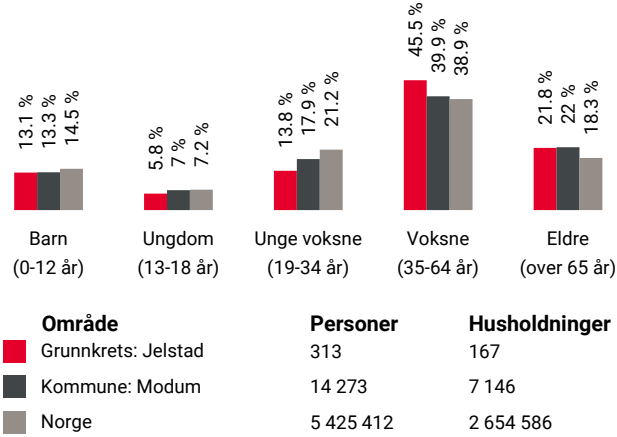
Skoler

Stalsberg skole (1-7 kl.)	8 min 🚶
259 elever, 14 klasser	5.3 km
Buskerud skole (1-7 kl.)	10 min 🚶
170 elever, 10 klasser	7.3 km
Enger skole (1-7 kl.)	11 min 🚶
233 elever, 14 klasser	7.2 km
Søndre Modum ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min 🚶
240 elever, 18 klasser	8.7 km
Nordre Modum ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min 🚶
250 elever, 18 klasser	11.4 km
Buskerud vgs. avd Rosthaug	12 min 🚶
710 elever, 38 klasser	8.8 km
Eiker videregående skole	27 min 🚶
400 elever, 15 klasser	24 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

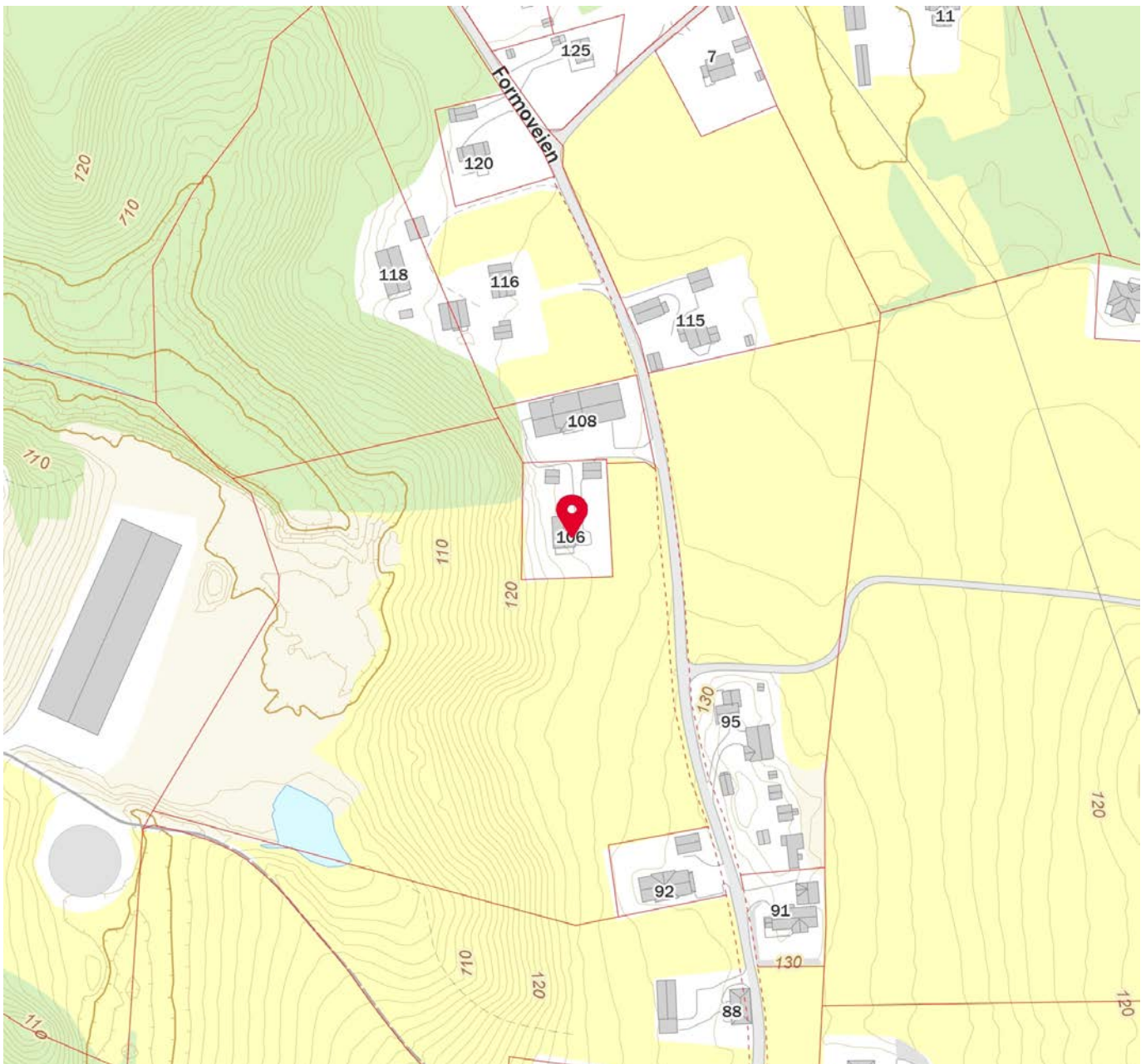
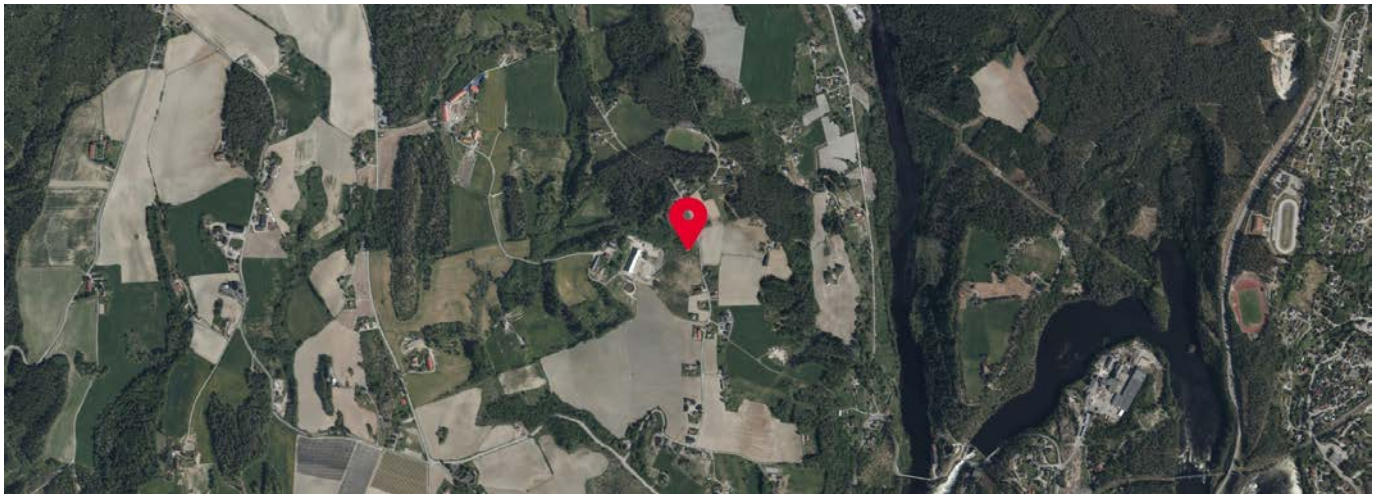
Skredsvikmoen barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
106 barn	5 km
Åmot barnehage (0-5 år)	8 min 🚶
73 barn	5.7 km
Kjemperud Fus barnehage (1-5 år)	9 min 🚶
78 barn	6.7 km

Dagligvare

Coop Prix Geithus	8 min 🚶
Post i butikk, PostNord	5.1 km
Kiwi Åmot	8 min 🚶
PostNord	5.9 km

Sport

🏈 Vestre Spone idrettsplass	7 min 🚶
Fotball, friidrett	0.5 km
🏓 Katfoss bordtennishall	7 min 🚶
Bordtennis	3.8 km
🏊 Gym 2000 Treningssenter	11 min 🚶
🏊 Mudo Vikersund	11 min 🚶





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Formoveien 106
3340 ÅMOT

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Cathrine Mastrup

Telefon: 977 28 666
E-post: cathrine.mastrup@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre