PRIVATMEGLEREN

ØST-MODUMVEIEN 1260

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Øst-Modumveien 1260 , 3370 VIKERSUND

MODUM kommune

gnr. 4, bnr. 57

Markedsverdi

2 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 22.04.2026 **Rapportdato:** 27.05.2026 **Oppdragsnr.:** 14130-1195 **Eiendomsverdi ref nr:** NT8539

Foretak: Norm AS **Takstingeniør:** Thomas Knutsen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norm AS – Din trygghet - vår fagkompetanse

Når du velger Norm, velger du mer enn en takstrapport. Du velger et solid fagmiljø med høy kompetanse, bred erfaring og sterk lokal forankring.

Vi har hovedkontor i Hønefoss og avdelingskontorer med egne takstingeniører bosatt i Hallingdal, Valdres og på Hadeland. Lokal tilstedeværelse gir oss inngående kjennskap til markedet og regionale forhold – en merverdi som styrker kvaliteten i våre vurderinger.

Våre takstingeniører er byggmestere og ingeniører med erfaring fra privat og offentlig sektor. Vi har bakgrunn fra utførende håndverk, byggeledelse, prosjektutvikling og eiendomsforvaltning. Dette gir grundige, presise og etterprøvbare vurderinger som gir trygghet for både kjøper og selger.

Norm er også en aktiv problemløser. Mangler det dokumentasjon i forbindelse med salg kan vi bistå med energimerking, søknad om bruksendring, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest – effektivt og profesjonelt.

Se www.norm.as for mer informasjon om våre tjenester.



Rapportansvarlig

Thomas Knutsen
Uavhengig Takstingeniør
thomas@norm.as
948 90 239

NITO

norm
TAKST & RÅDGIVNING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET
Nordøstvendt eiendom beliggende ved Dignestangen ved Tyrifjorden, om lag 14 km fra Vikersund sentrum.
Rolig og idyllisk beliggenhet med egen strandlinje og flott utsikt ut over Tyrifjorden, Røyselandet, Utstranda og Nordmarka.

BEBYGGELSEN
Fritidsbolig med internt bruksareal på 92 m² over to plan, hvorav 1.- og 2. etasje.
Anneks med naust på henholdsvis 15 m² og 20 m².
Jordkjeller innredet som bod/lagring på om lag 24 m².
Tre trammer/terrasser på henholdsvis 11 m², 7 m² og 10 m².

STANDARD
Boligen er opprinnelig oppført i 1966. Tilbygget og modernisert i flere omganger.
Anneks oppført i 2008.
Oppvarming består av strøm og vedfyring. Se boligens energiattest.
Naturlig ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer og skjult og åpent ledningsnett.

OM TOMTEN
Eiet tomt på 1665,30 m² i skrånet terreng. Opparbeidet med plen og beplantning. Støpte betongtrapper som gangadkomst fra bilveien.
Tilrettelagt for utsetting av båt nedenfor naustet. Det er etablert bøye i fjorden utenfor eiendommen.

VEDLIKEHOLD/OPPGRADERINGER OPPLYST AV EIER
2026 Ferdigstilt gjenstående arbeider, lukket avvik og generelt vedlikehold
2016 Totalrenovert bad og kjøkken
2016 Ny drenering bak hytta
2016 Nytt sikringsskap og utvidelse av inntak til 3-fas
2016 Murt opp ny vegg i kjeller og byttet kjellerdør
2016 Montert avfukter i kjeller
2016 Ny båthenger og elektrisk vinsj
2008 Bygget anneks, samt utvendig trapp og platting utenfor anneks
2007 Ny trapp og platting utenfor hytta
2006 Ny takpapp og pipebeslag, samt utbedret bæring i 2. etg. Hevet tak for å bedre lufting over 2. etg.
2006 Ny takpapp og hevet tak for å bedre lufting over 1 etg.
2006 Forsterket takkonstruksjon med limtredrager i 1 etg.

Fritidsbolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med asfaltpapp.
Takkonstruksjon som pulttak av tre.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord av treverk.

Yttervegger av lettklinkerblokker og bindingsverk, utvendig kledd med stående og liggende bordkledning.
Vinduer i varierende alder og utførelse, men hovedsaklig som trevinduer med enkle- og doble ruter.
Tre vinduer med to-lags isolerglass.
To stykk ytterdører av treverk med glass i dørblad for 1. etasje og 2. etasje.
Nyere ytterdør med profilert dørblad for kjeller.

Terrasser oppført som impregnerte trekonstruksjoner på mark og i terrenget. Gulvoverflate av terrassebord.
Utvendig trapper av impregnert treverk med inntrinn/opptrinn av terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: Tregulv. Fliser på kjøkken.
Vegger: Panel. Panelplater.
Himlinger: Panel. Formpresset panel. Downlights på kjøkken.
Varme i gulv for kjøkken og bad.

Etasjeskillere som trekonstruksjon. Støpt gulv på grunn for deler av 1. etasje.
Teglsteinspipe med halvsteins pipevanger.
Vedovn på soverom i 2. etasje. Grue i stue i 1. etasje.

Bakvegg i 1. etasje og deler av gavelvegger i 1. etasje vender mot terreng.
Vegger av betong og lettklinkerblokker. Påforet innvendig og kledd med panelplater.

Jordkjeller med utvendig adkomst under deler av 1. etasje.
Benyttes som bod og lagring.
Overflater som betong/mur for vegger, plater/åpent bjelkelag for himling og betongheller/fjell/løsmasser for gulv.

Rettløps trapp av treverk mellom etasjene.
Innvendige dører med dørblader som fyllingsdører av heltre.

VÅTROM Gå til side

Hyttebad. Renovert i 2016
Panelplater på vegger og formpressede panelbord med downlights i himling.
Fliser på gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.
Smøremembran på gulv med membranoppkant mot vegger og ved terskel.
Plastsluk.
Utstyrt med servantinnredning med heldekkende servanttopp, samt tilhørende speilskap og høyskap. Dusjkabinett. Ett høyskap som lokasjon for bereder.
Avtrekk fra elektrisk vifte. Tilluftsspalte i dørblad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2016 med profilerte fronter, laminat benkeplate og dobbel kjøkkenkum av stål. Panelplater på vegg bak benkeplate. Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, kjøleskap og fryseskap.
Komfyrvakt.

Beskrivelse av eiendommen

Ventilator over platetopp med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med cinderella forbrenningstoalett.
Tregulv. Panel på vegger og panel i himling.
Naturlig avtrekk fra ventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannføringer av plast og kobber/metall.
Synlige avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon.
Varmtvannsbereder på ca. 100 liter fra 1996, lokalisert på bad.
El-anlegg med automatsikring og åpent og skjult ledningsnett.
Sikringsskap lokalisert i trapp.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av fjell.
Det ble etablert ny fuktsikring av knotteplast og drenering rundt grunnmur for 1. etasje i 2016.
Fundamenter av betong. Oppfyllende oppmuring med diverse materialer mellom betongsøyler.
Stedvis noe lettklinkerblokker.
Bygningen er oppført i skrånet terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger som PEL for både vann og avløp.
Vann fra fjorden pumpes opp i bygningen i sommerhalvåret. Ikke frostsikkert.
Nyere trykktank og vannpumpe lokalisert i kjeller.
Gråvann slippes ut på grunn i skråning.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	151 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	116 m²
Totalpris	2 700 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 400 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

Det er ingen krav til ferdigattest.
Tegninger datert 24.06.1970.
Det registreres følgende avvik fra tegningene:
Bad i 1. etasje fremgår som soverom på plantegningen.
Vaskerommet er fjernet og arealet benyttes i dag som kjøkken og bad.
Alkove i 2. etasje fremgår som soverom på plantegning.
Tiltakene er ikke søknadspliktige.

Det er ikke fremvist plantegning eller byggesaksdokumenter for tilbygget entré og toalettrom i 2. etasje.
Målbart areal i jordkjeller fremgår ikke av plantegninger.

Lovlighet rundt etablering av mur ol. i strandsonen nedenfor naustet er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det foreligger ingen godkjent utslippstillatelse for eiendommen. Innlagt vann og avløp i hytta er ikke lovlig etablert.

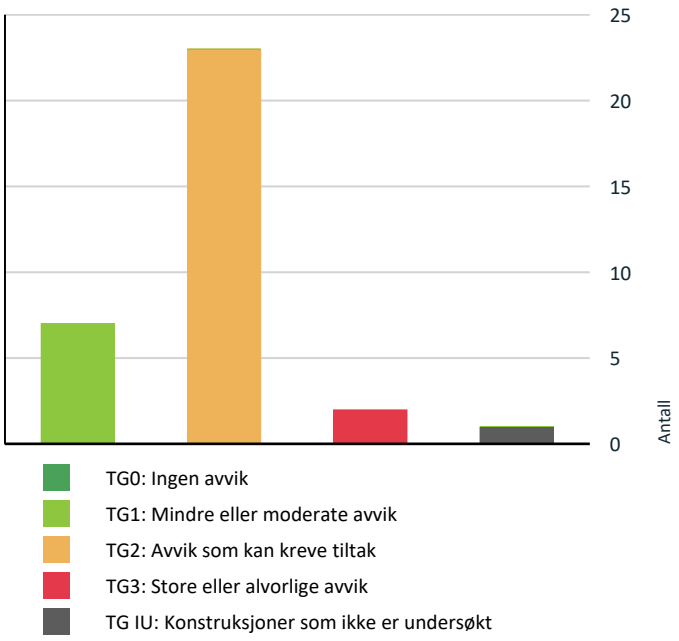
Anneks / naust

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

Ferdigattest utstedt 19.05.2025.
Tegninger er ikke datostemplet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Jordkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1966

Kommentar
Opplyst av eier

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Bygningen har enkel standard

Vedlikehold
Bygningen fremstår hovedsaklig som normalt vedlikeholdt, men det er noe vedlikeholdsetterslep for enkelte bygningsdeler

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltpapp. Opplyst omlagt rundt 2006.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Stedvis noe grønske på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

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





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord av treverk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det mangler takrenne for pulttak i 1. etasje.
Noe grønske på forkantbeslag.
Utilfredsstillende beslagsløsning under vinduer.
Stedvis værslitte vindskier og toppbord.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utbedringer må påregnes for å lukke avvikene.
Takrenne bør monterers for å lede vann bort fra yttervegg og grunnmur.
Værslitte overflater bør behandles og grønske bør fjernes.







TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av lettklinkerblokker og bindingsverk, utvendig kledd med stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis værslittt treverk med enkelte skadede/råteskadede kledningsbord.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skadede kledningsbord bør skiftes.



Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon som pulttak av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe svank på takkonstruksjon over 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Årsak til svank på takkonstruksjone er ikke kjent. Per nå er det ikke behov for strakstiltak, men om tilstanden forverrer seg vil det være behov for ytterligere undersøkelser.





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i varierende alder og utførelse, men hovedsaklig som trevinduer med enkle- og doble ruter.
Tre vinduer med to-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet levetid for vinduene er passert.
Værslitte karmer med avflasset maling.
Stedvis råte i karmer for vinduer i stue.
Sprekk i rute på soverom i 2. etasje.
Energitapet gjennom gamle vinduer er betydlig sammenlignet med moderne vinduer.

Konsekvens/tiltak

Utbedring/utskiftning av vinduer må påregnes.

Tilstandsrapport






TG 2 Dører

Beskrivelse

To stykk ytterdører av treverk med glass i dørblad for 1. etasje og 2. etasje.
Nyere ytterdør med profilert dørblad for kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Én dør subber i karm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Justering av dør må påregnes for å lukke avviket.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser oppført som impregnerte trekonstruksjoner på mark og i terrenget. Gulvoverflate av terrassebord.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler rekkverk flere steder på terrassene.

Konsekvens/tiltak

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport





TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapper av impregnert treverk med inntrinn/opptrinn av terrassebord.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trappen mangler rekkverk og håndløper.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må monteres rekkverk for å lukke avviket.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: Tregulv. Fliser på kjøkken.
Vegger: Panel. Panelplater.
Himlinger: Panel. Formpresset panel. Downlights på kjøkken.
Varme i gulv for kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Bruks- og slitasjemerker må påregnes for eldre overflater.
Svikt/antydning til råteskade i ett gulvbord i stue.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men dette avhenger av kjøpers preferanser.

Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere som trekonstruksjon. Støpt gulv på grunn for deler av 1. etasje.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt om lag 20mm høydeforskjell gjennom stuen i 1. etasje, samt 35mm høydeforskjell gjennom soverom i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteinspipe med halvsteins pipevanger.
Vedovn på soverom i 2. etasje. Grue i stue i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eldre vedovn på soverom i loftsetasje. Rusten overflate for vedovn og ildfast plate på gulv.
Det er ikke etablert utkragning rundt pipe gjennom etasjeskilleren. Krav ved halvsteins pipevang.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Alder på pipe tilsier at det kan komme krav om pipefornying.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Bakvegg i 1. etasje og deler av gavelvegger i 1. etasje vender mot terreng.
Vegger av betong og lettklinkerblokker. Påforet innvendig og kledd med panelplater.

Tilstandsrapport

Det er gjennomført hulltaking i utforet vegg på kjøkken, med tilhørende inspeksjon og fuktmåling. Undersøkelsen er stikkprøvebasert og kan ikke utelukke avvik i øvrige deler av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved inspeksjon ble det målt forhøyede fuktverdier i bunnsvillen, men det var ingen tegn til synlige skader. Resultatet indikerer fuktpåkjenning, men årsaken er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden rommene fungerer med dagens bruk. Det anbefales å utrede omfanget av fuktpåkjenning.



TG 2 Jordkjeller

Beskrivelse

Jordkjeller med utvendig adkomst under deler av 1. etasje. Benyttes som bod og lagring.
Det er etablert fuktstyrt sorpsjonsavfukter i kjelleren som en permanent installasjon. Eier opplyser at denne bør gå kontinuerlig for å holde akseptabelt fuktnivå.
Overflater som betong/mur for vegger, plater/åpent bjelkelag for himling og betongheller/fjell/løsmasser for gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjelleren har tidligere vært preget av høy fuktbelastning, men sorpsjonsavfuktereren holder i følge eier fuktnivået på et akseptabelt nivå.
Noe synlig innsig langs fjellet innerst i kjelleren.
Kjelleren er ikke musetett, så eier opplyser om at det tidvis registreres aktivitet fra mus.
Begrenset med isolasjon i etasjeskiller mot 1. etasje. Isolasjon er stedvis fjernet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak da kjelleren fungerer til dagens bruk.
Vurder egnethet for gjenstanden før lagring i kjelleren.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Rettløps trapp av treverk mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappen er bratt og har grunne inntrinn. Egnethet for adkomst mellom etasjer må vurderes ut i fra bruksmønster.
Det mangler håndløpere i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer må påregnes for å lukke avvikene.

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med dørblader som fyllingsdører av heltre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte dører subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører må justeres for å lukke avvikene.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Hyttebad. Renovert i 2016

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Panelplater på vegger og formpressede panelbord med downlights i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.

Gulvet er flatt uten etablert fall til sluk. Membranoppkant langs vegger og ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Smøremembran på gulv med membranoppkant mot vegger og ved terskel.
Panelplater på vegger.
Plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke etablert membran på vegger i våtsonene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak da badet fungerer med tiltenkt bruk.
Fortsatt bruk av dusjkabinett med tett avløp til sluk er en forutsetning for videre bruk av våtrom, da vann på veggoverflater må unngås.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyrt med servantinnredning med heldekkende servanttopp, samt tilhørende speilskap og høyskap. Dusjkabinett. Ett høyskap som lokasjon for bereder.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk fra elektrisk vifte. Tilluftsspalte i dørblad.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstøtende vegger mot våtsoner av mur/betong. Hulltaking er ikke gjennomført.

Begrenset bruk av rommet og bruk av dusjkabinett med tett avløp til sluk gjør risikoen for fuktskader i veggkonstruksjonen særs begrenset.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2016 med profilerte fronter, laminat benkeplate og dobbel kjøkkenkum av stål. Panelplater på vegg bak benkeplate. Integrerte

Tilstandsrapport

hvitevarer som platetopp, stekeovn, kjøleskap og fryseskap.
Komfyrvakt.

Innredningen er særs begrenset brukt og fremstår fortsatt nærmest som ny.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet eller vurdert på befaringsdagen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over platetopp med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med cinderella forbrenningstoalett.
Tregulv. Panel på vegger og panel i himling.
Naturlig avtrekk fra ventil i vegg.

Vurdering av avvik:
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannføringer av plast og kobber/metall.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er begrenset med veggventiler i bygningen.

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

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 100 liter fra 1996, lokalisert på bad.

Vurdering av avvik:

• 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.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Fiber for TV og internett.
Innbruddsalarm som dekker begge etasjer i fritidsboligen, samt anneks og naust.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikring og åpent og skjult ledningsnett. Sikringsskap lokalisert i trapp.
Noe gjenstående arbeider på det elektriske anlegget.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2016 Opplyst av eier.
   Nytt sikringsskap og utvidelse av inntak til 3-fas.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Egeninnsats av eier. Utdannet elektriker med fagbrev i gruppe L.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
   Ikke fremvist.

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

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

Tilstandsrapport

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?
Ja

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?
Ja

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det ble etablert ny fuktsikring av knotteplast og drenering rundt grunnmur for 1. etasje i 2016.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fuktsikringen er stedvis ikke tilfredsstillende avsluttet over terreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet bør utbedres for å begrense potensiell fuktpåkjenning av grunnmuren.

Tilstandsrapport





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter av betong. Oppfyllende oppmuring med diverse materialer mellom betongsøyler.
Stedvis noe lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Stedvis riss i grunnmur, samt som noe avskallet murpuss.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokale utbedringer må påregnes for å lukke avviket.



TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Grov støttemur ved inngangsparti. Oppmurt av naturstein og spekket med betong.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Enkelte sprekker og mindre avskallinger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.

Tilstandsrapport





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Bygningen er oppført i skrånet terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Begrenset fall bort fra grunnmur på oversiden av bygningen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Regnvann og smeltevann bør ikke renne inn mot bygningen, og vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Manglende fall på terreng bort fra bygningskonstruksjon øker risiko for fuktproblematikk i 1. etasje og kjeller.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger som PEL for både vann og avløp.
Vann fra fjorden pumpes opp i bygningen i sommerhalvåret. Ikke frostsikkert.
Nyere trykktank og vannpumpe lokalisert i kjeller.
Gråvann slippes ut på grunn i skråning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke gitt utslippstillatelse for eiendommen.
Det er følgelig ikke tillatt å pumpe vann inn i bygningen eller å slippe gråvannet ut på grunn.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Pålegg om utbedringer kan ikke utelukkes.

Bygninger på eiendommen

Anneks / naust



Anvendelse
Anneks

Byggeår
2007

Kommentar
Ukjent byggeår for opprinnelig naust

Standard
Bygningen har enkel standard

Vedlikehold
Bygningen fremstår normalt vedlikeholdt

Beskrivelse
Anneks oppført over eksisterende naust.
Grunnmur av betong/lettklinkerblokker. Vegger av bindingsverk, utvendig kledd med liggende bordkledning. Vinduer med 2-lags isolerglass og ytterdør med glass i dørbladet.
Takkonstruksjon som pulttak tekket med asfaltpapp. Vindskier og toppbord av tre.
Innvendige overflater av formpresset panel for himling, panelplater for vegger og laminat for gulv.
Det er innlagt strøm i bygningen. Oppvarmet med panelovn.
Vegger og takkonstruksjon i annekset er isolert, men det mangler isolasjon i gulv/bjelkelag mot naustet.

Naust med vippeport. Overflater av betong/stein/fjell for gulv, vegger av betong/lettklinker/fjell og himling som åpent bjelkelag.

Det registreres innsig gjennom gulv og grunnmur i naustet. Miljøet i naustet oppleves som fuktig på befaringsdagen.
Skade på omramming og beslag for vippeport.

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

116 m²/92 m²

Fritidsbolig: Entré, Toalettrom, Gang, Alkove, 2 Soverom, Stue, Kjøkken, Bad, 2 Bod

Andre bygg: Anneks / naust
Bruksareal andre bygg: 35 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 2 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 700 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 700 000**

Markedsvurdering
Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Opplysninger gitt i denne rapporten er også en del av markedsanalysen sammen med Norm AS sine interne verktøy.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi nederst i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra områder. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no. Tomteverdi er ikke tatt med i teknisk verdiberegning.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 200 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**2 100 000**

Anneks / naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	150 000
Sum teknisk verdi - Anneks / naust	Kr.		**300 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 400 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 400 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

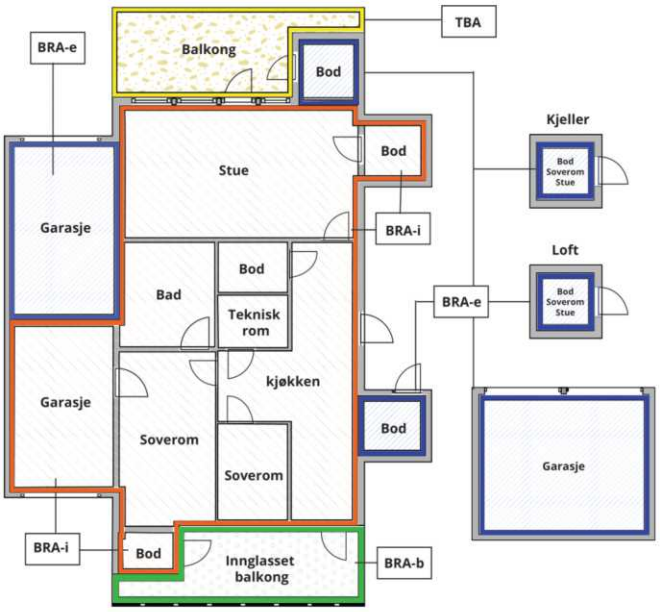
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	35			35	11
1. etasje	57			57	7
Kjeller		24		24	
SUM	**92**	**24**			**18**
SUM BRA	**116**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré, toalettrom, gang, alkove, soverom, soverom		
1. etasje	Stue, kjøkken, bad		
Kjeller		Bod, bod	

Kommentar

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

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

Som eksternt bruksareal inngår:
Bod med utvendig adkomst i kjeller på 24 m²

Som åpent areal inngår:
Tram/terrasse utenfor 2. etasje på om lag 11 m²
Tram/terrasse utenfor 1. etasje på om lag 7 m²

Romhøyde 2. etasje. Skrånet himling: Målt 2,14 m og 2,32 m.
Romhøyde 1. etasje: Målt 2,39 m.
Romhøyde kjeller: Målt 2,15 m.

Romhøyder vil kunne variere fra oppgitte mål.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Det er ingen krav til ferdigattest.
Tegninger datert 24.06.1970.
Det registreres følgende avvik fra tegningene:
Bad i 1. etasje fremgår som soverom på plantegningen.
Vaskerommet er fjernet og arealet benyttes i dag som kjøkken og bad.
Alkove i 2. etasje fremgår som soverom på plantegning.
Tiltakene er ikke søknadspliktige.

Det er ikke fremvist plantegning eller byggesaksdokumenter for tilbygget entré og toalettrom i 2. etasje.
Målbart areal i jordkjeller fremgår ikke av plantegninger.

Lovlighet rundt etablering av mur ol. i strandsonen nedenfor naustet er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det foreligger ingen godkjent utslippstillatelse for eiendommen. Innlagt vann og avløp i hytta er ikke lovlig etablert.

Anneks / naust

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		15		15	10
Underetasje		20		20	
SUM		**35**			**10**
SUM BRA	**35**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje		Soverom	
Underetasje		Naust	

Kommentar

Som åpent areal inngår:
Tram/terrasse på 10 m².

Romhøyde 1. etasje: Målt 2,24 m.
Romhøyde underetasje: Målt 2,24 m ved åpning. Fall på gulv ut fra naustet så romhøyde er varierende.

Romhøyder vil kunne variere fra oppgitte mål.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest utstedt 19.05.2025.
Tegninger er ikke datostemplet.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Thomas Knutsen	Takstingeniør
	Arve Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3316 MODUM	4	57		0	1665.3 m²	Tomtearealet er basert på offentlige matrikkelopplysninger	Eiet

Adresse
Øst-Modumveien 1260

Hjemmelshaver
Andersen Arve

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Det er ikke bilvei til eiendommen. Gangadkomst fra offentlig vei.
Oppmerket parkering på kommunal grunn langs vei, om lag 90 meter sørøst for eiendommens gangadkomst.

Tilknytning vann

Det er etablert sommervann på eiendommen. Vann pumpes fra fjorden og inn på etablert røropplegg i hovedbygningen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet privat eller offentlig avløpsanlegg.
Gråvann fra bad og kjøkken slippes ut på grunn. Det er etablert toalettrom med forbrenningstoalett.
Det foreligger ingen godkjent utslippstillatelse for eiendommen.
Pålegg om utbedring kan ikke utelukkes.

Regulering

Det er ikke utarbeidet noen reguleringsplan for området.
I kommuneplanens arealdel er arealet i nåværende plan avsatt til LNFR-område.
Se kapittel 3 i bestemmelsene for kommuneplanens arealdel 2016-2027

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	04.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Del med takstmann	04.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	04.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

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

•Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, uthus, anneks el. er ikke teknisk vurdert.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

Forutsetninger

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende funksjonstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjoner som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og vurdert på samme måte

Forutsetninger

som boligen.

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når
det gjelder å vise alle typer avvik.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hønefoss

Oppdragsnr.
14260054

Selger 1 navn
Arve Andersen

Gateadresse
Øst-Modumveien 1260

Poststed	Postnr
VIKERSUND	3370

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: 1999

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 27

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Strømmen sparebank

Polise/avtalenr.: 7405278

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

Document reference: 14260054

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Jeg er Elektromontør gr.L og har utført det elektriske på badet selv.

Arbeid utført av: Arve Andersen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Smøremembran

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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Har lagt opp rør og avløp selv i forbindelse med komplett rehabilitering av kjøkken og bad. Det er kun "sommervann" i hytten, med en vannpumpe med trykktank i kjelleren som henter vann fra fjorden.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Før rehabilitering av kjøkken og bad, kom det fukt gjennom hyttens bakvegg i 1.etg som ligger inn mot grunnfjell. Alle løsmasser bak hytten ble fjernet og det ble etablert ny drenering, støpt med Heidy spesialmasse og veggen ble smurt med Heidy tettesjikt. Depron plast i tillegg på vegg, samt 50mm styro for isolasjon og beskyttelse før ny dreneringsmasse ble fylt tilbake.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilbake i tid har det vært fukt lekkasje fra tak på 2 etg og 1 etg. Dette har blitt utbedret. Uegnede takplater ble byttet ut med Isola takpapp, Dårlig bæring i konstruksjonen i 2 etg ble byttet ut, taket i 2 etg ble hevet ca 5 cm for å få bedre lufting, taket over 1 etg ble konstruert med større fall og ny takpapp ble lagt. Det kan komme noe vann langs grunnfjellet i båthuset, da dette er bygd inn mot grunnfjell.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var litt dårlig trekk i pipen før vi satte på ny pipehatt. Etter at denne ble montert har det ikke vært noe problem, men som normalt er, trekken er best når pipen har blitt varm. Dette er en teglsteinpipe og feiervesenet hadde ingen anmerkninger på pipa ved siste inspeksjon.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er skjeve gulv i 2 etg.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Under hytten er det en "jordkjeller" som er bygget inn mot fjellet/grunn. Her kan det komme mus inn og har derfor musefeller i kjelleren. Under rehabiliteringen av kjøkken og bad i 2016 kom det seg også mus inn i hytta. De kom seg nok trolig inn via kjelleren.

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Jeg er elektromontør gr.L og har utført det meste av elektroarbeidene selv. Fikk nettselskapet til å oppgradere inntaket til 3 fas og benyttet da et elektrofirma til å montere nytt sikringsskap.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14260054

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

Beskrivelse: Jeg elektromontør gr.L og har jobbet som håndverker og pusset opp egne boliger i mange år. Har god kunnskap og har lest meg opp og rådført meg med faglærte om jeg har vært i tvil om noe. Har stort sett utført det meste selv.

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: Bygd utvendige trapper, plattinger og anneks

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

Beskrivelse: Det er en "jordkjeller" under hytten og det er oppført et anneks.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: "Jordkjelleren" tror jeg ikke er byggemeldt på noen måte, men annekset er meldt og ferdigattest er gitt.

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

Beskrivelse: Vi har hatt hytten i familien siden 1969. Vi har siden da disponert 1 parkeringsplass på en plass oppe ved veien mellom nr 1266 og 1270. Jeg er usikker på om det finnes noe dokumentasjon på dette, men det er en etablert plass. I tillegg har vi selv ryddet et lite område til 2 biler som er merket hytte 1260 og 1258. Dette er på en liten plass på andre siden av veien, like bak hytten. Det har ikke vært noe problem å bruke den plassen, men den kan ikke garanteres videre. Forøvrig er det godt om plass for parkering på veiskulder før sving/bro mot avfallstasjonen, ca 300 meter fra hytten. Når vi har hatt gjester har de stått der. Tomten er bratt og den er blitt bygd opp igjennom årene med trapper og platåer. Stein og masser fra skråningen har blitt brukt til å fylle ut og etablere den store plenen i tomtens strandlinje. Adkomst via sti/trapper ned fra veien. I skråning bak anneks er det noe masser som er løse. Tomten har direkte adkomst til Tyrifjorden og egen strandlinje. Når det er mye vann i fjorden (flom) kan vannet komme inn på plenen. Enkelte ganger kan det også komme opp og inn i båthuset.

Document reference: 14260054

Tilleggskommentar

Tilstandsrapporten vil bekrefte dette, men det er behov for å bytte kledningen på hoved hytten, samt også en del av vinduene. Vi har pusset opp og gjort en del opp igjennom årene men litt gjenstår. Dette er en flott plass, med mye utsikt og flott åpen natur rett utenfor.

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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: 14260054

Øst-Modumveien 1260

VINTERSPORT

Alpin

- Kjøretid til nærmeste anlegg: 11 min
- Skitrekk i anlegget: 1



DAGLIGVARE

Rema 1000 Vikersund	13 min
Coop Extra Vikersund	14 min

AVSTAND TIL BYER

Hokksund	41 min
Drammen	42 min
Oslo	59 min
Bergen	271 km
Stavanger	276 km

AKTIVITETER

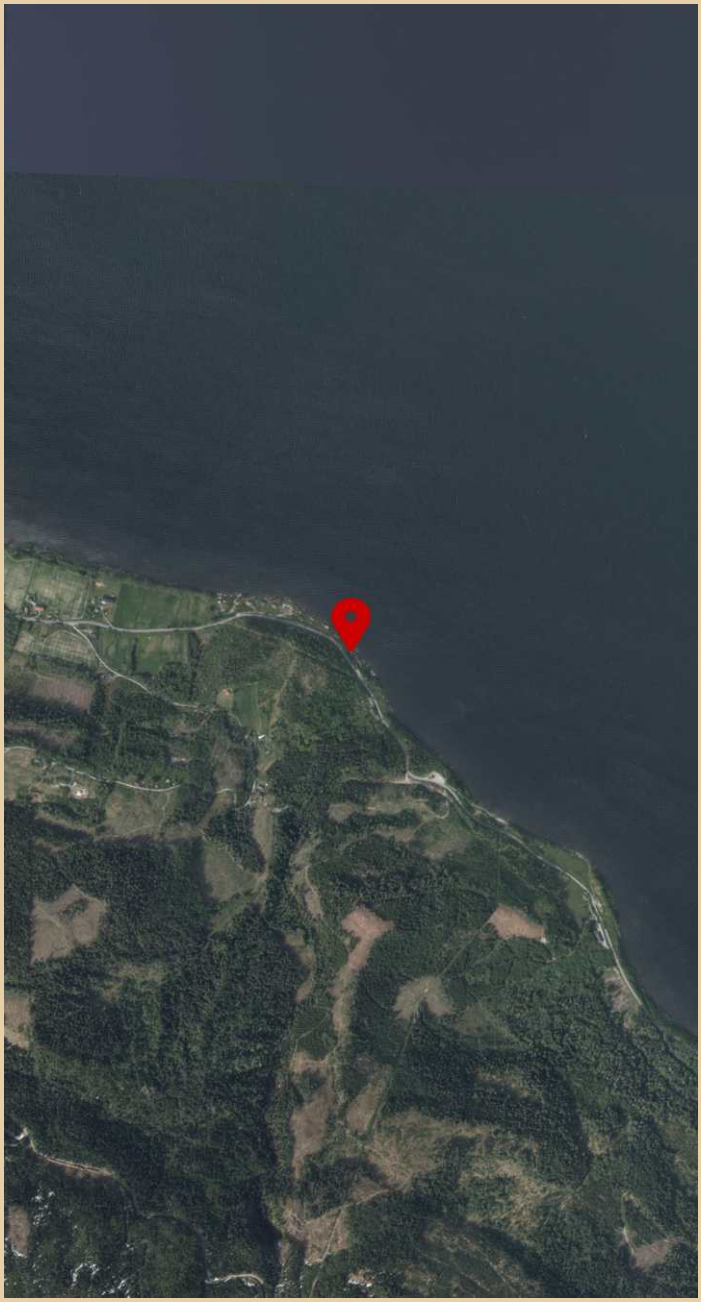
Holtsmark Golfklubb	16.6 km
Høyt & Lavt Modum	27 min
Øverskogen nærmiljøanlegg	10 min
Tyrifjord turisthotell - squash	12 min
Vikersund stadion	14 min
Øyaveien balløkke	14 min
Strandpromenaden balløkke	15 min
Hovdehagen 3 balløkke	15 min

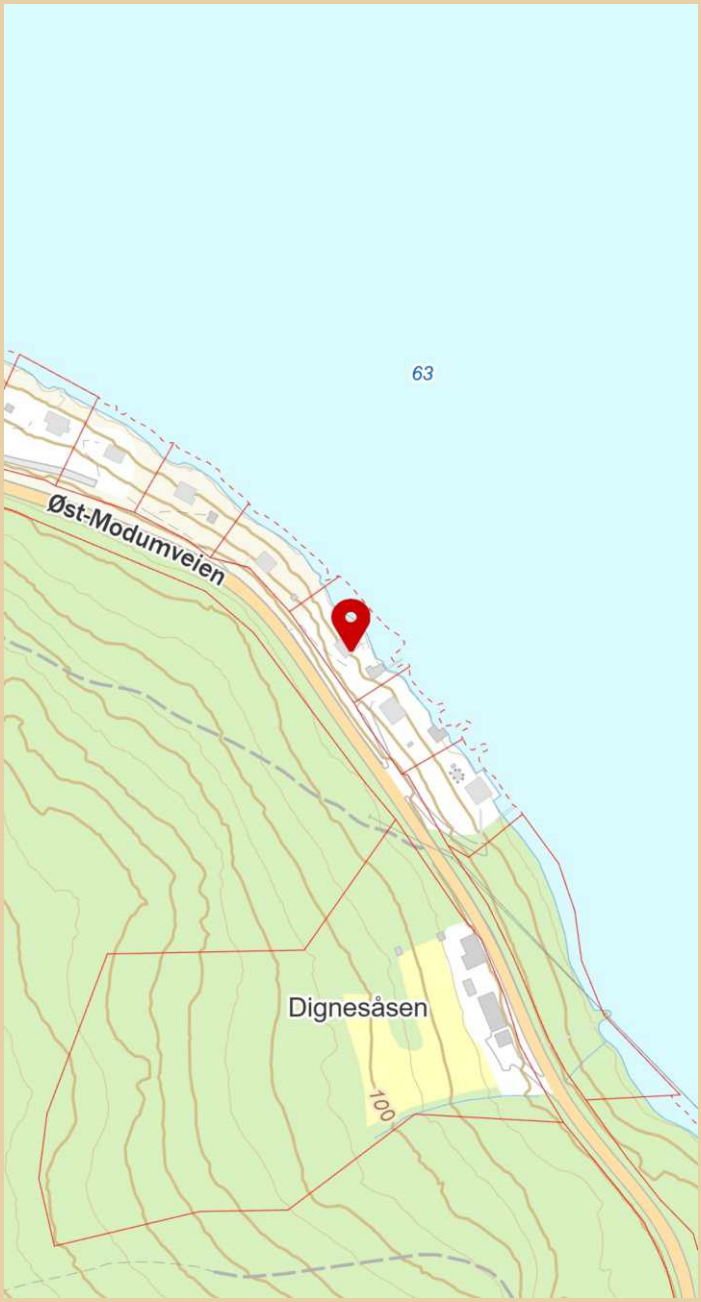
SPORT

Øverskogen nærmiljøanlegg	10 min
Tyrifjord turisthotell - squash	12 min
Innersvingen avd. Vikersund	14 min
Mudo Vikersund	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vikersund stasjon Linje F4	15 min 13.8 km
Dyrbak Linje 114	5 min 0.5 km
Dignes Linje 114	9 min 0.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 31 min





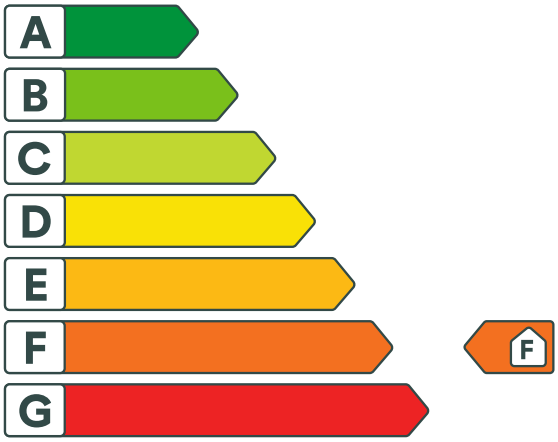
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

enova

Energiattest



Adresse	
Øst-Modumveien 1260, 3370 VIKERSUND	
Dato for energimerking **18.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296838**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **160506245**
Gårdsnummer **4**	Bruksnummer **57**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1966**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **92,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **92,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
386,92 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
429,49 kWh/m²	**39 513 kWh**



Øst-Modumveien 1260, 3370 VIKERSUND

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Øst-Modumveien 1260, 3370 VIKERSUND

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 10: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Brukertiltak

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 19: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 20: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 21: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

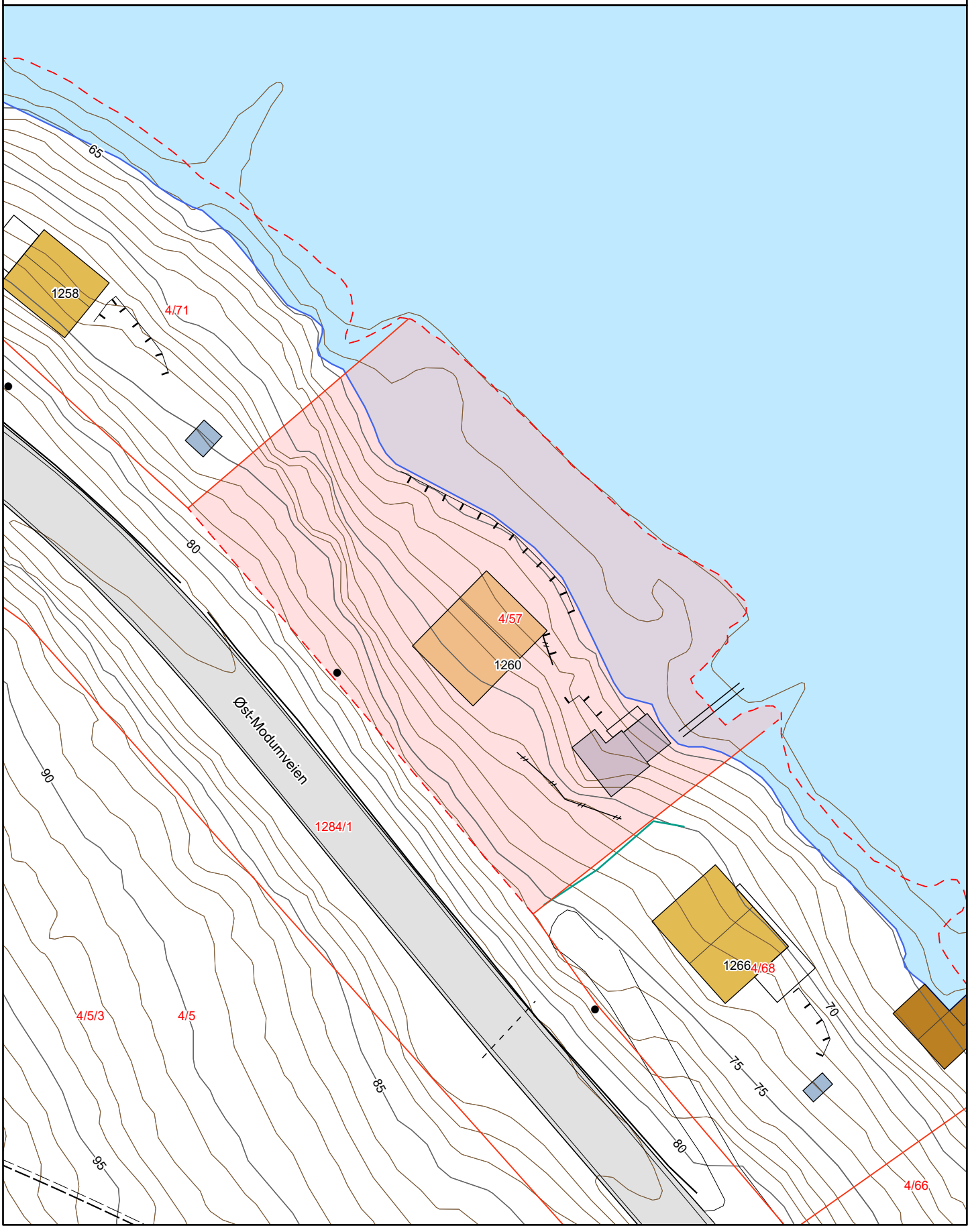
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Oversiktskart

Adresse: **Øst-Modumveien 1260, 3370 Vikersund**
Gnr/Bnr: **3316/4/57/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1665 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 15.04.2026



Matrikkelkart

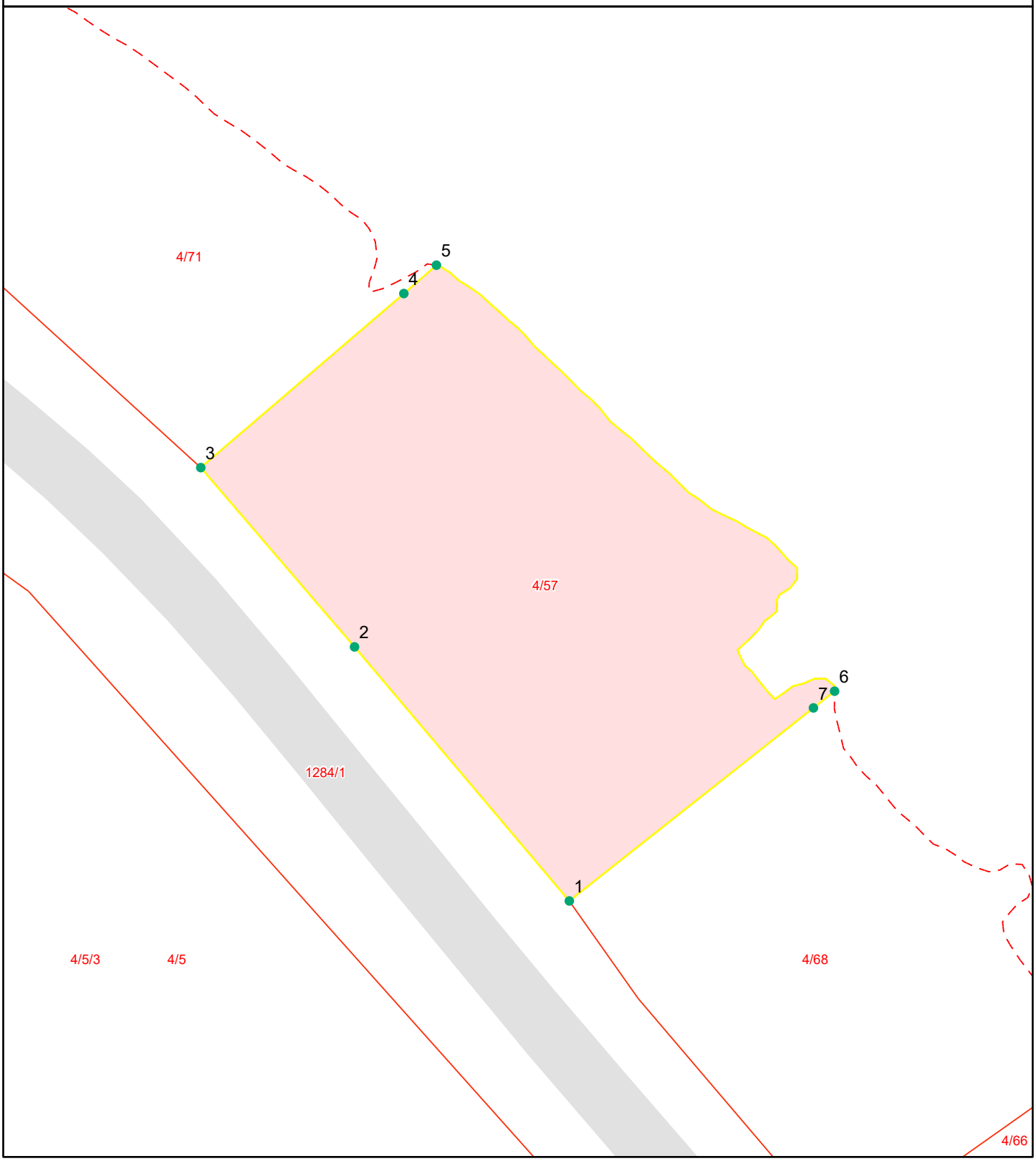
Adresse: **Øst-Modumveien 1260, 3370 Vikersund**
Gnr/bnr: **3316/4/57/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1665 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 15.04.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1665 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6653397.14	565222.64	Riksgrense	Riksgrensemerke	Terrengmålt	13	30.7	0
2	6653420.55	565202.82	Riksgrense	Riksgrensemerke	Terrengmålt	36	21.8	0
3	6653437.07	565188.63	Jord	Kamjern	GPS Fasemåling RTK	13	24.69	0
4	6653453.11	565207.37	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	3.99	0
5	6653455.72	565210.38	Ikke spesifisert	Umerket	Stereoinstrument	13	66.22	0
6	6653416.47	565247.12	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Direkte innlagt på skjerm	200	2.49	0
7	6653414.93	565245.17	Riksgrense	Riksgrensemerke	Terrengmålt	13	28.73	0

Modum kommune

Grunnkart

Eiendom: 4/57
Adresse: Øst-Modumveien 1260
Dato: 15.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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

Modum kommune

Ledningskart

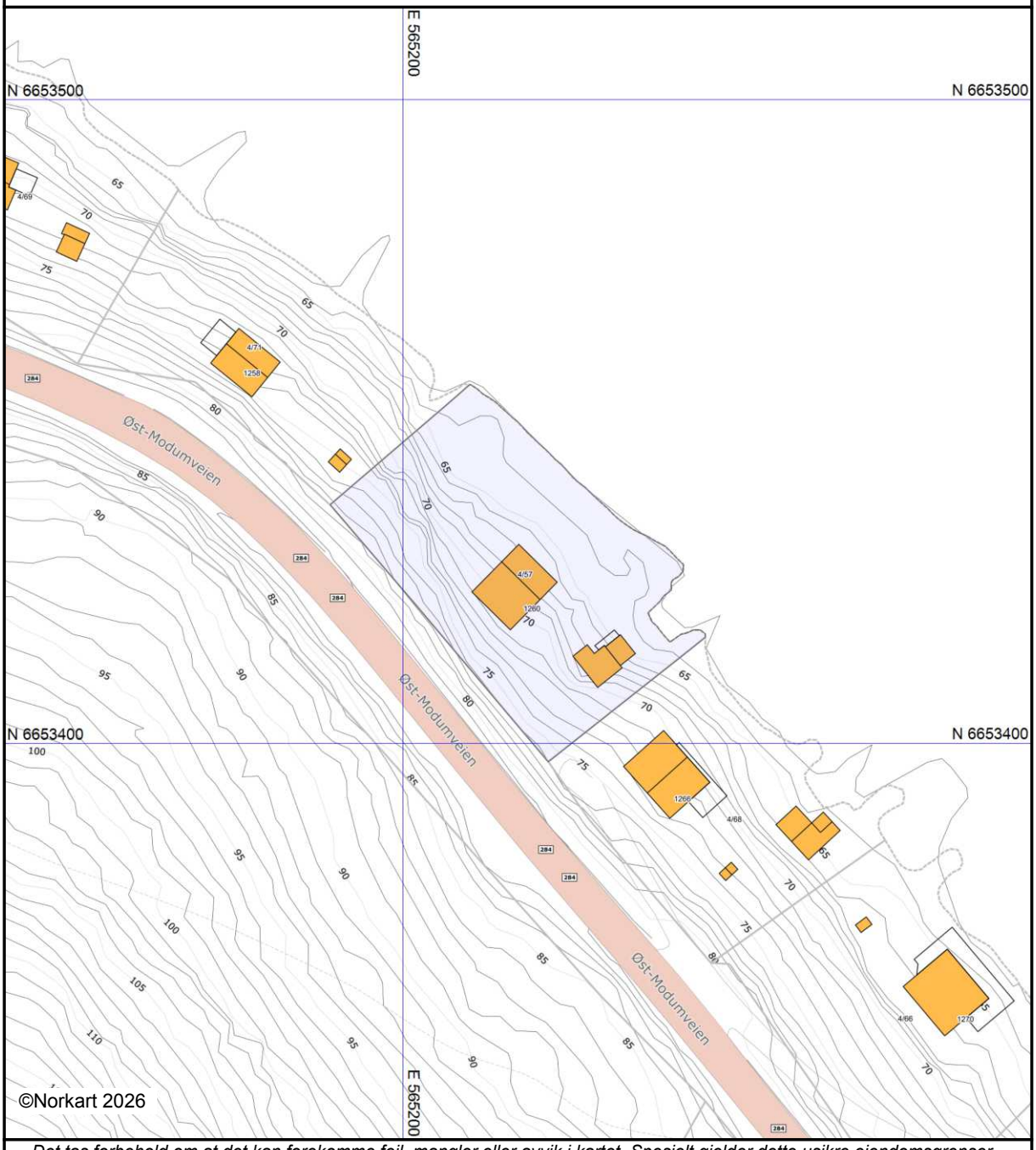
Eiendom: 4/57
Adresse: Øst-Modumveien 1260
Dato: 15.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

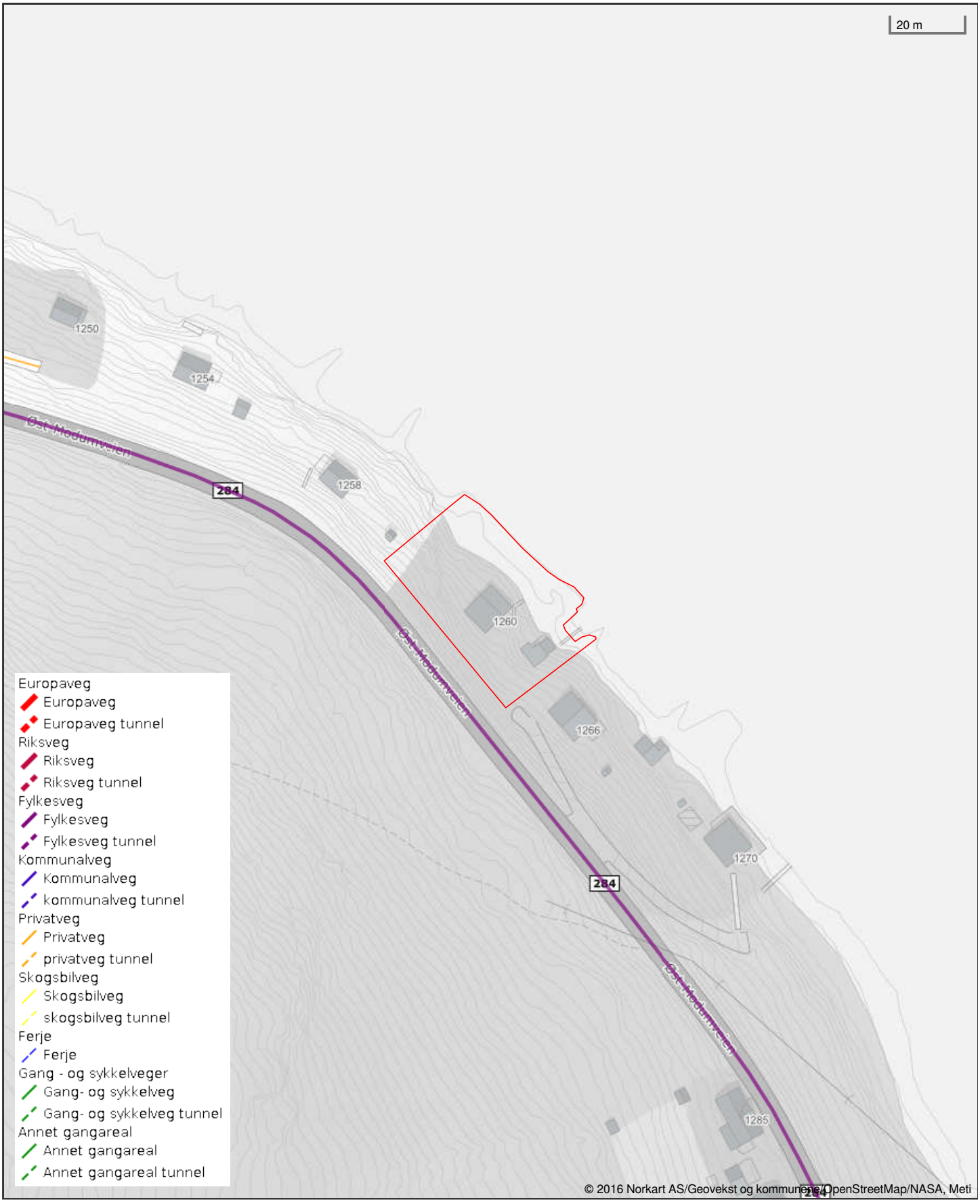
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 15.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3316 - 4/57//



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

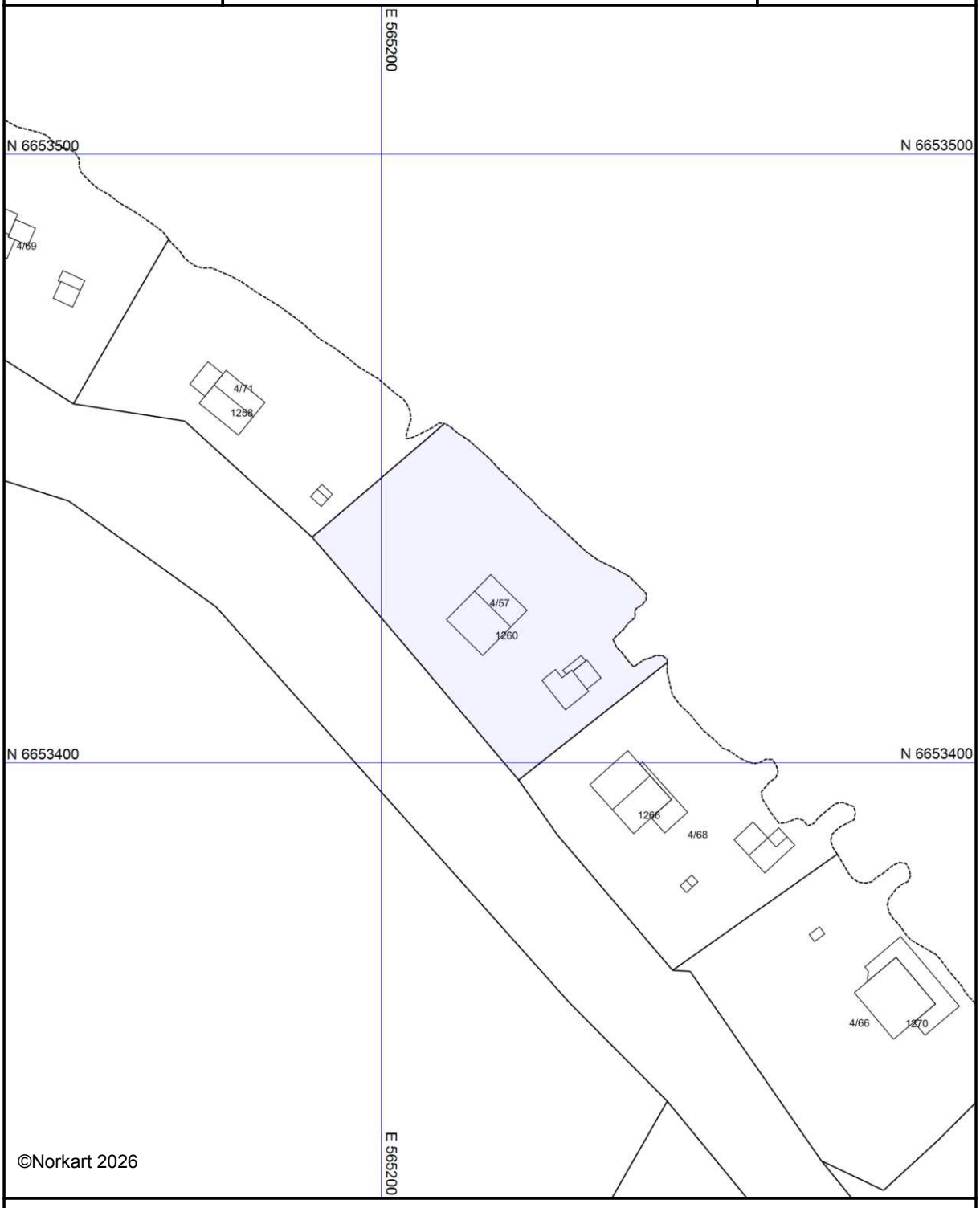
Modum kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4/57
Adresse: Øst-Modumveien 1260
Utskriftsdato: 15.04.2026
Målestokk: 1:1000

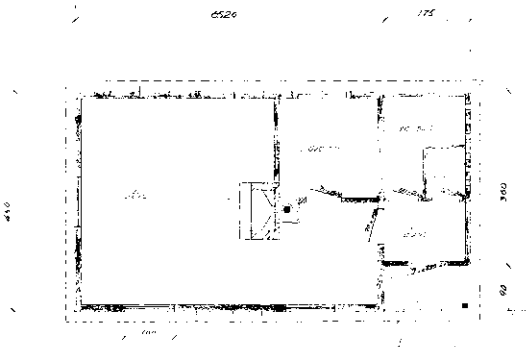
N

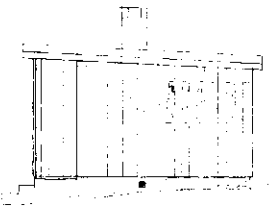
UTM-32



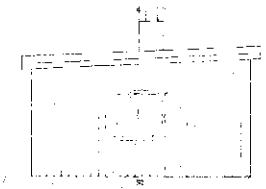
©Norkart 2026

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

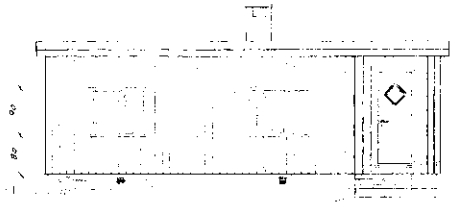




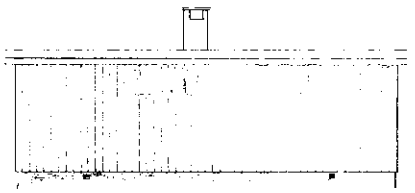
MOT VEST



MOT ØST



MOT NORD

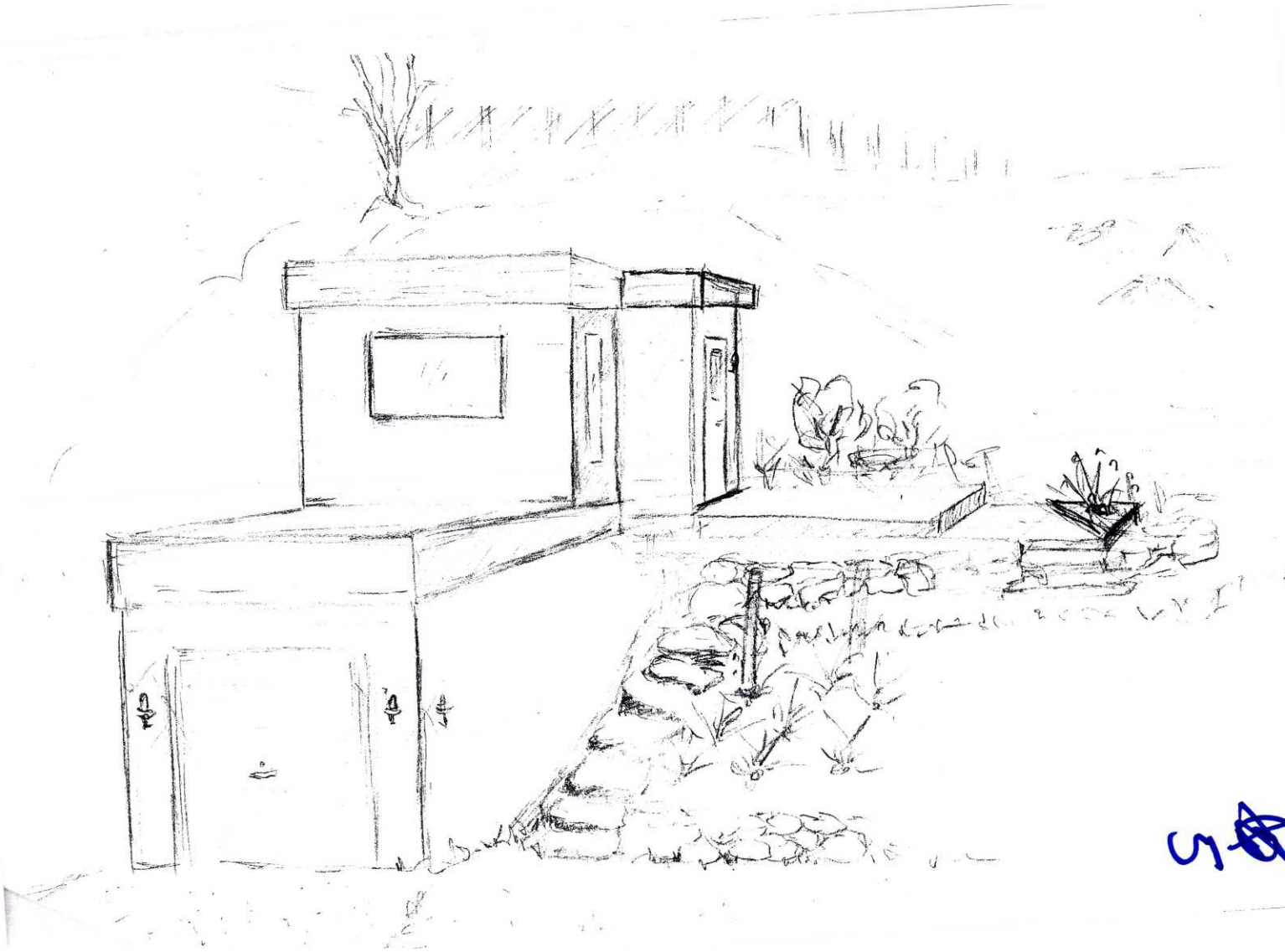


MOT SYD

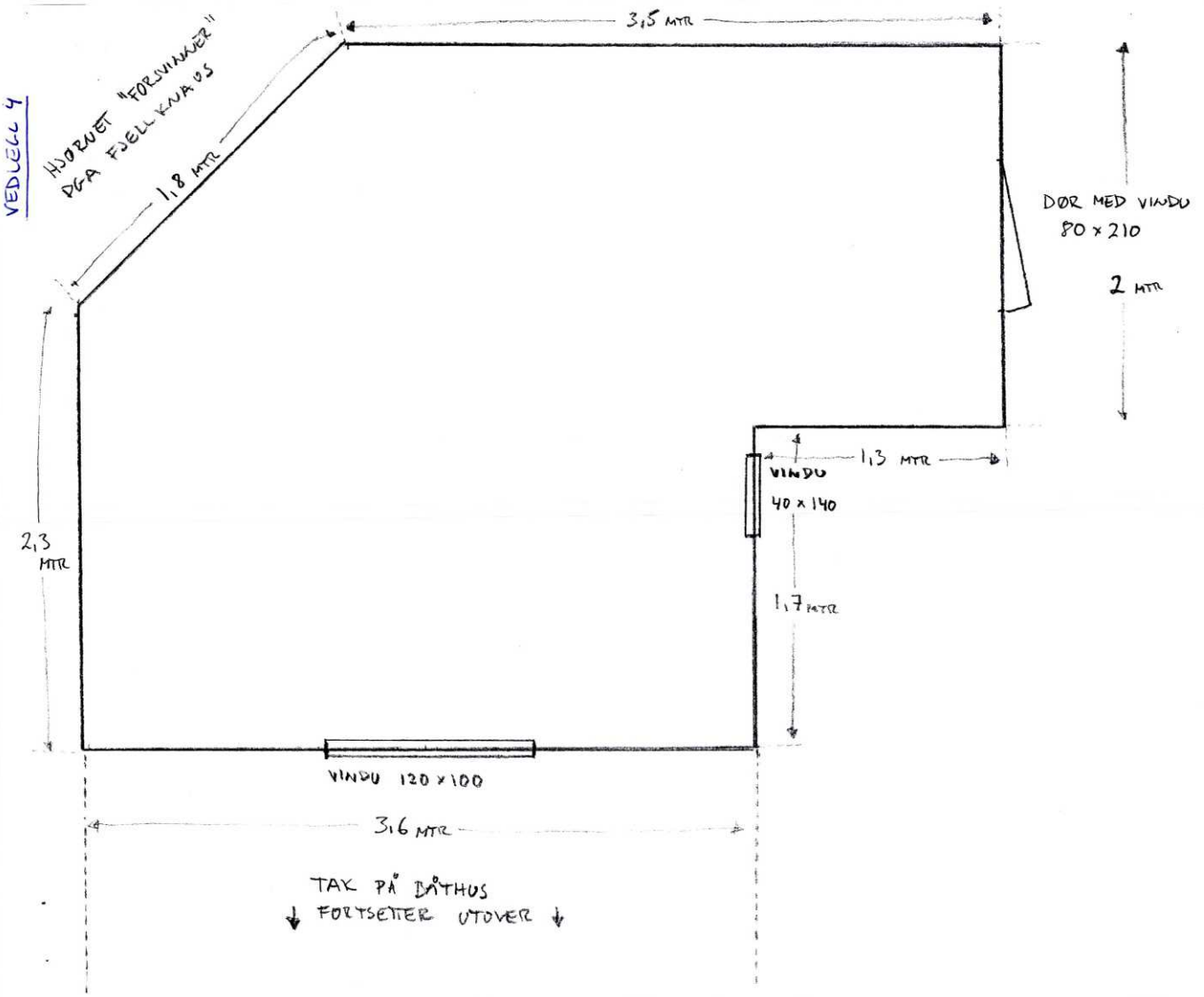
Godkjent. Medlem Byggingsråd
9/5-1966. Sak nr. 231/65

B. sj. A. nr. 193/19 65

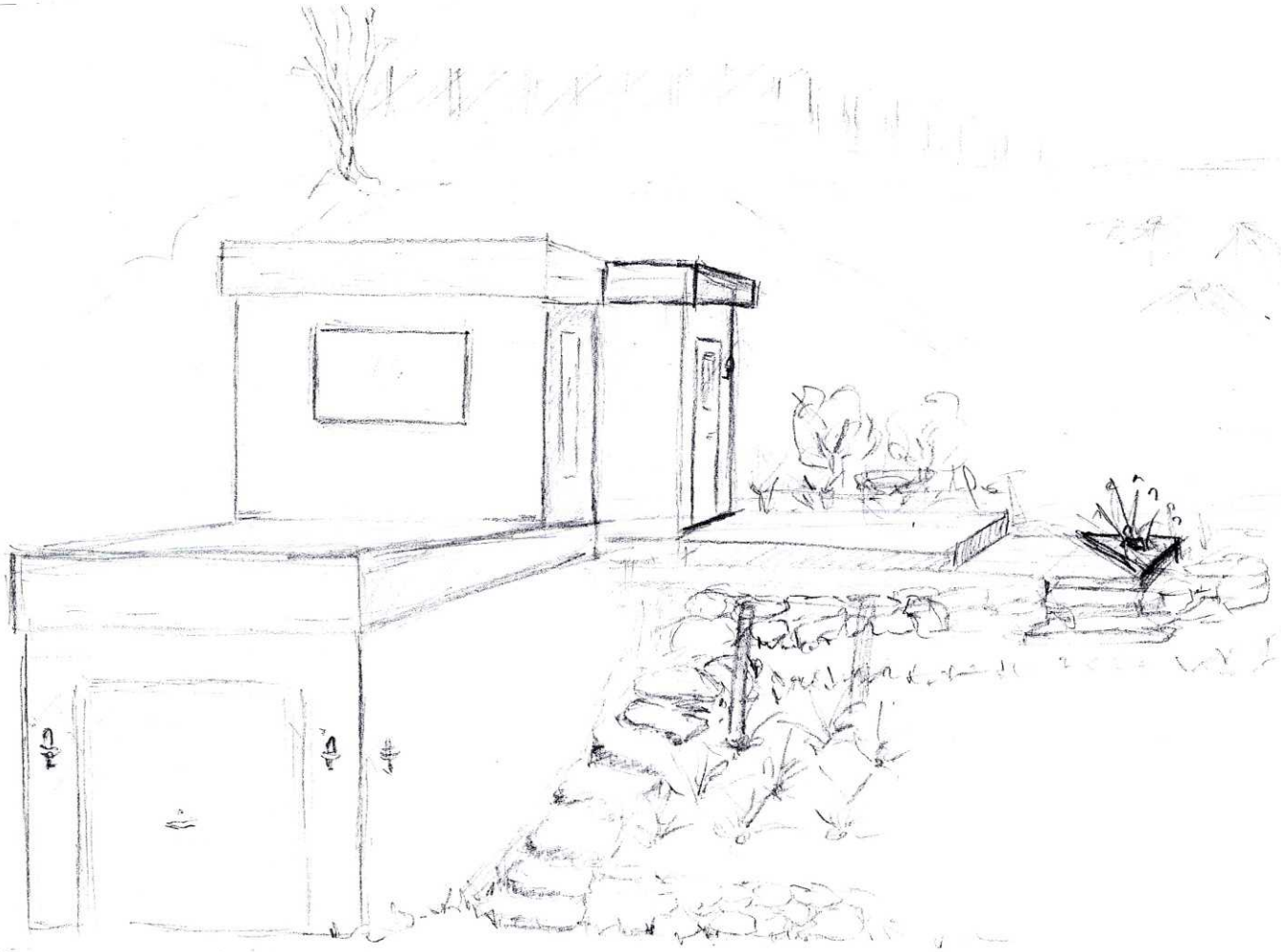
HYTTE VED TYRIFJORDEN

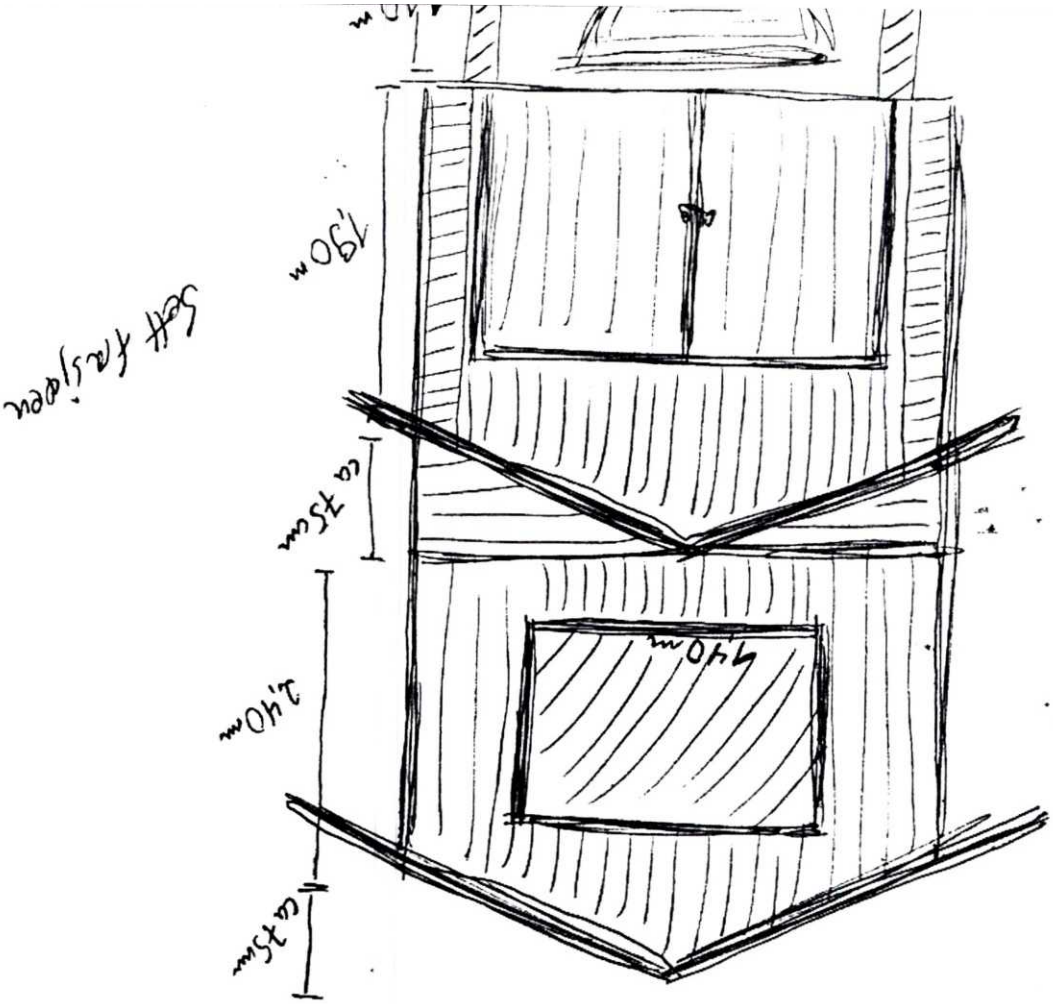


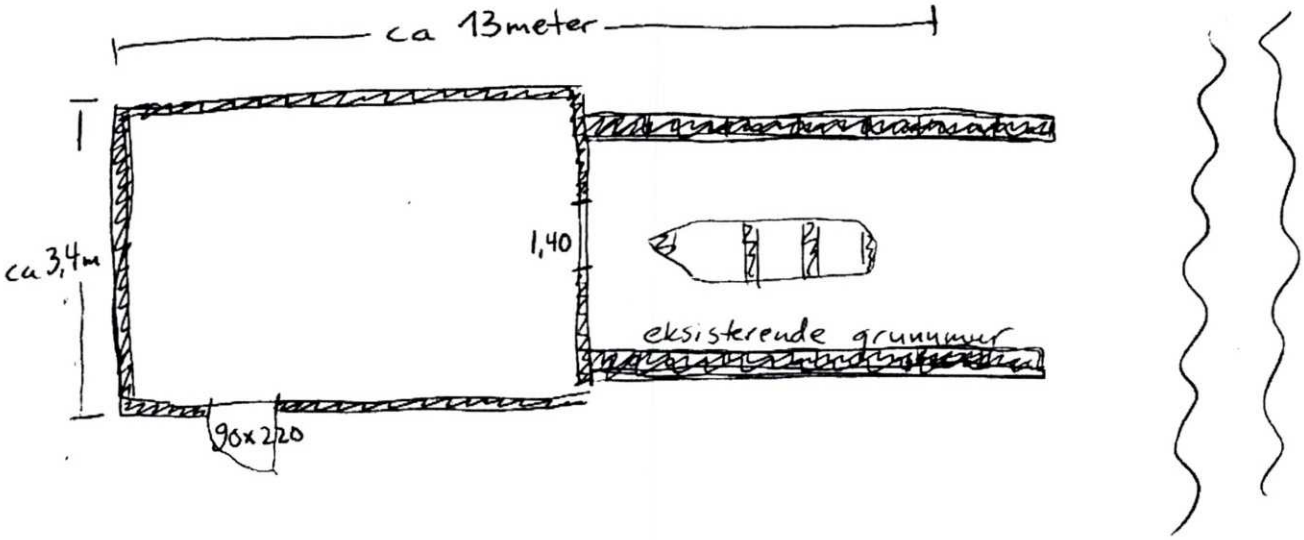
VEDLEGG 4


3,5 MTR
HJØRNET "FORSVINNER" PGA FJELL KNAUS
1,8 MTR
DØR MED VINDU
80 x 210
2 MTR
1,3 MTR
VINDU
40 x 140
2,3 MTR
1,7 MTR
VINDU 120 x 100
3,6 MTR
TAK PÅ BÅTHUS
FORTSETTER UTOVER

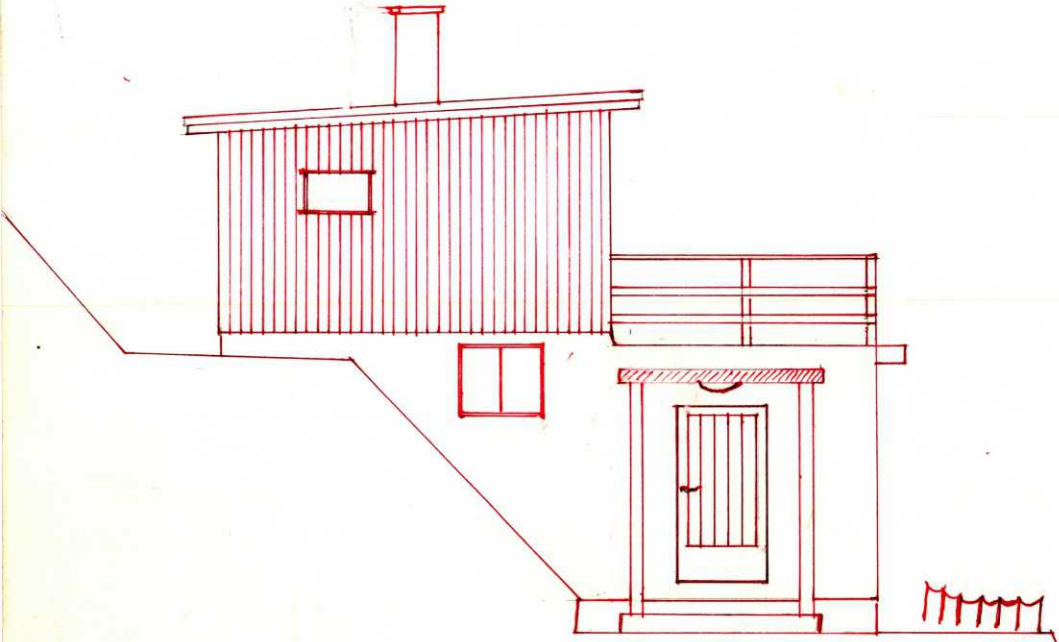
VEDLEGG 5




Seth trasiderer
1,90m
ca 15cm
2,40m
4,40m
ca 15cm


ca 13meter
ca 3,4m
1,40
eksisterende grunnmur
90x220

T

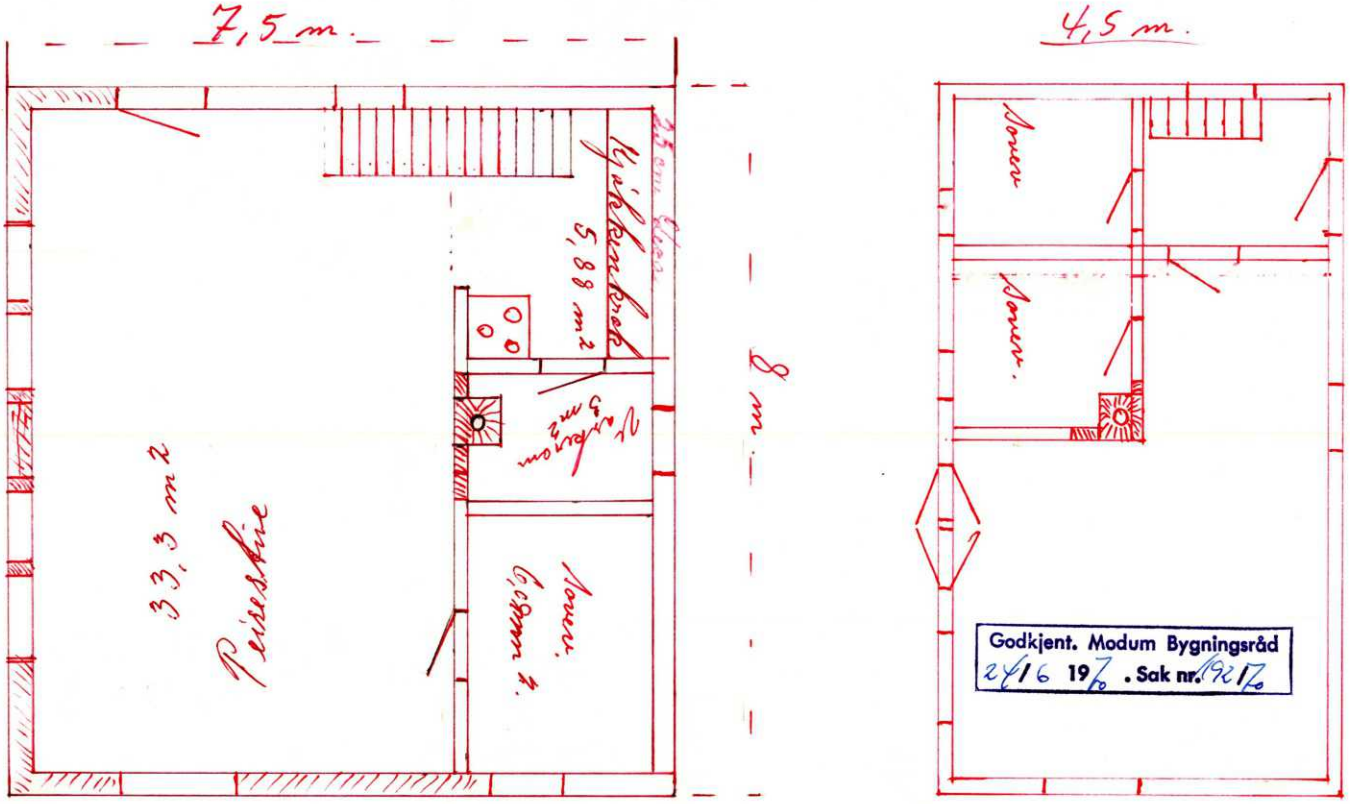


Godkjent. Modum Bygningsråd
24/6 19 72 . Sak nr. 1921/72

Ankommet 1/6-1972

Mot Syd.

Hytte i Digresåsen, parsell 9.
Målestokk 1-50

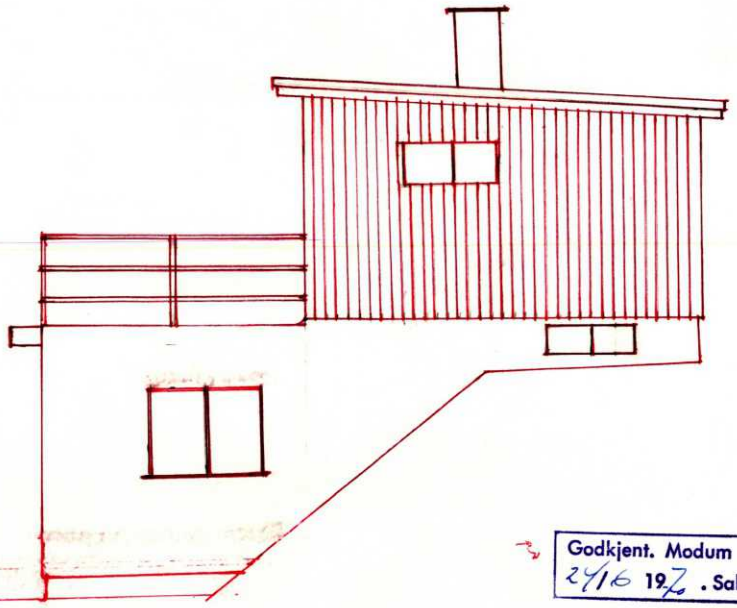


Godkjent. Modum Bygningsråd
24/6 19 7o . Sak nr. 192/7o

Målestokk 1-50.

Hytte i Digresåsen parsell 9.

Ankommet 1/6 -19 7o

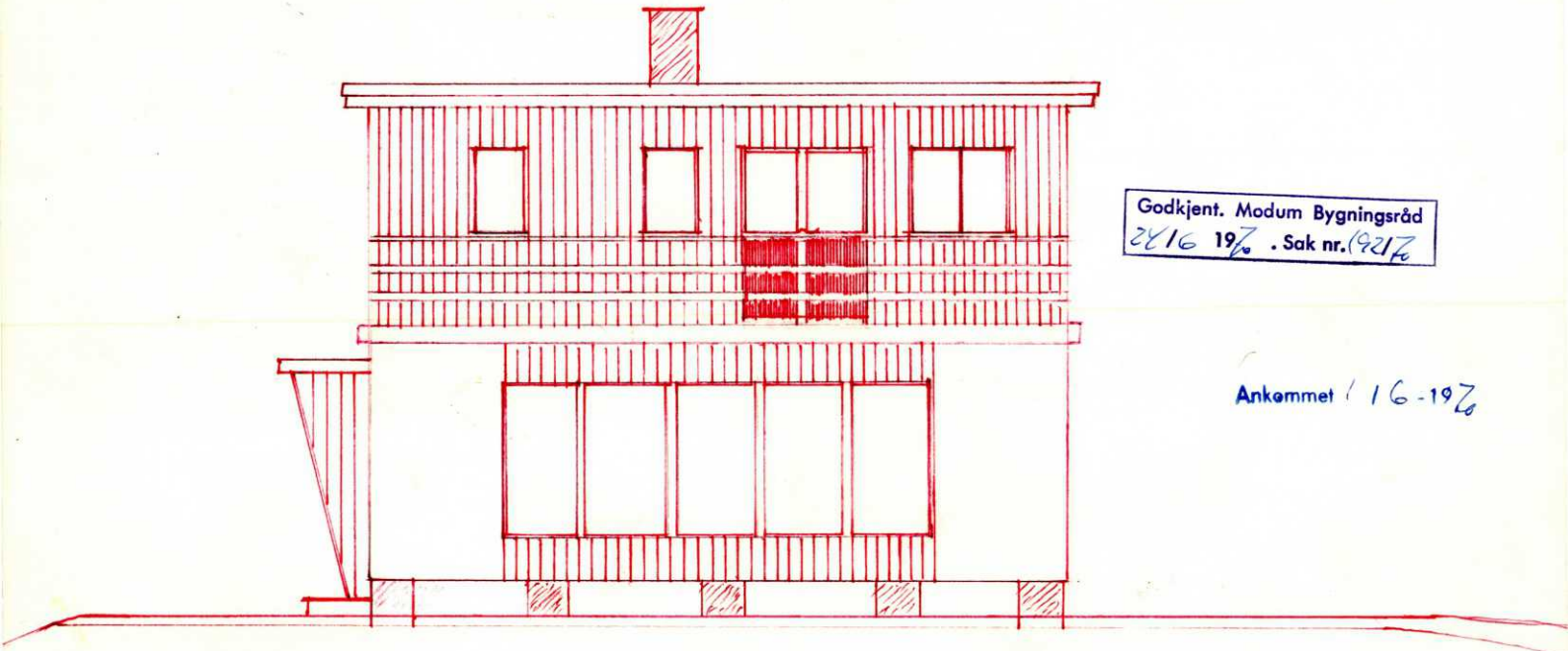


Ankommet 16 -197

Godkjent. Modum Bygningsråd
24/6 197 . Sak nr. 1921

Hytte i Digenesåsen. Parsell nr 9.
Målestokk 1-50

Mot Nord.



Godkjent. Modum Bygningsråd
24/6 19 7 6 . Sak nr. 1921 76

Ankommet 1 / 6 - 19 7 6

Hytte i Digresåsen parsell 9.

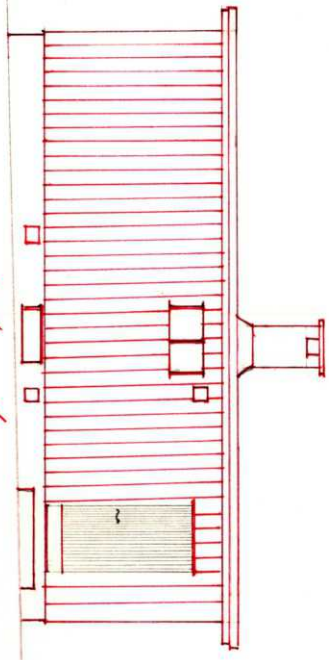
Mot Øst.

Målestokk 1-50

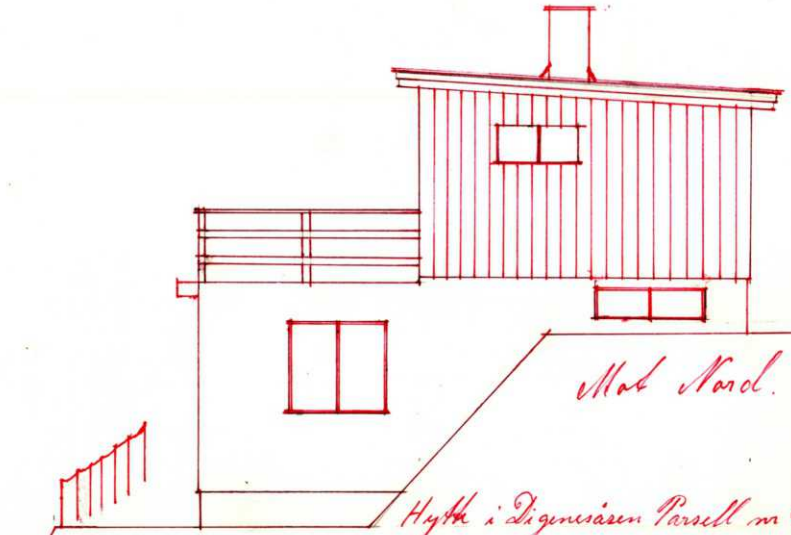
Tilhører de Knut Larsen og Gunnar Andersen Sandbakken 49
Oslo

Ankommet / 16 -197

Godkjent. Modum Bygningsråd
6/16 197 . Sak nr. 192/76



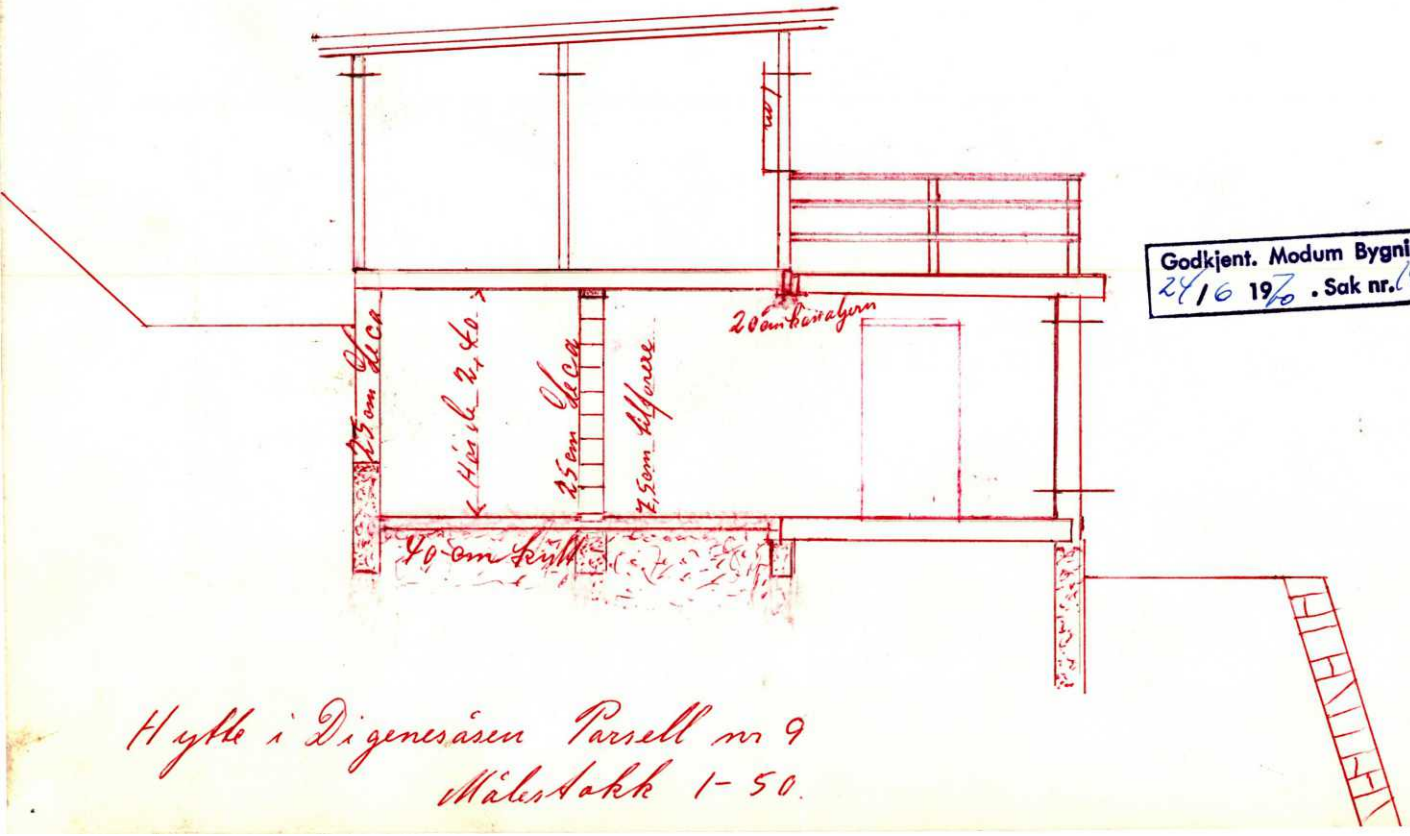
Mot nord.



Mot Nord.

Hytte i Dignesåsen Parsell nr 9.
Målestokk 1-50.

Ankommet 11 6 -19 70



Godkjent. Modum Bygningsråd
24/6 1970 . Sak nr. 1921/70

Hytte i Digenesåsen Parsell nr 9
Målestokk 1-50.

Modum kommune

Arve Andersen
Døleveien 4
1464 Fjellhamar

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	25/2251 - 3 / MAGSOL	19.05.2025

Saksnr.	Utvalg
153/25	Hovedutvalg for teknisk og miljø

Ferdigattest - Gnr 4 bnr 57 - Øst-Modumveien 1260 - Anneks

Vedtak
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for tiltaket

Kommunens vurdering
Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest mottatt 29.04.2025. Det bekreftes at gjennomført tiltak er etter sist godkjenning og FDV-dokumentasjon er overlevert til eier. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen. Søknaden inneholder tilstrekkelig dokumentasjon for å utstede ferdigattest.

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages innen 3 uker fra du har mottatt underretning om vedtaket, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klagen sendes til: *Modum kommune:* post@modum.kommune.no

Gebyr

Type	Beløp	Mottaker
4.20 Merarbeid i forbindelse med ferdigattest vedrørende et tiltak som er tatt i bruk uten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, faktureres etter medgått tid, men minst 6 000 kr.	6000	Arve Andersen

Med hilsen
Reidar Jakobsen
Avdelingsleder for plan, byggesak og landbruk

Magnus Solheim
Byggingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Modum kommune
Adresse: Postboks 38, 3371 Vikersund
Telefon: 32 78 93 00

Utskriftsdato: 15.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Modum kommune

Kommunenr.	3316	**Gårdsnr.**	4	**Bruksnr.**	57	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øst-Modumveien 1260, 3370 VIKERSUND								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019010 (https://www.arealplaner.no/3316/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3316&planidentifikasjon=2019010)
Navn	Kommuneplan Modum kommune 2016 - 2027
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.02.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3316/dokumenter/309/Kommuneplanbestemmelser%20.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 659 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 6 m^2 **Arealbruk** Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021006 (https://www.arealplaner.no/3316/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3316&planidentifikasjon=2021006)

Navn	Kommunedelplan for Kulturminner
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.05.2021

Utskriftsdato: 15.04.2026

Modum kommune

Adresse: Postboks 38, 3371 Vikersund

Telefon: 32 78 93 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Modum kommune

Kommunenr.	3316	**Gårdsnr.**	4	**Bruksnr.**	57	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øst-Modumveien 1260, 3370 VIKERSUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Modum kommune

Adresse: Postboks 38, 3371 Vikersund

Telefon: 32 78 93 00

Utskriftsdato: 15.04.2026

Megleropplysninger - Piper og ildsted

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Modum kommune

Kommunenr.	3316	**Gårdsnr.**	4	**Bruksnr.**	57	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Øst-Modumveien 1260, 3370 VIKERSUND								

	JA	**NEI**
Er det foretatt tilsyn av pipe/ildsted?	☒	☐
Hvis ja, dato for sist kontroll	18.10.2021	
Foreligger det pålegg fra feiervesenet?	☐	☒
Hvis ja, hvilket?		

KOMMENTARER:

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

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

Utskriftsdato: 15.04.2026

Modum kommune

Adresse: Postboks 38, 3371 Vikersund
Telefon: 32 78 93 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Modum kommune

Kommunenr.	3316	Gårdsnr.	4	Bruksnr.	57	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	150344992	**Bygningstype**	Fritidsbolig
Bygningsnummer	160506245	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Øst-Modumveien 1260, 3370 VIKERSUND

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje, stue			
2. etasje			

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 150344992

BruksenhetId	221626482	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300025012	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Øst-Modumveien 1260, 3370 VIKERSUND

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 221626482.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 15.04.2026

Modum kommune

Adresse: Postboks 38, 3371 Vikersund

Telefon: 32 78 93 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Modum kommune

Kommunenr.	3316	**Gårdsnr.**	4	**Bruksnr.**	57	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øst-Modumveien 1260, 3370 VIKERSUND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Områdeanalyse

Eiendom	3316 4/57		
Utskriftsdato	15.04.2026	**Antall datasett**	99

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.

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

14 Berørte datasett

- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Faresonekart for flom
- Flom - aktsomhetsområder
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - landskap
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Radon
- Vannforekomster
- Verneplan for vassdrag

85 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for snøskred
- Akvakulturlokaliteter
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Faresonekart for skred i bratt terreng
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannsmitteområder
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Markagrensa
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land (NiN)
- Naturvernområder
- Reindrift ekspropriasjon reinekspropriasjonsområde
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekklei
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Stormflo
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tettsteder
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Vernskog
- Vindkraft
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for steinsprang
- Ankringsområder
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Låssettingsplasser
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - verdsatte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift beitehage
- Reindrift flyttlei
- Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift reinbeitedistrikt
- Reindrift reindriftsanlegg
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Skredhendelser
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Villreinområder

Aktsomhetskart for kvikkleireskred

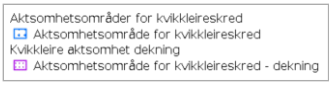
Kilde	NVE	Versjon	14.04.2026



Om datasettet

Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gå videre i prosedyren for å utrede kvikkleireskredfare ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep iht. anvisningene i NVE veileder 1/2019. Se også NVEs hjemmesider (nve.no – arealplanlegging) for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner.

Tegnforklaring



Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

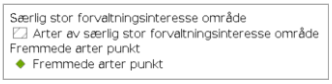
Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	01.04.2026



Om datasettet

Datasettet viser kartlagte forekomst av arter som har nasjonal forvaltningsinteresse. Artene er valgt ut etter spesifikke kvalitetskrav (funksjon til art og geografisk presisjon på data) og åtte utvalgskriterier og vises under tre forskjellige forvaltningsnivåer. Datasettet inneholder både punkter og områder. Miljødirektoratets artsdata i Naturbase hentes fra Artsdatabankens tjeneste Artskart.

Tegnforklaring



Arter av særlig stor forvaltningsinteresse

Gruppe	Funnsted	Navn	Faktaark
fugl	10.156092_60.009131_3681	fiskemåke	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.156092_60.009131_3681)

Faresonekart for flom

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	13.04.2026



Om datasettet

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. I områder der klimaendringene gir en forventet økning i vannføringen på mer enn 20 %, utarbeides det flomsone for 200-årsflommen i år 2100.

Tegnforklaring

Flomsone
- Flomsone - 200 årsflom - klima
- 200-årsflom

Objekter

Gjentaksinterval
200
2100

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

- Bebyggelse
- Skog
- Åpen fastmark
- Ferskvann
- Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Åpen fastmark	Jorddekt	Impediment	Ikke tresatt
Ferskvann	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	14.04.2026



Om datasettet

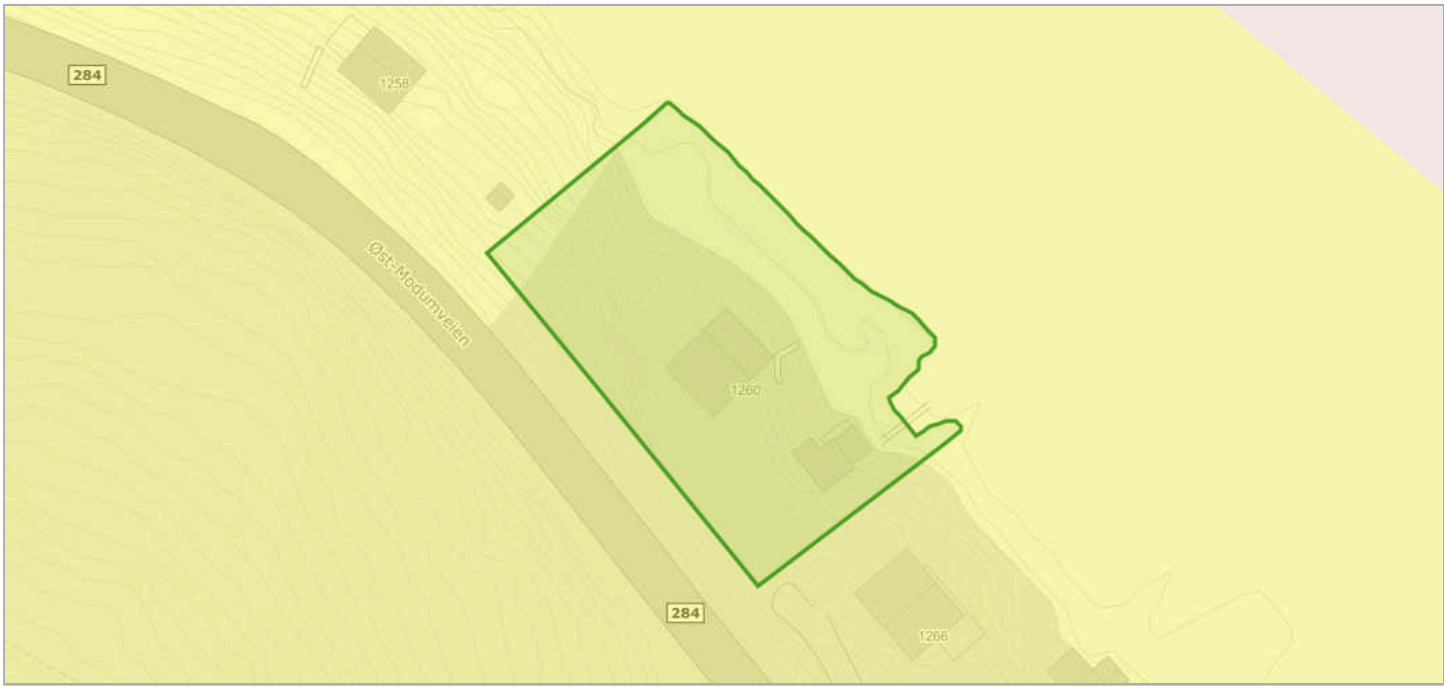
NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Tegnforklaring

Flom aktsomhetsområde
Flom aktsomhetsområde

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infitrasjonsegenkaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
- Elveavsetning
- Bart fjell med tynt torvdekke

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Elve- og bekkeavsetning (Fluvial avsetning)	Godt egnet	Antatt betydelig grunnvannspotensial

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	14.04.2026



Om datasettet

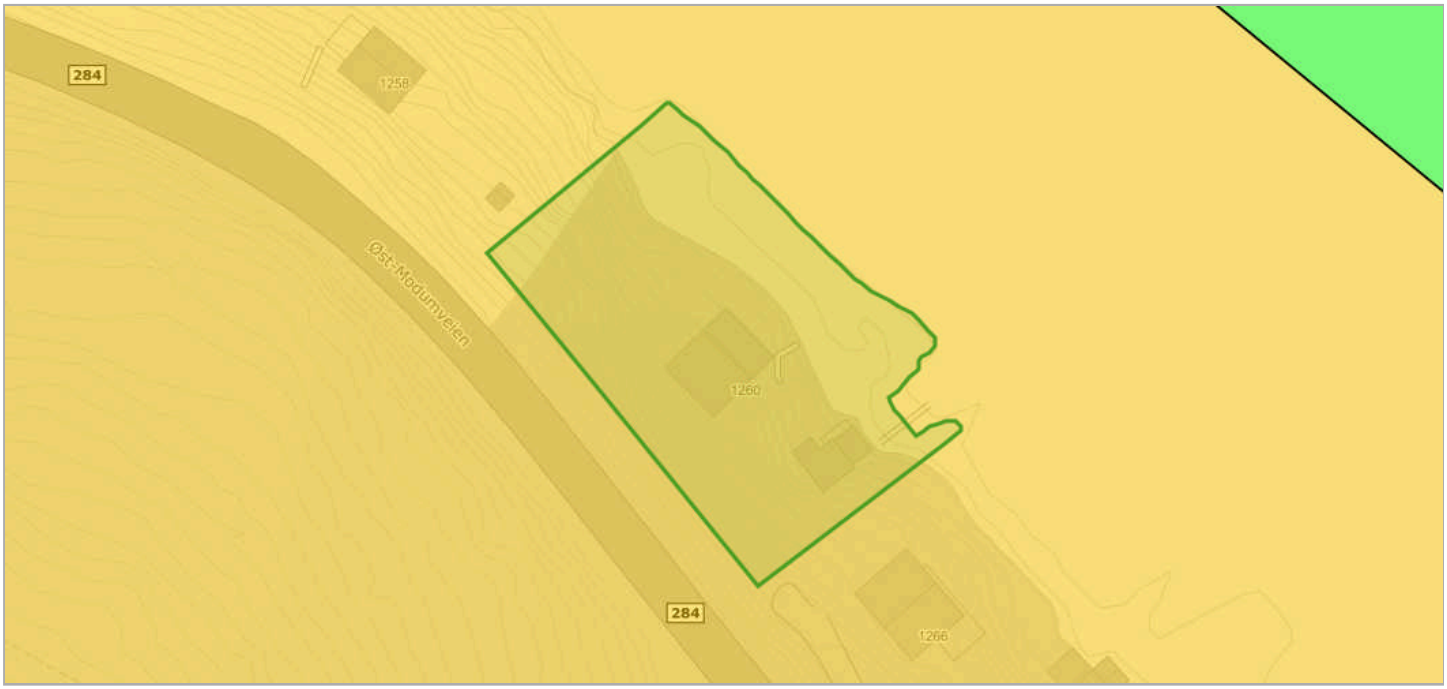
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	14.04.2026



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

Tegnforklaring

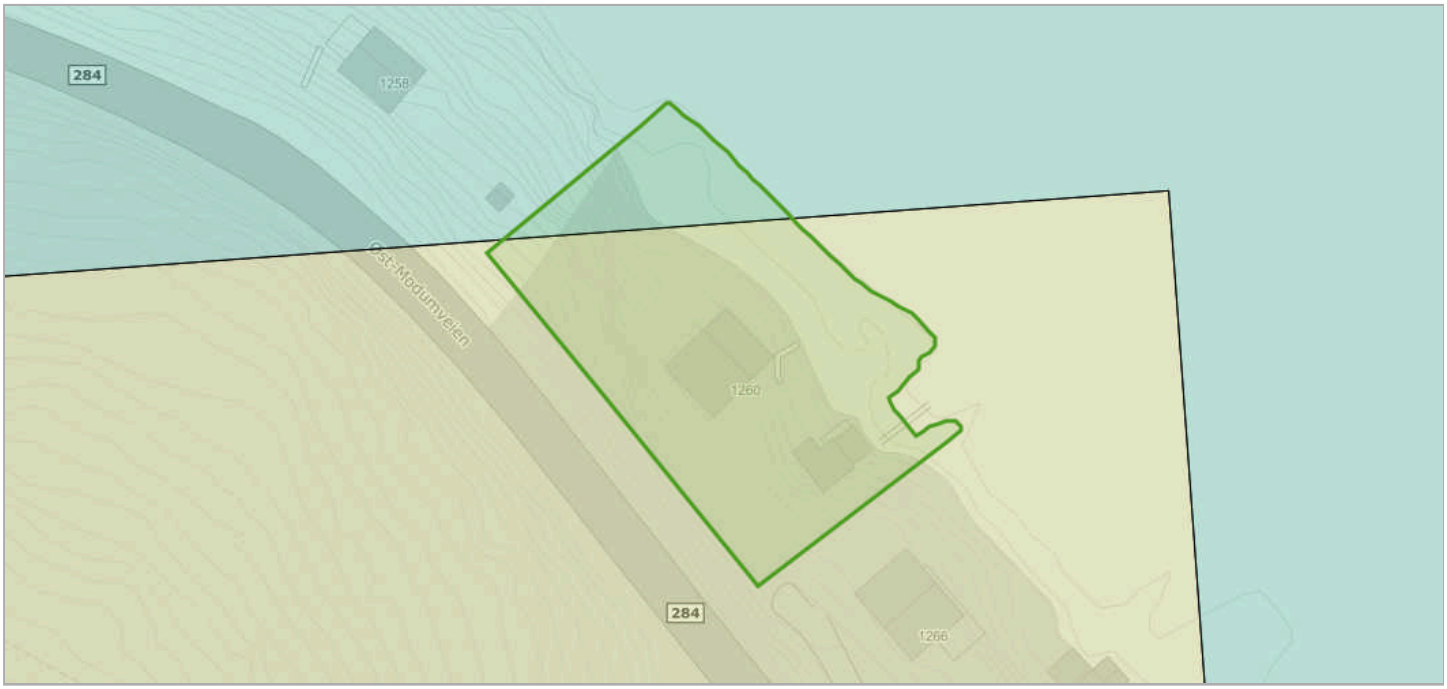
Mulighet for marin leire
- Stor
- Stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stor	Elve- og bekkeavsetning (Fluvial avsetning)

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	14.04.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap
Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

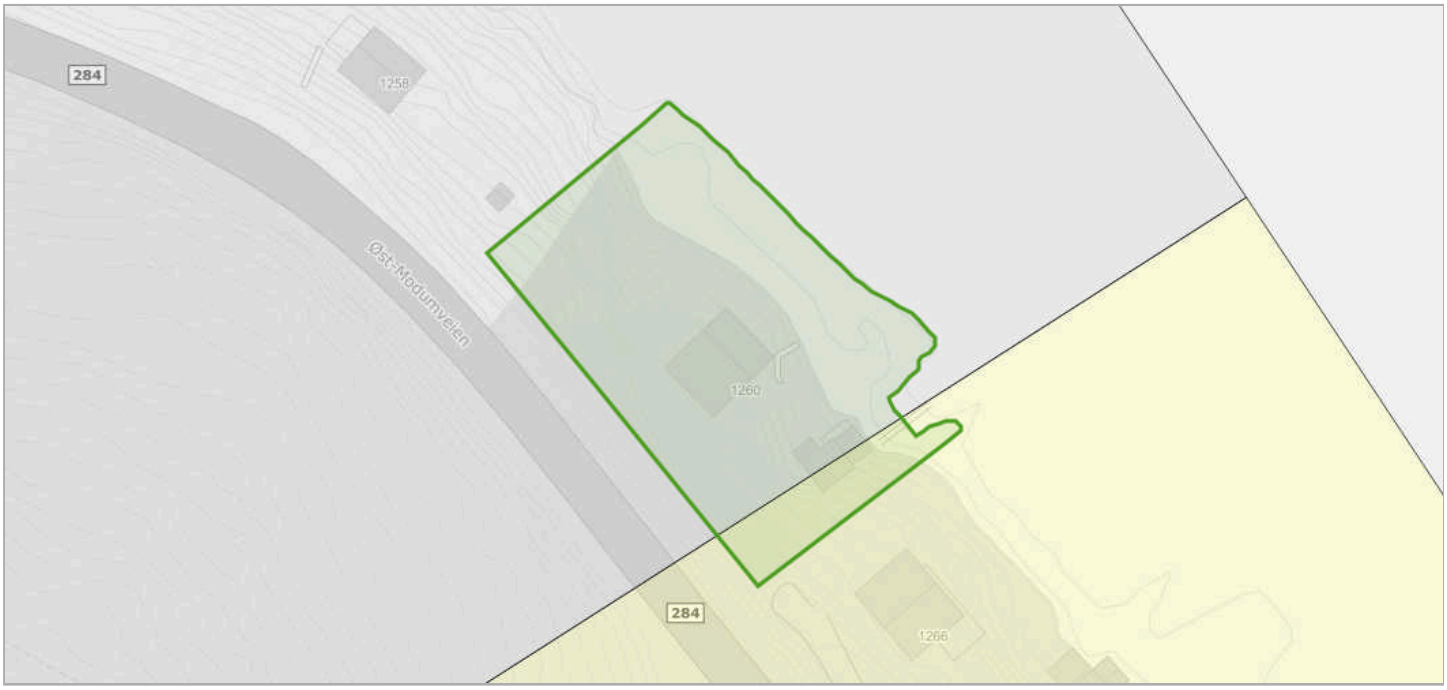
NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Åpent dallandskap under skoggrensen med større innsjø og bebygde områder
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Middels kupert ås- og fjellandskap under skoggrensen

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Usikker
Moderat til lav

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra 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 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, 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.

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	14.04.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Lavt støynivå

Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgn er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

Objekter

Kategori
G

Vannforekomster

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.12.2022



Om datasettet

Datasettet viser vannkvalitet i vassdrag, kartlegging utføres i regi av vannregion-myndigheten (Fylkesmannen). Forvaltning i hht vannrammedirektivet. Informasjon aktuell i forbindelse med arealbrukstiltak for å fobedre eller beholde en god vannkvalitet.

Tegnforklaring

Kjemisk tilstand innsjø
Dårlig
Økologisk tilstand eller potensial innsjø
Naturlig forekomst - Moderat potensial

Kjemisk tilstand

Objekttype	Navn	Region	Kjemisk tilstand
kjemisk_tilstand_innsjoe	Tyrifjorden	Viken FK	Dårlig

Økologisk tilstand eller potensial

Objekttype	Navn	Region	Økologisk tilstand/potensial	Naturlig/Modifisert
oekologisk_tilstand_eller_potensial_innsjoe	Tyrifjorden	Viken FK	Moderat	Naturlig

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	12.04.2026



Om datasettet

Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet til kategori I på grunnlag av redusert konflikt eller at lokal motstand er opphørt. Miljøverndepartementet delegerte i 1995 ansvaret for den administrative driften av Samlet plan til Direktoratet for naturforvaltning. Avgjørelser innen Samlet plan gjøres av Miljødirektoratet i samråd med NVE. NVE har ansvar for den teknisk/økonomiske vurderingen av prosjektet og Fylkesmannen uttaler seg angående allmenne interesser.

Tegnforklaring

Delfelt
Delfelt
Magasin
Magasin

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
TYRIFJORD	Geithusfoss

Magasin

Magasinnummer	Magasinnavn
136	TYRIFJORD

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	14.04.2026



Om datasettet

Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Tyrifjorden

Modum Øst-Modumveien 1260 Megleropplysninger

Kommune:	Modum
Gnr./Bnr./Fnr./Snr:	4/57/0/0
Adresse:	Øst-Modumveien 1260
Ansvarlig:	ANDERSEN ARVE
Dato:	17.04.2026

Anleggstype avløp

Komponenttype:	Avløpsfritt toalett
Tømmefrekvens	Slamtømming inngår ikke i organisert tømming. Eier kan frivillig benytte firmaet kommunen har avtale med.
Tot. slamvolum m^3:	

Firma:	Ringerike Miljøservice
Epost:	post@ringmiljo.no
Telefon:	400 05 500

Utslippstillatelse **Ja** ☐ **Nei** ☒

Tilsynet har ikke gitt en utslippstillatelse her.

Foreligger det avvik fra dagens krav til utslipp **Ja** ☐ **Nei** ☐

Tilsynet er ikke kjent med at det er lagt vann inn i bygningen(e) på eiendommen.

Dagens krav til utslipp av sanitært avløpsvann er fastsatt av blant annet forurensningsforskriften kapittel 12 og forskrift om utslipp av avløpsvann, Modum.

Innlagt vann = krav om godkjent avløpsløsning

Hva regnes som innlagt vann?

- Med innlagt vann menes vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg eller lignende som gjennom rør eller ledninger er ført innendørs.

- Hageslanger omfattes av utrykket "rør eller ledning" (aktiv oppfylling av innvendig tank.)
- Det samme gjelder om man leder regnvann gjennom takrenne og videre inn i bygningen (passiv oppfylling av innvendig tank.)

- Små innvendige beholdere/tanker på 20-25 liter oppfattes ikke som innlagt vann.
  - Utslipp av gråvann fra bygning uten innlagt vann, regnes normalt som forurensning uten nevneverdig skade eller ulempe og trenger ikke utslippstillatelse, jf. forurensningsloven § 8 tredje ledd.

- Kommunen kan, som forurensningsmyndighet, sette krav til utslipp av gråvann under 50 pe fra bygning uten innlagt vann dersom det medfører en fare for forurensning jf. forurensningsloven §§ 7 og 11.
- Dersom vann er lagt inn i bygningen(e) ber vi eier om å ta kontakt for å avklare avløpsforholdet på eiendommen.
- Toalettløsninger som kan etableres uten å søke om utslippstillatelse er:
  - Forbrenningstoalett
  - Biologisk toalett

For mer informasjon

For mer informasjon om dagens krav til ulike typer avløpsanlegg, se våre nettsider: http://www.lier.kommune.no/teknisk-og-eiendom/tilsyn-smaa-avlopsanlegg/nytt-avlopsanlegg/

Foreligger det pålegg om endring av anlegget: **Ja** ☐ **Nei** ☒

Hjemmel:

Forbehold ved utlevering av data i forbindelse med forespørsler.

Det tas forbehold om at Tilsynets registre, kart og arkiv ikke er tilstrekkelig kvalitetssikret og 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 samt bruke dataene kritisk. Kommunen kan ikke stilles til økonomisk ansvar for bruk av data som oppgis i sammenheng med eiendomsinformasjon.

Modum kommune

MEGLEROPPLYSNINGER – BYGG

Matrikkelinformasjon

Gnr:	**4**	Bnr:	**57**	Fnr:	-	Snr:	**-**
Adresse:	**Øst-Modumveien 1260**			**3370**	**Vikersund**		

Kommentar angående bygningsopplysninger:

Hytte/fritidsbolig oppført i 1965. Tilbygg oppført i 1970. Godkjente tegninger vedlagt, ingen krav til ferdigattest.

Anneks oppført i 2007, delvis oppå gammelt båthus. Godkjente tegninger og ferdigattest vedlagt.

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

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

Vikersund, 16. april 2026

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 15.04.2026 10:26

Eiendom 3316-4/57 Tomt nr 9

Bruksnavn	Tomt nr 9				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	31.12.1969	Andel	
Kommunenr	3316	Oppgitt areal	1700 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	4	Beregnet areal	1665,3	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	57	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Øst-Modumveien 1260	3370 Vikersund	Gulsrud	Vikersund	Modum

Forretninger (7)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
31.12.1969	Skylddeling	3316-4/5	Avgiver	-1700
		3316-4/57	Mottaker	1700
07.01.2009	Kart- og delingsforretning	3316-4/5	Avgiver	-947,2
		3316-4/57	Berørt	0
		3316-4/69	Berørt	0
		0623-4/5	Tidligere festegrunn	0
		3316-4/71	Mottaker	947,2
		0623-0/0	Berørt	0
08.01.2009	Kart- og delingsforretning	3316-4/66	Berørt	0
		3316-4/68	Mottaker	1294,1
		3316-4/5	Avgiver	-1294,1
		3316-4/57	Berørt	0
		0623-4/5	Tidligere festegrunn	0
		0623-0/0	Berørt	0
26.08.2009	Kartforretning	3316-1284/1	Berørt	0
		3316-4/71	Mottaker	1303,4
		3316-4/5	Avgiver	-1303,4
		3316-4/57	Berørt	0
		3316-4/69	Berørt	0
14.11.2013	Annen forretningstype	0623-4/5	Berørt	0
		3316-4/57	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3316-4/57	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3316-4/57	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb

Bygningsnr	300025012			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	05.03.2008	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	15/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	0/0	0/0

Bygg 2 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Bygningsnr	160506245			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	0/0	0/0

Utskriftsdato: 15.04.2026

Ortofotorapport for eiendom 3316 - 4/57//

Beste



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


2023
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2022
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2022
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2021
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2017
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2017
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2016
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2011
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2011



2008

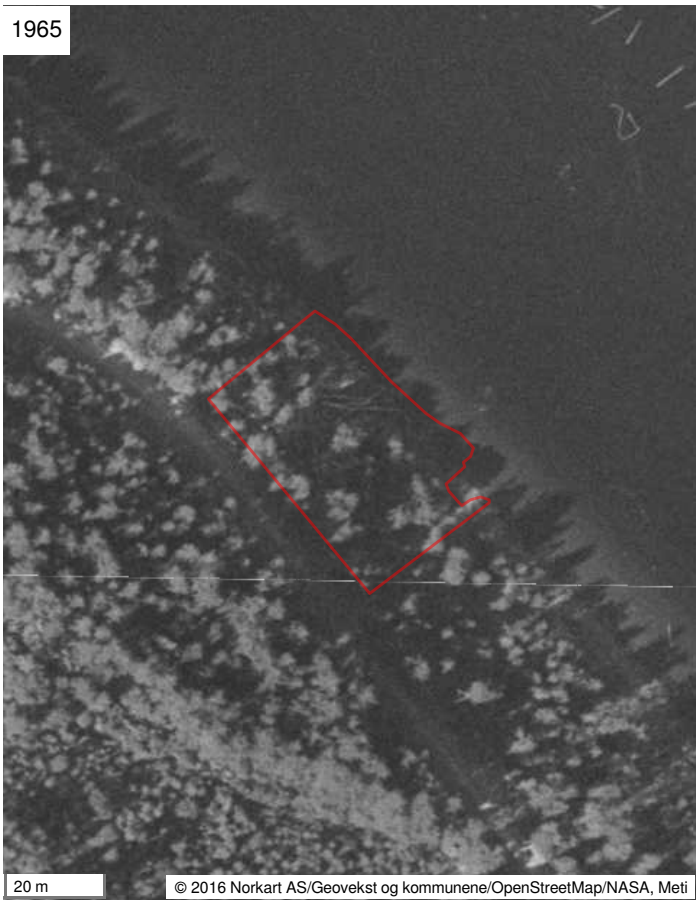


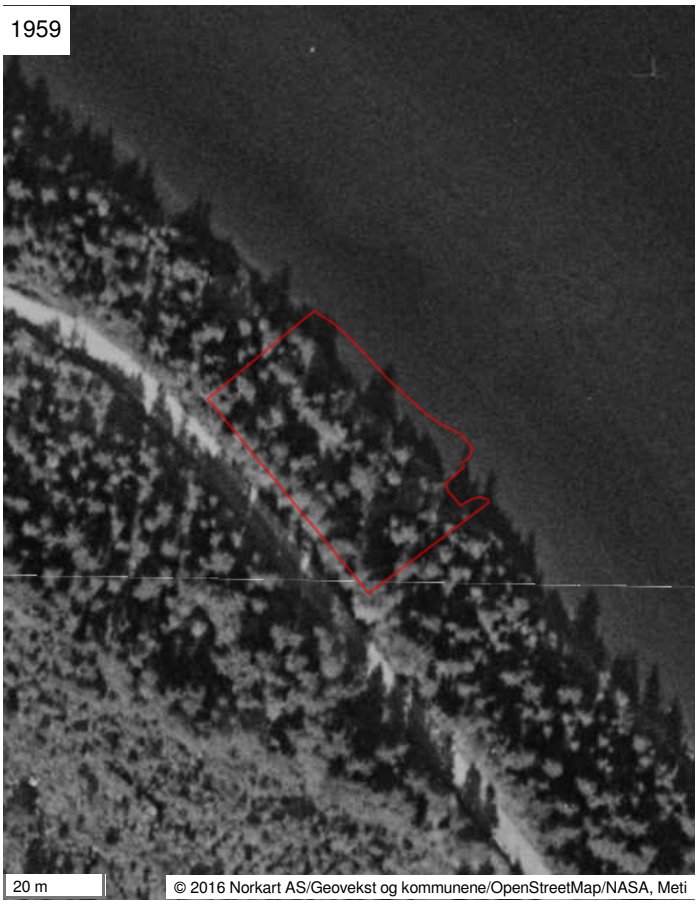
2005



1983




1965
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1959
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


284
Øst-Modumveien
284
Øst-Modumveien
1258
Sti ned til hytten
1
1260
Øst-Modumveien
1266
Merket parkering
1270
284
© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti
10 m

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Øst-Modumveien 1260, 3370 Vikersund
Gnr. 4, Bnr. 57, Modum kommune.

Oppdragsnummer:
14260054

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Cato Fegri

Mobil: 975 33 470

E-post: cato.fegri@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse 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.
