PRIVATMEGLEREN

SKOGVEIEN 8

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig, vertikaldelt

Skogveien 8, 3360 GEITHUS

MODUM kommune

gnr. 43,43, bnr. 135,247, snr. 0,0

Markedsverdi

2 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 24.09.2025 **Rapportdato:** 29.09.2025 **Oppdragsnr.:** 13717-1702 **Referansenummer:** MQ1539

Foretak: Bilben Taksering AS **Takstingeniør:** Bjørn Erik Bilben

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.

Bilben Taksering AS

Bilben Taksering AS ble etablert 2014 og eies og drives av takstmann Bjørn Erik Bilben. Selskapet er godkjent medlemsbedrift av Nito.

Nito er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Nito er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Rapportansvarlig



Bjørn Erik Bilben
Uavhengig Takstingeniør
bjorn@bilbentaksering.no
917 08 067

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.

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig, vertikaldelt - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taket er tekket med stål/aluminiumsplater og asfalttakbelegg. Utvendige beslag på tak og takrenner / nedløp i metall. Endevegger/delevegger er oppført i mur/betong, utvendig pusset. Yttervegger består av tre / bindingsverk, utvendig kledd med stående trepanel.
Ytterdør, boddør, terrassedør og vinduer i malt tre med 2-lags glass.
Terrasseplattinger med spaltegulv av terrassebord på bjelkelag.
Utvendig trapp i terreng oppført i imp materialer.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med fliser, vinylplank, belegg og laminat. Vegger og himling er tekket med malte flater, mdf-panelplater / plank og malt panel. Etasjeskille / gulv mot grunn er av betong. Mursteinspipe og utvendig sotluke. Behandlet / malt tretrapp med rekkverk.
Innvendig malte finerdører og behandlede dører.

VÅTROM Gå til side

Bad har fliser på veggene og himling har Mdf-panelplank. Gulvet er flislagt, har fall mot sluk og elektriske varmekabler.
Baderomsinnredning med heldekkende servant. Overskap med speil og belysning på vegg. Utstyrt med toalett og dusjhjørne med svingbare glassdører. El. håndklevarmer. Elektrisk styrt vifte og tilluft ved dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og oppvaskkum. Integrerte hvitevarer er induksjon platetopp, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Plater på vegg over kum og induksjon platetopp. Komfyrvakt. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom/vaskerom har malt puss / malt panel på vegger og mdf-panelplank i himling. Flislagt gulv med sokkelflis mot vegger og tilnærmet flatt gulv. Baderomsinnredning med glatte fronter, laminat benkeplate og komposit kum. Utstyrt med toalett og opplegg for vaskemaskin. Plass for tørketrommel. Oppvarming med panelovn. Ventiler i himling for ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Hovedvannledning vann inn med reduksjonsventil, stoppekraner og vannmåler. Vannrør består av kobber. Avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon med ventiler / spalteventiler. Vannstoppsystem for kaldt vann med sensor i kjøkkenbenk. Luft-luft varmepumpe med 2 stk. innedeler. Varmtvannstank på ca. 200 liter. Sikringsskap med 35 ampere overbelastningsvern (skrusikringer) og jordfeilautomater for kurser. Strømmåler med fjernavlesning. Åpent / skjult elektrisk opplegg. Røykvarslere og tilgjengelig brannslukningsapparat i boligen.

Oppvarming med vedfyring og strøm: Peisovn i stue 1.etasje.
Varme i gulv i entre, hall, bad og kjøkken. Div. panelovner.

Tv/internett (krever abonnement): Innlagt fiber fra Modum kabel-Tv. Uttak i flere rom i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er skrånende. Forstøtningsmurer er av betongstein og mur/lettklinkerblokker. Bygningen har betonggrunnmur og støpt såle på grunn. Utvendige vann- og avløpsledninger er tilkoblet offentlig nett via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	154 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	131 m²
Totalpris	2 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 750 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig, vertikaldelt

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ingen dokumentasjon for godkjente bygningstegninger på eiendommen i kommunens arkiv.

Garasje i rekke

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke innhentet eller fremvist godkjente og byggemeldte tegninger.

Bod 1

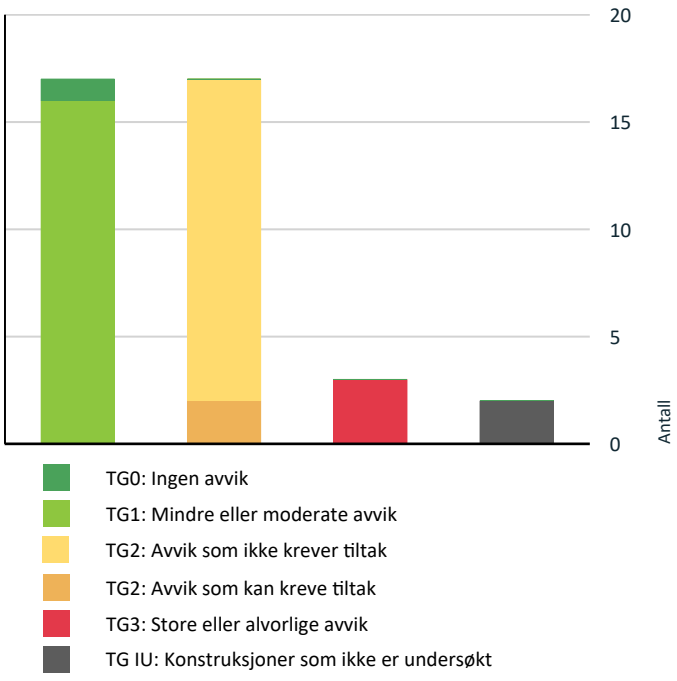
- Det foreligger ikke tegninger

Bod 2

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

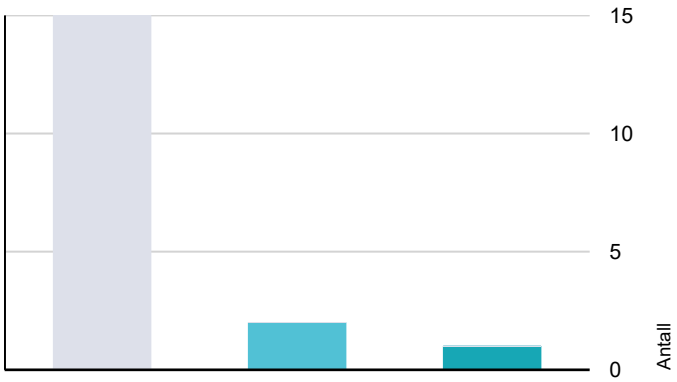
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig, vertikaldelt

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Spesialrom > Underetasje > Toalettrom/vaskerom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG, VERTIKALDELT



Byggeår
1956

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Eier kjøpte boligen i 2023 og har utført div. vedlikehold / oppgraderinger og endringer:
- Bad, toalettrom/vaskerom og teknisk rom er nytt/pusset opp.
- Div. overflater er nytt / pusset opp, montert ny peisovn og enkelte nye dører.
- Nye terrasseplattinger, trapp i terreng og forstøtningsmurer.
- Tilbygget inngangsparti og endret romløsning i underetasje.

Tilbygg / modernisering

Oppgradering / endring	Eier har tilbygget inngangsparti og endret romløsning i underetasje. Det er ikke søkt og godkjenning i kommunen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med stål/aluminiumsplater og asfalttakbelegg og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

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

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag på tak og takrenner / nedløp i metall.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Endevegger/delevegger er oppført i mur/betong, utvendig pusset. Yttervegger består av tre / bindingsverk, utvendig kledd med stående trepanel.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 1956 / 1988.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte vinduer er noe værslitt utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan påregnes vedlikehold / lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Vindu er noe værslitt utvendig.

TG 1 Dører

Ytterdør i malt tre med 2-lags glass i dørblad, datert 2023. Boddør i malt tre med 2-lags glass i dørblad, datert 2005. Terrassedør i malt tre med 2-lags glass, datert 1990.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattinger med spaltegulv av terrassebord på bjelkelag, der bjelkelag er fundamentert på grunn.
- Terrasseplattinger er oppført av eier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er råteskader i skillevegg mot nabo.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes tiltak / utbedring av skillevegg (skillevegg eies sammen med nabo).

Tilstandsrapport



Bilde: Råte i skillevegg mot nabo.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i terreng oppført i imp materialer.
- Utvendig trapp er oppført av eier.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er tekket med fliser, vinylplank, belegg og laminat. Vegger er tekket med malte flater, mdf-panelplater og malt panel. Himling er tekket med malte flater, mdf-panelplank og malt panel.
- Div. overflater er nytt / pusset opp av eier.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/gulv mot grunn er av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på ca 15 mm gjennom hele stue. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er noe knirk i gulv på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Bilde: Eiendommen ligger i et området hvor radon aktsomheten er satt til usikker.

TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinspipe og utvendig sotluke. Peisovn i stue 1.etasje.
- Peisovn er montert av eier.

Dato for siste feiing: 18.08.2023. Dato for siste tilsyn: 02.01.2015, ingen pålegg fra feiervesenet.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

For kjeller er det murt grunnmur i pusset utførelse og støpte gulv på grunn. Tilfarergulv i det innerste soverommet.
- Hulltaking er ikke foretatt da rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Fuktmåling er utført i treverk i bod.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG3: Det er synlige fuktskader i treverk i bod i underetg og målinger påvist høyt fuktnivå.
TG2: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i gulv og mur mot terreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG3: Det anbefales at treverk i bod fjernes og at rom mot terreng har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
TG2: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Bilde: Indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i gulv og mur mot terreng.



Bilde: Fuktskader i treverk i bod og målinger påvist høyt fuktnivå.



Bilde: Fuktskader i treverk i bod og målinger påvist høyt fuktnivå.



Bilde: Indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i gulv og mur mot terreng.

TG 2 Innvendige trapper

Behandlet / malt tretrapp med rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Innvendig malte finerdører og behandlede dører.
- Enkelte dører er montert av eier.

TG IU Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med speildører i entre/hall. Plassbygget garderobeskap på et soverom.
- Det settes ikke tilstandsgrad på andre innvendige forhold.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad er pusset opp av eier.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og himling har Mdf-panelplank.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt, har fall mot sluk og elektriske varmekabler.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er mangelfull / ukjent utførelse rundt rørgjennomføringer som gir fare for fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Bilde: Mangelfull / ukjent utførelse rundt rørgjennomføringer.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med heldekkende servant. Overskap med speil og belysning på vegg. Utstyrt med toalett og dusjhjørne med svingbare glassdører. El. håndklevarmer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

El. håndklevarmer er noe løs.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold / utbedring av feste.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Elektrisk styrt vifte og tilluft ved dør.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra teknisk rom uten å påvise unormale forhold.



Bilde: Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Bilde: Fuktkvotemåling i konstruksjonen ble målt til 10,1 %.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og oppvaskkum. Integrerte hvitevarer er induksjon platetopp, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Plater på vegg over kum og induksjon platetopp. Komfyrvakt.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM/VASKEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom/vaskerom har malt puss / malt panel på vegger og mdf-panelplank i himling. Flislagt gulv med sokkelflis mot vegger og tilnærmet flatt gulv. Baderomsinnredning med glatte fronter, laminat benkeplate og komposit kum. Utstyrt med toalett og opplegg for vaskemaskin. Plass for tørketrommel. Oppvarming med panelovn. Ventiler i himling for ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Toalettrom/vaskerom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Toalettrom/vaskerom har ikke sluk i gulv og er ikke å regne som våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
Det anbefales montert waterguard / vannstoppsystem med sensor, som sikring mot skade ved evt. lekkasje.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Hovedvannledning vann inn med reduksjonsventil, stoppekraner og vannmåler. Vannrør består av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler / spalteventiler.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Vannstoppsystem for kaldt vann med sensor i kjøkkenbenk.

TG 2 Varmesentral

Luft-luft varmepumpe med 2 stk. innedeler montert i trappeløp.
- Den ene er datert 2010, ukjent alder på den andre.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

(det anbefales montert waterguard / vannstoppsystem med sensor, som sikring mot skade ved evt. lekkasje)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Bilde: Ikke tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

TG IU Andre installasjoner

Oppvarming med vedfyring og strøm:
- Peisovn i stue 1.etasje.
- Varme i gulv i entre, hall, bad og kjøkken.
- Div. panelovner.

Tv/internett (krever abonnement):
- Innlagt fiber fra Modum kabel-Tv. Uttak i flere rom i boligen.

Det settes ikke tilstandsgrad for andre installasjoner.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med 35 ampere overbelastningsvern (skrusikringer) og jordfeilautomater for kurser. Strømmåler med fjernavlesning. Åpent / skjult elektrisk opplegg.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent TG2: Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget eller tilleggsarbeider.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   TG2: Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja TG2: Varmepumpe er koblet til en vanlig stikkontakt; den krever en egen, dedikert 16A jordet kurs med jordfeilbryter, installert av en kvalifisert elektriker.
TG2: Det ikke er ikke fremvist samsvarserklæring for alle arbeider etter 01.01.1999 skal det iht. NS3600 anbefales utvidet el-kontroll med tilstandsgrader. Denne type kontroll må ikke forveksles med El sjekk eller tilsynsrapport fra DLE.

Generell kommentar

Takstmann er ikke el.fagmann og vurdering av elektrisk anlegg er begrenset. På et generelt grunnlag anbefales det gjennomgang av elektrisk anlegg ved omsetning av bolig/leilighet.



Bilde: Sikringsskap.


Bilde: Varmepumpe er koblet til en vanlig stikkontakt.

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og tilgjengelig brannslukningsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Slokkemiddelet er for gammelt. For at et pulverapparat skal være godkjent som slokkemiddel i bolig, skal de kontrolleres hvert 5 år og service hvert 10 år. Kontroll / service må utføres av sertifiserte fagpersoner. Kostnadsestimat er basert på kontroll / kjøp av nytt

brannslukningsapparat.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde: Slokkemiddelet er for gammelt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er fra byggeår. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og støpt såle på grunn.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein og mur/lettklinkerblokker.
- Forstøtningsmurer er oppført av eier.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport





Bilde: Mangler rekkverk / annen sikring på forstøtningsmurene.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er skrånende.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger med ukjent utførelse. Tilkoblet offentlig nett via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje i rekke



Anvendelse
Parkering

Byggeår
1956

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

Standard
Normal / enkel standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

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

Beskrivelse
Garasje oppført som betongkonstruksjon på støpt plate på mark med grunnmur mot terreng.
Pulttakkonstruksjon i betong / lettbetong-staver, tekket med takpapp.
Deleveggger mellom garasjer i treverk med panel / plater.
Vippeport med fjernstyrt portåpner. Innlagt strøm.
Felles strømskap for garasjeanlegget er plassert i denne garasjen.

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

Bod 1



Anvendelse
Lagring

Byggeår
2025

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Oppført med imp. bjelkelag og terrassegulv.
Yttervegger som bindingsverkskonstruksjon i tre, kledd med vindtett sjikt og liggende panel.
I yttervegg er det vindu med 2-lags glass (1988) og boddør.
Tak som pulttakkonstruksjon med sperrer og OSB-plater, tekket med shingelpapp(takvinkelen er for liten til denne type taktekking).
Takbeslag i metall.
Terrasseplatting og trapp med spaltegulv av terrassebord på bjelkelag.

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

Bod 2



Anvendelse
Lagring

Byggeår
2025

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Enkel standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Oppført med imp. bjelkelag og terrassegulv.
Konstruksjon i tre / lafteplank. I yttervegg er det 2-fløyet tredør / labankdør.
Tak som saltakkonstruksjon med bjelke og rupanel, tekket med shingelpapp og beslag i metall.
Terrasseplatting og trapp med spaltegulv av terrassebord på bjelkelag.

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

131 m²/126 m²

Tomannsbolig, vertikaldelt: Stue, Kjøkken, 3 Soverom, Vindfang, Gang, Bad, Teknisk rom, Toalettrom, 2 Bod

Andre bygg: Garasje i rekke, Bod 1, Bod 2
Bruksareal andre bygg: 23 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 2 750 000

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	**2 800 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 800 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det gjøres oppmerksom på at teknisk ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra områder. Tomteverdi er ikke tatt med i teknisk verdiberegning men hensyntatt i markedsverdi.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Katfossåsen 16B ,3360 GEITHUS 88 m² 2003 3 sov	04-11-2024	2 650 000	**2 550 000**		2 550 000	**28 022**
2	Katfossåsen 28B ,3360 GEITHUS 96 m² 2003 3 sov	08-08-2021	2 490 000	**2 650 000**		2 650 000	**27 604**
3	Katfossåsen 26B ,3360 GEITHUS 91 m² 2003 3 sov	19-02-2024	2 400 000	**2 400 000**		2 400 000	**26 374**
4	Katfossåsen 5A ,3360 GEITHUS 91 m² 2001 3 sov	04-08-2024	2 490 000	**2 380 000**		2 380 000	**25 319**
5	Katfossåsen 20A ,3360 GEITHUS 92 m² 2011 3 sov	08-07-2019	2 290 000	**2 250 000**		2 250 000	**24 457**
6	Katfossåsen 28A ,3360 GEITHUS 98 m² 2003 3 sov	20-06-2020	2 300 000	**2 300 000**		2 300 000	**23 469**
7	Skogveien 8 ,3360 GEITHUS 108 m² 1956 3 sov	12-02-2023	2 500 000	**2 350 000**		2 350 000	**21 759**
8	Skogveien 6 ,3360 GEITHUS 119 m² 1957 3 sov	01-05-2024	2 450 000	**2 300 000**		2 300 000	**18 400**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, estimat	Kr.		20 000
Forsikring, estimat	Kr.		7 500
Vedlikeholdskostnader, estimat	Kr.		35 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**62 500**

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig, vertikaldelt

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 970 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig, vertikaldelt	Kr.		**2 600 000**

Garasje i rekke

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		160 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	90 000
Sum teknisk verdi - Garasje i rekke	Kr.		**70 000**

Bod 1

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Bod 1	Kr.		**40 000**

Bod 2

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Bod 2	Kr.		**30 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 740 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 750 000**

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

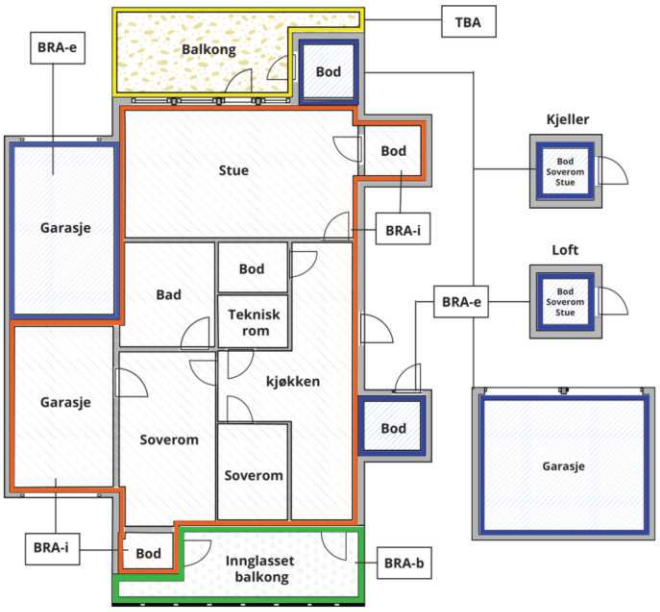
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig, vertikaldelt

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Lagringshems						7	7
1.Etasje	58			58	30		58
Underetasje	68	5		73	16		73
SUM	**126**	**5**			**46**	**7**	**138**
SUM BRA	**131**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Lagringshems			
1.Etasje	Stue, kjøkken, soverom		
Underetasje	Vindfang, gang/hall, soverom 1, soverom 2, bad, teknisk rom, toalettrom/vaskerom, bod	Utebod	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler:
- Takhøyde 1. etasje: målt 2,19 m, men vil kunne variere
- Takhøyde underetasje: målt 2,13 m, men vil kunne variere

Eksternt bruksareal (BRA-e):
- Utebod på ca 5 m²

Terrasse- og balkongareal (TBA):
- Terrasse utenfor 1.etasje på ca 30 m²
- Terrasse utenfor underetasje på ca 16 m²

Areal ved lav himlingshøyde (ALH):
- Lagringshems er ikke målbart iht NS 3940 lav takhøyde, gulvareal ca 7 m²

I tillegg:
- Uteplass, utenfor stue, er under tak og med skifer på terreng, på ca 15 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det foreligger ingen dokumentasjon for godkjente bygningstegninger på eiendommen i kommunens arkiv.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Enkelte rom er oppmålt og har lavere takhøyde enn dagens krav (dagens krav er at takhøyde fra gulv til ferdig himling er 2,4 meter).

Garasje i rekke

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Takhøyden i kjelleretasje/kjeller varierer gjennom hele kjelleren på grunn av skjevhet i etasjeskiller. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart og høyden varierer mye i kjelleren. Arealet er derfor vanskelig eller umulig å måle. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke innhentet eller fremvist godkjente og byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Bod 1

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		3		3	4
SUM		**3**			**4**
SUM BRA	**3**				

Romfordeling

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

Kommentar

Terrasse- og balkongareal (TBA):
- Terrasse ved inngangsparti på ca 4 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Bod 2

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		4		4	5
SUM		**4**			**5**
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

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

Kommentar

Terrasse- og balkongareal (TBA):
- Terrasse ved inngangsparti på ca 5 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig, vertikaldelt	117	14
Garasje i rekke	0	16
Bod 1	0	3
Bod 2	0	4

Kommentar	
Tomannsbolig, vertikaldelt	S-ROM: Teknisk rom, bod og utebod
Garasje i rekke	S-ROM: Garasje
Bod 1	S-ROM: Bod
Bod 2	S-ROM: Bod

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2025	Bjørn Erik Bilben	Takstingeniør
	Bogna Daria Gorz	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3316 MODUM	43	135		0	828.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skogveien 8

Hjemmelshaver
Gorz Bogna Daria, Gorz Jacek

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3316 MODUM	43	247	0	0	177.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Kommentar
Fellesareal for sameiet med garasjeanlegg.

Eierandel
1 / 6

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en god og solrik beliggenhet på en høyde i et rolig boligområde ved Geithus i Modum kommune. Herfra er det kort vei til buss og sentrum. Kort vei til flotte tur og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter i Øståsen med alt hva Finnemarka kan tilby, hvor det er fiskevann og nypreparerte skiløper på vinterstid.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
- Det er slamavskiller på eiendommen, denne deles med Gnr 43 Bnr 246.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruslagt innkjørsel / gårdsplass og hage med plen og div. beplantning. Parkeringsplass for 2 biler på egen tomt. Andel i fellesareal med garasjeanlegg.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Bebyggelsen

1/2 part av vertikaldelt tomannsbolig over to etasjer, oppført 1957. 2 stk. lagringboder på tomt er oppført i nyere tid.
Tilhørende garasje i rekke, oppført på 50-tallet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 350 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	21.09.2025	Eiendomsdata er innhentet av megler.	Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	24.09.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	28.09.2025		Fremvist		Nei
Eier	24.09.2025	Var tilstede og ga informasjon	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.09.2025	
2	28.09.2025	
3	29.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•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 byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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, gis kun en enkel beskrivelse.

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

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 brannteknisk 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, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hønefoss

Oppdragsnr.
14250187

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bogna Daria Gorz	Jacek Gorz

Gateadresse
Skogveien 8

Poststed	Postnr
GEITHUS	3360

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 23

Antall måneder: 06

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: gjdnsidige

Polise/avtalenr.

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: 14250187

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Han har certifikat på våtrom.
Arbeid utført av	Jacek Gorz

Filer

Dokumentasjon for varmefolie1.pdf

Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll R2 [Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll R2]1.pdf

Samsvarserklæring1.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Membran ved oppusing av bad i 2025

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Litt fuktunder trepp og på venstre høyring i bod.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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	Det har blitt byggdt terrasse foren og bak huse og trapper på venstre side av bolig. Jobben er utført av hus eier. Han har ikke fagbrev, men han har stor erfarig i over 20år. Såhan kjenner ale tiltak.

Document reference: 14250187

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Det har blitt byggdt terrasse foren og bak huse og trapper på venstre side av bolig. Jobben er utført av hus eier. Han har ikke fagbrev, men han har stor erfarig i over 20år. Såhan kjenner ale tiltak
Arbeid utført av	Jacek Gorz

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	Den enne bod/kjellerrom er omgjort til vaskerom av bolig eier. Han jobber daglig med dette.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har blit varslet til nabo av andre del vårt tomannsbolig og bygg av rom/soverom av en del av veranda. Søknad er send til kommune.

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

Beskrivelse	Gjelder vaskerom.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14250187

Tilleggskommentar

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: 14250187

Skogveien 8

Nabolaget Gustadmoen/Stalsberg/Katfoss - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Stalsberg skole (1-7 kl.) 259 elever, 14 klasser	17 min 1.5 km
Søndre Modum ungdomsskole (8-10 kl... 240 elever, 18 klasser	8 min 5.2 km
Nordre Modum ungdomsskole (8-10 kl... 250 elever, 18 klasser	9 min 6.9 km
Buskerud vgs. avd Rosthaug 710 elever, 38 klasser	7 min 5.2 km
Eiker videregående skole 400 elever, 15 klasser	24 min 20.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Skredsvikmoen barnehage - Modum ko...	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Katfoss Linje 104, 106	5 min 0.5 km
Vikersund stasjon Linje F4	8 min 6.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 36 min

BARNEHAGER

Skredsvikmoen barnehage (1-5 år) 106 barn	18 min 1.6 km
Kjemperud Fus barnehage (1-5 år) 78 barn	4 min 3.2 km
Mælumenga barnehage (1-5 år) 66 barn	7 min 4.6 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Geithus	18 min
Coop Extra Vikersund	7 min

FINN 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

VARER/TJENESTER

Nærsenteret i Vikersund	7 min
Apotek 1 Vikersund	7 min
Vikersund Vinmonopol	7 min

SPORT

Katfoss bordtennishall	7 min
Stalsberg skole	15 min
Gym 2000 Treningssenter	6 min
Mudo Vikersund	7 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

Gateparkering
Lett 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

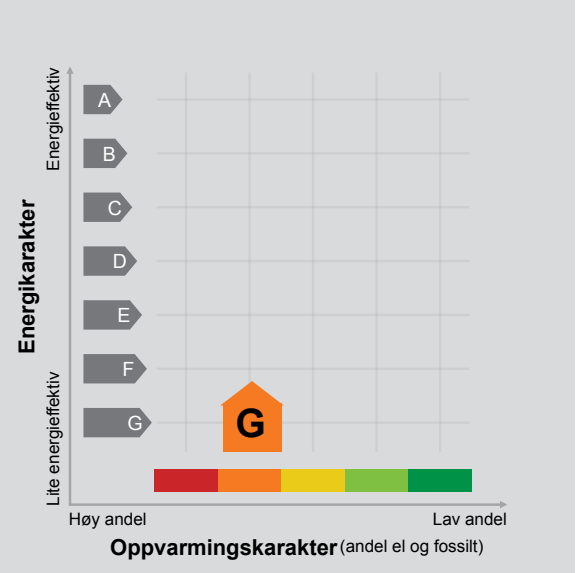
- Egen bil
- Buss



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

ENERGIATTEST

Adresse	Skogveien 8
Postnummer	3360
Sted	GEITHUS
Kommunenavn	Modum
Gårdsnummer	43
Bruksnummer	135
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	160510153
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-176525
Dato	04.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Modum kommune

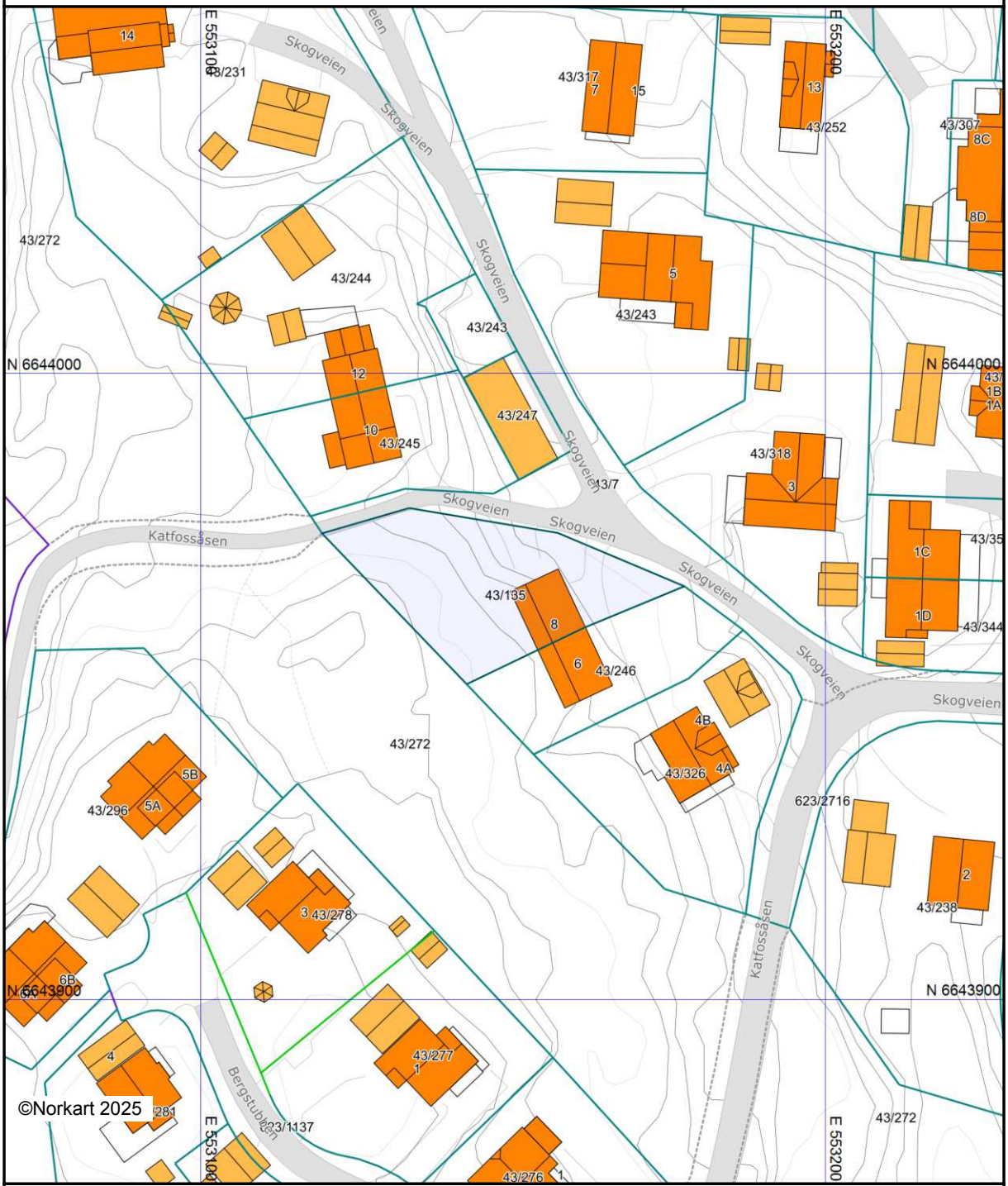
Grunnkart

Eiendom: 43/135
Adresse: Skogveien 8
Dato: 19.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

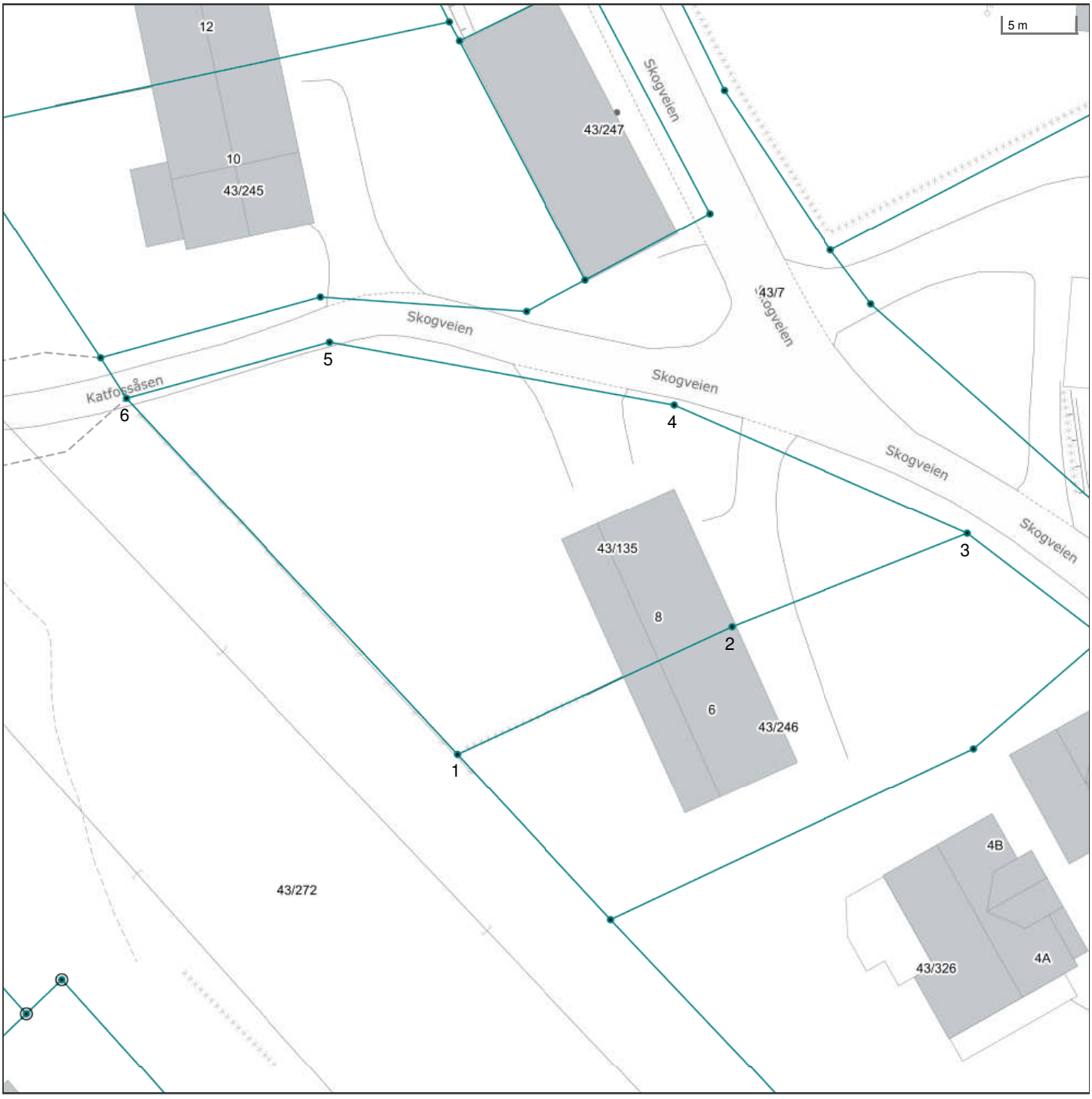
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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

Utskriftsdato: 19.09.2025

Eiendomskart for eiendom 3316 - 43/135//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	828,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6643966,68	**Øst**	553146,73	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6643950,38	553142,55	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	33,42	
2	6643959,39	553161,31	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	20,81	
3	6643966,03	553177,41	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	17,42	
4	6643974,55	553157,12	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	22,01	
5	6643978,51	553133,34	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	24,11	
6	6643974,47	553119,39	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	14,52	

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

Utskriftsdato: 19.09.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3316	**Gårdsnr.**	43	**Bruksnr.**	135	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	150347350	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	160510153	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Skogveien 8, 3360 GEITHUS

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	1	0	0	0	1

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1 etasje, stue	Oljeovn		
Kjeller	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
02.01.2015	Tilsyn	18.08.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 150347350

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

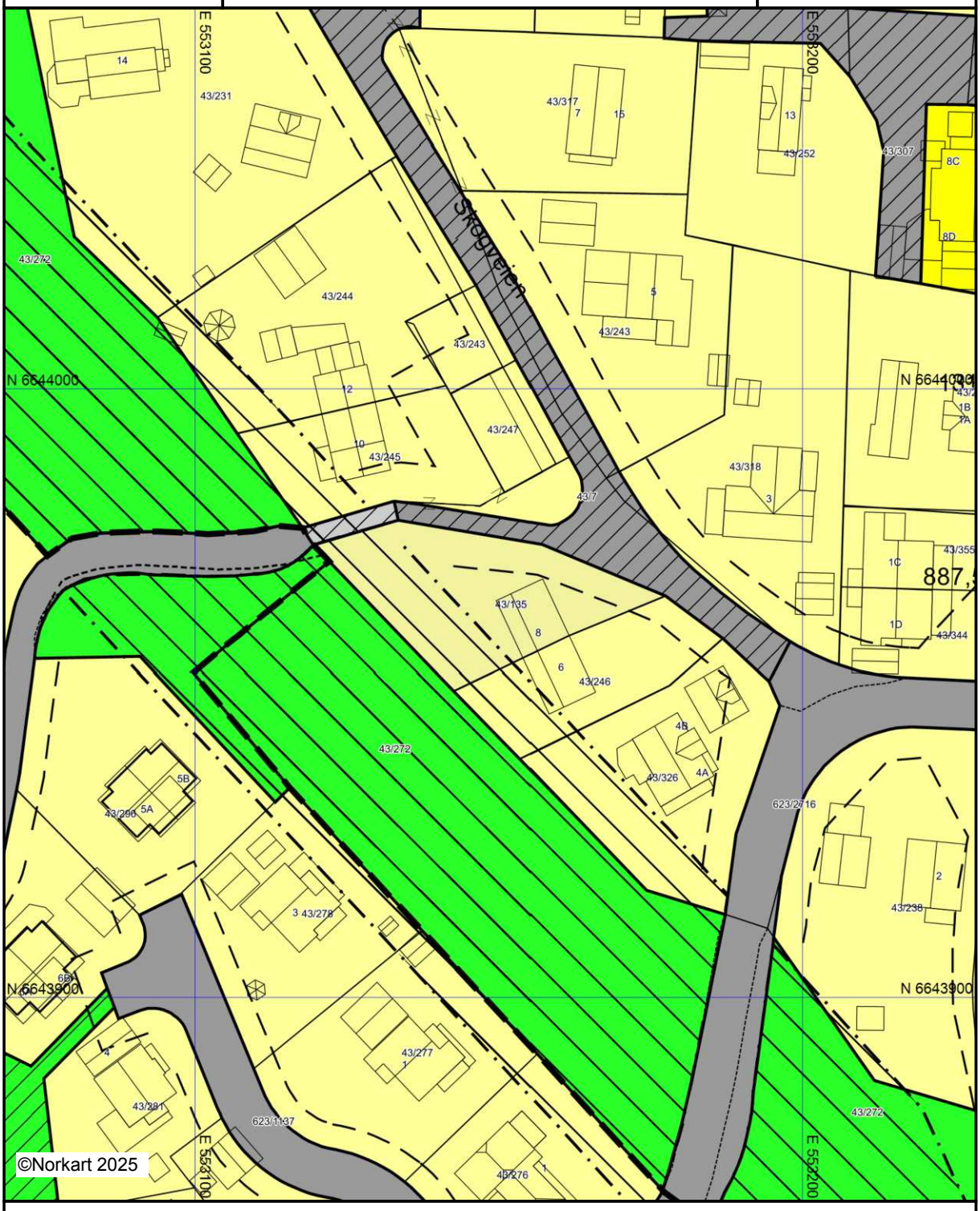
Modum kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 43/135
Adresse: Skogveien 8
Utskriftsdato: 19.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlige trafikkområder
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

REGULERINGSPLAN FOR KATFOSSLIA I MODUM KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for kommunestyrets vedtak:	14.02.90, saksnummer		1/90
Mindre vesentlig reguleringsendring:	22.01.02	”	1005/02
Mindre endring av reguleringsplan, jfr. Pbl § 12-14	06.08.09,	”	122/09

GENERELLE BESTEMMELSER

§1

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er avgrenset av reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål:

Byggeområder:	Boliger
Trafikkområder:	Veier og gang-/sykkelveier
Fareområder:	Sperrebelte langs høyspenttraseen
Friområder.	
Fellesområder:	Felles avkjørsler. Felles gangvei. Felles parkering

BYGGEOMRÅDER

BOLIGER

§ 2

I områdene skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
I områdene kan bygningsrådet tillate etablert mindre virksomheter i forbindelse med håndverk og service, når dette etter rådets skjønn ikke er til sjenanse for omliggende bebyggelse med hensyn til støy, trafikk, parkering o.l.
Tillatt bebygget areal (BYA) skal ikke overstige 25 % pr. netto tomteareal.

For en etasjes bebyggelse gjelder:
Gesimshøyde: maks 5 meter
Takvinkel: maks 40°

For to etasjes bebyggelse gjelder:
Gesimshøyde: maks 8 meter
Takvinkel: maks 22,5°

På tomtene 43/302, 43/303, 43/304 og 43/305, samt tomt nr. 13, tillates det oppført vertikaldelte 2-mannsboliger i en etasje. Adkomst til tomt 43/305 skal skje fra nord over tomtene 43/302-304 .
På tomtene 43/308 og 43/309 tillates oppført sammenkjedede eneboliger med felles vegg lagt i delelinjene mellom tomtene.
På tomt 43/306 tillates oppført 1.stk firemannsbolig i to etasjer.
På tomt 43/310 og 43/311 tillates oppført 2 stk firemannsboliger i to etasjer.

På de øvrige tomtene skal det bygges frittliggende eneboliger i en etasje.
Det skal til hver bolig avsettes plass til minst en garasje og to biloppstillingsplasser på egen tomt. Garasjer som bygges nærmere enn 4 meter fra nabogrense i samsvar med plan og bygningslovens § 70 skal ikke ha gesimshøyde over 2,5 meter eller mønehøyde over 4 meter. Bygningsrådet kan godkjenne at parkeringsforhold løses ved fellesanlegg.

TRAFIKKOMRÅDER

§ 3

I trafikkområdene skal det anlegges:

- Kjøreveier med tilhørende grøfter og veiskråninger.
- Gang og sykkelsti.

FAREOMRÅDER

§ 4

Høyspentlinje. Innenfor sperrebeltet for høyspenttraseen er det ikke tillatt å oppføre byggverk av noe slag.

FRIOMRÅDER

§ 5

Friområdene kan nyttes til sport og lek. Nødvendig byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan etter bygningsrådets nærmere godkjenning oppføres i området.

FELLESOMRÅDER

§ 6

På felles private adkomstveier og felles privat gangvei tillates anlagt trafikkinnretninger til fartsdemping, begrensning av gjennomkjøring osv.

FELLESBESTEMMELSER

§ 7

Avkjørsler til den enkelte tomt skal skje via det interne veinettet. Kun eiendommen i krysset mellom Katfossåsen og Skogveien tillates å ha direkte utkjøring over planlagt gang-/sykkelvei til Gravfossveien.
Teknisk sett skal avkjørslene opparbeides etter retningslinjer fra teknisk etat. Det legges særlig vekt på at det ved krysning av grøfter legges rikelig dimensjonert stikkrenne og at

denne til en hver tid holdes åpen. Avkjørslene skal være horisontale minst 1,5 m ut fra veiens kjørebane.

§ 8

I området mellom frisiktlinje og veiformål (på plankartet vist ved skravering) skal det ved kryss og avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum (jfr veglovens § 31).

§ 9

Trafikkområdene skal opparbeides med den inndelingen av kjøreveier og gang-/sykkelveier som er vist på planen.

§ 10

Bebyggelsens høyder og plassering på tomt fastsettes av bygningsrådet, sett i forhold til omliggende bebyggelse og i samsvar med bygningslovens § 70.

§ 11

Sammen med søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet kreve at det utarbeides plan for den ubebygde del av tomten. Ubebygd areal skal i alle fall gis en tiltalende behandling.

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

Utskriftsdato: 19.09.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3316	**Gårdsnr.**	43	**Bruksnr.**	135	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skogveien 8, 3360 GEITHUS								

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
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

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** 828 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 419 m^2 **KPHensynsonenavn** H370 **KPFare** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1990001 (https://www.arealplaner.no/3316/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3316&planidentifikasjon=1990001)
Navn	KATFOSSLIA
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.02.1990
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3316/dokumenter/43/Bestemmelser_1990001.pdf
Delarealer	**Delareal** 337 m^2 **Formål** Høyspenningsanlegg
	Delareal 828 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Modum kommune
Postadresse: Postboks 38, 3371 Vikersund
Telefon: 32 78 93 00
E-post: oystein.lid.larsen@modum.kommune.no

Dato: 22.09.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

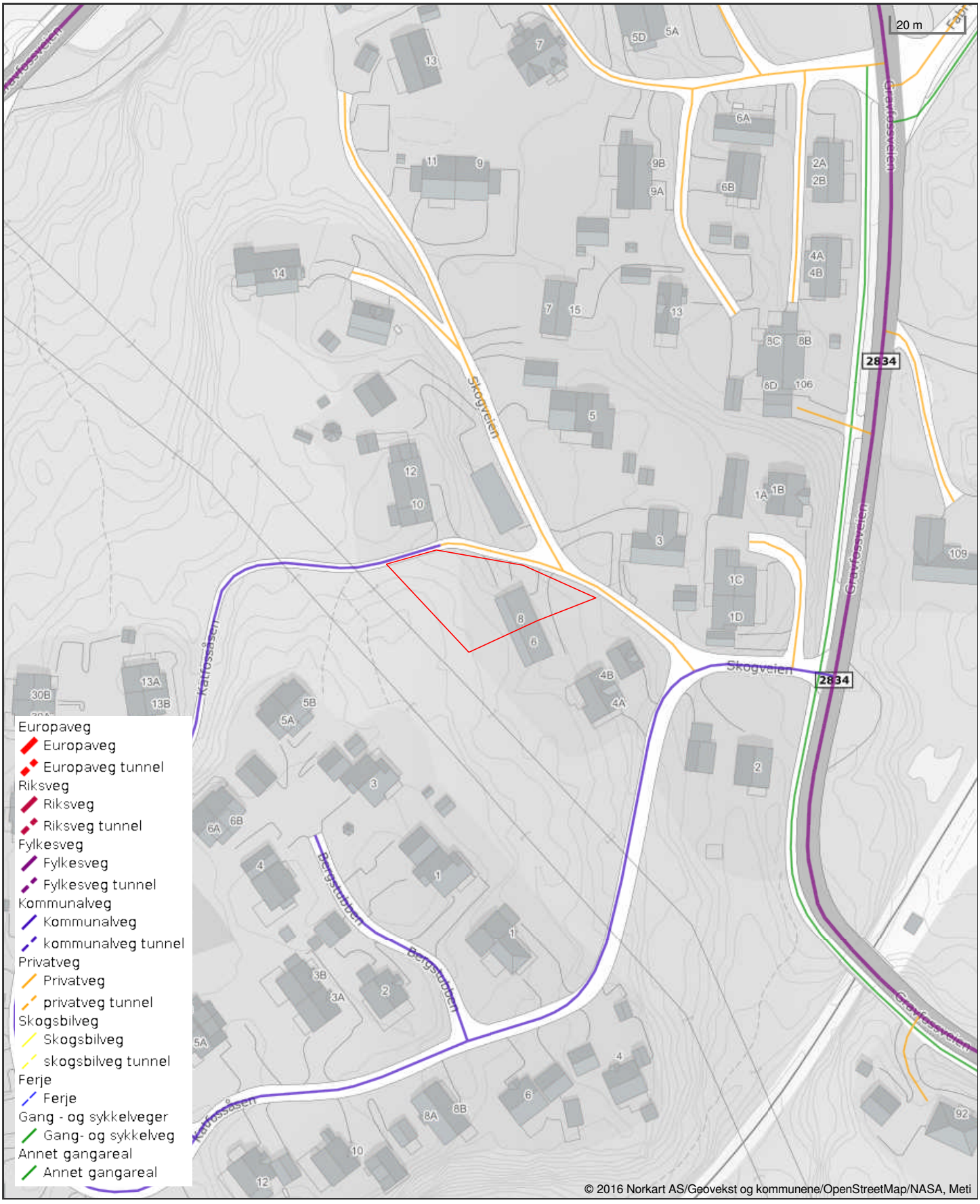
Supplerende informasjon

Gnr:	**43**	Bnr:	**135**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Skogveien 8, 3360 GEITHUS**						

Modum kommune opplyser om at det er slamavskiller på eiendommen. Denne deles med Gnr 43 Bnr 246. Det kan i fremtiden komme et pålegg om å fjerne denne,	☐

Utskriftsdato: 19.09.2025

Vegstatuskart for eiendom 3316 - 43/135//



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.

Ferdigattest

Modum kommune

Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 25/12395

Ansvarlig søker:
Alfa Varme-Og Pipeteknikk As
Apalveien 1
3360 GEITHUS

Tiltakshaver:
Bogna Daria Gorz
Skogveien 8
3360 GEITHUS

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Skogveien 8	43	135	0	

Tiltakets/byggets art

Rehabilitering av skorstein med syrefast stål i eksisterende skorstein/ vertikaldelt tomannsbolig

Vedtaksdato	Saksnr
08.04.2025	25/59

Dato for søknad om ferdigattest:	04.04.2025

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

Merknader:

- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
- Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Gebyr

Type	Merknad	Pris	Antall	Beløp	Mottaker
4.15 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.		2625	1	2625	Bogna Daria Gorz

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:
Skogveien 8, 3360 Geithus
Gnr. 43, Bnr. 135, Modum kommune.

Oppdragsnummer:
14250187

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Haavard Ask Haakensen

Mobil: 955 22 477

E-post: haavard.ask.haakensen@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.
