



Velkommen til

Vikerkleiva 112
3370 Vikersund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Vikerkleiva 112
3370 Vikersund

Enebolig med god beliggenhet - Utsikt over Tyrifjorden - Stor terrasse og innglasset balkong - 3 garasjeplasser

Velkommen til Vikerkleiva 112 !

Dette er en innholdsrik og jevnlig vedlikeholdt enebolig med en flott beliggenhet i et populært og rolig boligområde på Vikerkleiva..

Her bor du i rolige og omgivelser med naturen tett på.
Eiendommen er betydelig påkostet utvendig. Innvendig har boligen et oppussingsbehov.
Frittliggende enebolig over to plan og frittstående dobbeltgarasje. 1. etasje: Entré, gang, kjøkken, stue, toalettrom, bad, soverom og vaskerom (tidligere soverom). Underetasjen: Gang, stue/kjøkken, soverom, bad, 3 boder, samt 1 integrert garasje.

Her får du en nyere, frittstående dobbelgarasje med elbillader, i tillegg til en integrert garasje og rikelig med bodplass.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 690 000
Omkostninger*	kr	93 340
Totalpris inkl. omk.	kr	3 783 340
BRA/BRA-I		260/184 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 1 141 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1958
Energimerking		F

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Irene Skretteberg
Eiendomsmegler MNEF

472 55 428
irene.skretteberg@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**3 690 000**
Omkostninger*	kr	**93 340**
Totalpris inkl. omk.	kr	**3 783 340**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 92 250
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 93 340

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 7 494 pr. år for 2025
Kommunale avgifter for eiendommen omfatter renovasjon, vannavgift og feie- og tilsynsgebyr. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Kommunale avgifter fakturert på eiendommen var kr 7 494,- i 2025.

Det er installert vannmåler og kommunale avgifter betales etter forbruk.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, men det har ikke blitt fakturert avløpsgebyr. Kommunen har opplyst at de vil kontakte eier for beregning og etterfakturering. Modum kommune fakturerer ikke eiendomsskatt.

Registerbetegnelse
Gnr. 25, bnr. 170 i Modum kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:
BRA-i: 184 m2
BRA-e: 14 m2
BRA-b: 18 m2
BRA total: 216 m2

Kjeller
BRA-i: 97 m2.
BRA-e: 14 m2.

1. etasje
BRA-i: 87 m2.
BRA-b: 18 m2.
TBA: 25 m2.

Garasje:
BRA-e: 44 m2
BRA total: 44 m2

1. etasje
BRA-e: 44 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Enebolig
Garasje i u.etg/kjeller : 4,08x5,13 = 20,9m²
Takhøyde 1.etg: 2,50 m
Takhøyde kjeller: 2,10m - 2,18m

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Eiendommen har en frittstående dobbelgarasje med dobbelport og el-billader.

I tillegg er det integrert garasje i underetasjen.

Det er også gode parkeringsmuligheter på gårdsplassen med belegningsstein.

Tomt
Tomteareal er 1 141 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt. Tomten er opparbeidet med belegningsstein i gårdsplassen, gressplen med beplantning og er inngjerdet rundt store deler av eiendommen. Eiendommen har noe skrånende terreng.

Tomten har mindre nøyaktige og middels nøyaktige grenser. Arealet på tomten kan ikke offentlig

bekreftes, og kan dermed avvike ved senere oppmåling. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Byggeår
Ca. 1958
Innhold
Frittliggende enebolig over to plan og frittstående dobbeltgarasje.
1. etasje: Entré, gang, kjøkken, stue, toalettrom, bad, soverom og vaskerom (tidligere soverom).
Underetasjen: Gang, stue/kjøkken, soverom, bad, 3 boder, samt 1 garasje.

Her får du en nyere, frittstående dobbelgarasje med elbillader, i tillegg til en integrert garasje og rikelig med bodplass.

Eneboligen har innglasset balkong på 18 m² og terrasse på 25 m² tilknyttet 1. etasje.

Standard
1. etasje:
Entréen har trepanel på vegger og tregulv. Herfra er det adkomst til stuen, kjøkkenet, badet, toalettrommet, vaskerommet og soverommet. Lakkert tretrapp leder ned til kjelleren.

Stuen er tilbygget i 1973 og har trevinduer og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass mot den innglassede verandaen. Peisovn ble installert i 2022. Gulvteppe ble lagt i 2017.

Kjøkkenet har eldre innredning med malte/glatte fronter og benkeplate i laminat/tre, oppvaskkum i stål, montert komfyrvakt og kjøkkenventilator med avtrekk ut til det fri. Kjøkkenet har et oppgraderingsbehov.

Soverommet har furugulv og trevinduer.

Badet er fra 1995 og har flislagte gulv og vegger samt malt overflate på himling. Det er støpejernssluk og mekanisk avtrekk. Badet har et oppgraderingsbehov.

Toalettrommet har toalett, vinylbelegg på gulv og malte flater på vegger. Rommet har naturlig ventilasjon.

Vaskerommet er etablert i et tidligere soverom og har røropplegg for vaskemaskin, plastsluk i gulv og vinylbelegg på gulv. Veggene er av malte plater. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Den innglassede verandaen har flislagt gulv med membran etablert under flisene og skyvedør ut . Terrassen har flislagt gulv på betongdekke og rekkverk med stående bord.

Kjeller / U. etasje:
Kjelleren nås via tretrappen fra 1. etasje og inneholder en gang, tre boder, en redskapsbod (eksternt bruksareal), en integrert garasje samt et innredet rom med stue/kjøkken, innredet rom og bad. Takhøyden er 2,10–2,18 m. Gulv er utført i betong med belegg, og vegger er av betong/mur. Det er naturlig ventilasjon i boligen generelt, med mekanisk avtrekk i bad og kjøkken.

Det innredede rommet i kjelleren har et enkelt kjøkken med eldre innredning med fronter i furu, oppvaskkum i stål og ventilasjonshette med avtrekk ut. Gulvet er i betong med belegg og gulvvarme. Det er ikke dokumentert godkjent bruk av kjelleren til boligformål.

Badet i kjelleren er innredet med toalett, servantinnredning og badekar. Gulv og vegger er flislagt, og himlingen har panel. Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft via spalte under/ved dør. Badet har et oppgraderingsbehov.

Den integrerte garasjen er oppmålt til 4,08 x 5,13 m. I tillegg er det tre boder i kjelleren samt en redskapsbod som eksternt areal.

På eiendommen er det en frittstående garasje på ca. 44 m², oppført i trekonstruksjon på støpt plate med Crawford dobbelport og sidedør i tre. Ferdigattest foreligger datert 01.12.2017. Elbillader er montert i garasjen. Det er også et enkelt vedskjul på eiendommen.

Innvendige overflater:
Gulv: Teppe i stue, furugulv i soverom (1. etasje), vinylbelegg i vaskerom og toalettrom, fliser i bad (1. etasje) og innbygget veranda, flislagt betongdekke på terrasse. I kjeller er gulvet utført i betong med belegg.
Vegger: Trepanel i stue, entré og kjeller (innredet del). Malte flater i toalettrom og vaskerom. Fliser i bad.
Himling: Malte plater i 1. etasje. Panel i bad kjeller. Takhøyde 2,50 m i 1. etasje og 2,10–2,18 m i kjeller.

Lagring:
I kjelleren er det tre boder samt en redskapsbod (eksternt areal). Den integrerte garasjen i kjelleren er oppmålt til ca. 20 m². På eiendommen er det en frittstående garasje fra 2017 på ca. 44 m² med Crawford dobbelport og sidedør. Det er også et enkelt vedskjul på eiendommen.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik
- 1.Etasje Bad - Generell | Bad fra før 2000 gir tilstandsgrad 3 med ref. til alder og levetid på bygningsdelen. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- 1.Etasje Vaskerom - Generell | Rommet er vurdert som våtrom. Våtrom fra før 2000 gir tilstandsgrad 3 med ref. til alder og levetid på bygningsdelen. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Kjeller / U.etg Bad - Generell | Bad fra før 2000 gir tilstandsgrad 3 med ref. til alder og levetid på bygningsdelen. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak
- Utvendig - Taktekking | Det er registrert for lav takhelning på deler av taket. Takhelningen ble målt til ca. 12–13° på deler av takflaten, mens øvrige takflater har ca. 22° helning. Målt helning på 12–13° er lavere enn normalt minste anbefalte/tillatte takfall for denne typen taktekking.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft | Det er begrenset lufting av takkonstruksjonen. Ved raft er isolasjonen ført tett opp mot undertaket, noe som reduserer luftespalten. Lufting skjer hovedsakelig via ventiler i gavl. Det er registrert eldre fuktmerker rundt pipe.

- Innvendig - Overflater - gulv | Overflatene er av eldre dato og har stedvis slitasje. Det er registrert enkelte sprekker i skjøter på gulvbelegget.

- Innvendig - Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | Pipen er fra byggeår.

- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er registrert salt-/kalkutfellinger på betonggulvet. Utfellingene vurderes å kunne ha sammenheng med fukttransport fra grunnen gjennom en eldre gulvkonstruksjon uten fuktsikring mot grunn. Veggflatene er i hovedsak utført i synlig betong/mur, med enkelte synlige fuktmerker.

- Innvendig - Innvendige trapper | Synlige tegn på aldersrelatert slitasje og slitte trinnflater.

- Innvendig - Innvendige dører | Dørene er fra byggeår og har noe naturlig slitasje/overflateavvik.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er registrert eldre rørisolasjon av ukjent materiale. På grunn av alder og utførelse kan det ikke utelukkes at isolasjonen inneholder asbest. Materialet bør undersøkes nærmere før eventuell bearbeiding, demontering eller rehabilitering.

- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør | Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank | Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Det er ikke registrert synlig fuktsikring av grunnmuren over terreng. Dreneringen ble fornyet i 2015, men det ble ikke samtidig etablert ny utvendig fuktsikring av grunnmuren. Eventuell eksisterende fuktsikring vurderes derfor å være av eldre dato.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter | Stedvis noe sprekkdannelse/riss i grunnmur og fundament.

- Tomteforhold - Terrengforhold | Det er registrert noe flatt terreng og dårlig fall fra grunnmuren på oversiden, noe som kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmuren.

- 1.Etasje Kjøkken - Overflater og innredning | Kjøkkeninnredning av eldre dato med slitasje og bruksmerker/skader på innredningen.

- 1.Etasje Toalettrom - Overflater og konstruksjon | Det er registrert alders- og slitasjerelaterte forhold på overflater i toalettrommet.

- 1.Etasje Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon | Det er naturlig ventilering.

- Kjeller / U.etg Stue/kjøkken - Overflater og innredning | Innredningen har alders- og bruksslitasje, med blant annet merker på skapdør.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig
- Kjeller / U.etg Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking fra tilstøtende skap ble vurdert, men lot seg ikke gjennomføre da konstruksjonen består av mur. Det ble ikke indikert fukt ved søk med fuktindikator på tilgjengelige områder.

Helse, miljø og sikkerhet
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen har en fin og tilbaketrukket beliggenhet i et etablert boligområde på Vikerkleiva. Her bor du i rolige omgivelser preget av eneboligbebyggelse, med naturen og skogen tett på. Tomten ligger høyt og fritt i terrenget, og fra både uteplassen og boligen har du et flott utsyn mot nærområdet, det omkringliggende kulturlandskapet og Tyrifjorden.

Beliggenheten legger godt til rette for en enkel og velfungerende familiehverdag. Både Vikersund skole for barnetrinnet og Nordre Modum ungdomsskole ligger en kort kjøretur eller sykkeltur unna. Nærområdet byr også på et godt utvalg av barnehager, deriblant Barnas Hus og Kroka barnehage. Alle nødvendige hverdagsærend og innkjøp gjøres i Vikersund sentrum, en kort kjøretur fra boligen. Sentrumskjernen har et variert servicetilbud med dagligvareforretninger som Rema 1000 og Kiwi, Nærsenteret med diverse butikker, apotek, kaféer og øvrige servicetilbud.

For friluftsinteresserte og aktive er området svært godt egnet. Du har direkte adgang til fine turområder til fots i skog og mark, og nærheten til Tyrifjorden gir gode rekreasjonsmuligheter med bading og båtliv i sommerhalvåret. For idrett og fritid finner du Vikersund stadion med ballbaner, treningssentre, Furumo svømmehall og den velkjente Vikersundbakken en kort biltur unna.

Offentlig kommunikasjon og reisevei fungerer godt i hverdagen. Nærmeste bussholdeplass på Viker ligger i gangavstand fra boligen, med lokalbuss inn mot sentrum. Fra Vikersund stasjon, som nås på en kort kjøretur eller sykkeltur, er det gode tog- og bussforbindelser med linje F4 mot Åmot, Hønefoss og Drammen.

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

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Eneboligen er en frittliggende bolig over to plan, opprinnelig oppført i 1958. Yttervegger er i trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning, fornyet i 2019. Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er av betong. Taket er tekket med betongtakstein med takpapp som undertak, fornyet i 2021. Takkonstruksjonen er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Vinduer er trevinduer med 2-lags glass, utskiftet i 2019. Ytterdør er i treverk, og det er en skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass fra 2021.

Garasje:
Garasjen er fra 2017, oppført i trekonstruksjon på støpt plate. Veggene er utvendig kledd med panel og innvendig platekledd. Konstruksjonen består av bindingsverk og deler med stablemur. Garasjen har dobbelport og sidedør i tre.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv.

Boligen er oppført ca. 1958, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:
- Ferdigattest for tilbygg på boligens stue, datert 18.09.1972.
- Ferdigattest for oppføring av dobbelgarasje (byggeår 2017), datert 01.12.2017.

Det foreligger ikke byggetegninger som dokumenterer opprinnelig eller godkjent bruk av rommene i underetasjen. Eier har fremlagt et dokument fra Skattefogden i Buskerud, datert 23.01.1991, hvor det i forbindelse med verdsettelse av
eiendommen er opplyst at kjelleren inneholdt en mindre leilighet på tre rom, ca. 30 m². Dokumentet er ikke en byggesaksgodkjenning, men dokumenterer historisk opplyst bruk av deler av underetasjen.

Forholdet er forelagt Modum kommune. I e-post datert 24.08.2026 opplyser kommunen at brevet fra Skattefogden sannsynliggjør at eiendommen på dette tidspunktet ble vurdert med to leiligheter, og at dokumentet derfor kan ha betydning
ved vurdering av den historiske bruken av underetasjen. Kommunen opplyser videre at en eventuell vurdering av eksisterende bruk blant annet vil kunne bygge på historisk dokumentasjon samt dagens sikkerhets- og bokvalitetsforhold. På bakgrunn av opplysningene som foreligger, opplyser
kommunen at de ikke ser behov for å forfølge eller behandle forholdet videre. Kommunens uttalelse er ikke å forstå som en byggesaksgodkjenning eller ferdigattest for dagens bruk av underetasjen.

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

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Gulvvarme i to rom i kjeller og peisovn installert i 2022.

Tidligere vedovn i kjeller ble fjernet etter avvik registrert ved branntilsyn i 2022. Avviket gjaldt en sprekk i ovnen.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 03.08.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen 'Norgespris' for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd MØRK ORANSJE F (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

TV/Internett/Bredbånd
Mulighet for fiber, rør lagt frem til huset. Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie

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

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

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt som hensynssone for radon (H330).

Ifølge NGU Radon aktsomhetskart er eiendommen definert med aktsomhetsgrad 'Middels til lav aktsomhet'.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen er uregulert. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Modum kommune 2016 - 2027 (plan-ID 2019010), vedtatt 04.02.2019. I kommuneplanen er 1138 m² av eiendommen avsatt til boligbebyggelse (nåværende) og 4 m² er avsatt til boligbebyggelse (framtidig).

Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan for Kulturminner (plan-ID 2021006), vedtatt 10.05.2021.

Eiendommen berøres av hensynssone H330 – Radon. Følgende bestemmelse gjelder:
I Modum kommune er det kjente radonforekomster i berggrunnen. Spesielt i området på østsiden av Bergsjø og Tyrifjorden har vi radonførende bergarter i bebygde og potensielle byggeområder. På bakgrunn av de kunnskapene kommunen har om radon kan det stilles særskilte krav om radonsikringstiltak i forbindelse med byggesaksbehandlingen for alle nye bygninger beregnet for varig opphold av mennesker. Inntil NGU's kart foreligger gjelder dette i en sone begrenset som følger:
1. Åmot Øst-Vassbunn i Geithus: All bebyggelse høyere enn kote 140 m.o.h.
2. Vassbunn-Heggenbekken: All bebyggelse øst for Bergsjø
3. Heggenbekken-Kindbekken/Hvalsbekken: All bebyggelse øst for Heggenveien/Vikerkleiva(vei)/Østmodumveien.
4. Kindbekken/Hvalsbekken-Dyrbakkelva: All bebyggelse øst og syd for Tyrifjorden
Ved bruksendringer til formål som medfører varig opphold for mennesker stilles det vilkår om dokumentasjon av radonkonsentrasjon før tillatelse blir gitt dersom radonsikringstiltak ikke er gjennomført.

Eiendommen ligger i en aktsomhetssone for snøskred med sikkerhetsklasse S3.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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

vei som vedlikeholdes av brukerne.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 782 899 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 131 595 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

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

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

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Mette Kari Hæhre Høiden

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

3316/25/170:

23.09.1967 - Dokumentnr: 4323 - Elektriske kraftlinjer
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Avtalen gir Modum kommunes elektrisitetsverk en varig rett til å bygge og drive et elektrisk kraftoverføringsanlegg (luftledning) over eiendommen. Dette inkluderer rett til å holde et ryddet belte på 10 meters bredde (5 meter på hver side av midtlinjen), og fjerne trær og kvist utenfor beltet ved behov for driftssikkerheten. Bygninger eller lignende må ikke plasseres så nær linjen at driftssikkerheten trues, og skriftlig tillatelse kreves for plassering innenfor 10 meter fra nærmeste ledning. Anleggseier har rett til adkomst og transport på eiendommen for bygging, ettersyn og vedlikehold.

16.12.1955 - Dokumentnr: 3969 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3316 GNR: 25 BNR: 1

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

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

Andre relevante opplysninger
Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,45% (forutsatt salgssum kr 4 000 000,-), kr 58 000,-
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Innhenting av kommunal informasjon - Modum, kr 8 025,-
Markedspakke Modum, kr 21 500,-
Oppgjørshonorar*, kr 9 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 19 900,-
Tinglysing/sletting av heftelser pr. stk., kr 2 000,-
Visningshonorar per visning, kr 3 500,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545,-
Totalt, kr 123 730,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Tilstandsrapport kr. 4 200 000.
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Drammen Takstsenter AS den 13.08.2026.

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

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

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

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Modum
Vikersundgata 29
3370 VIKERSUND
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.
























DSEC



























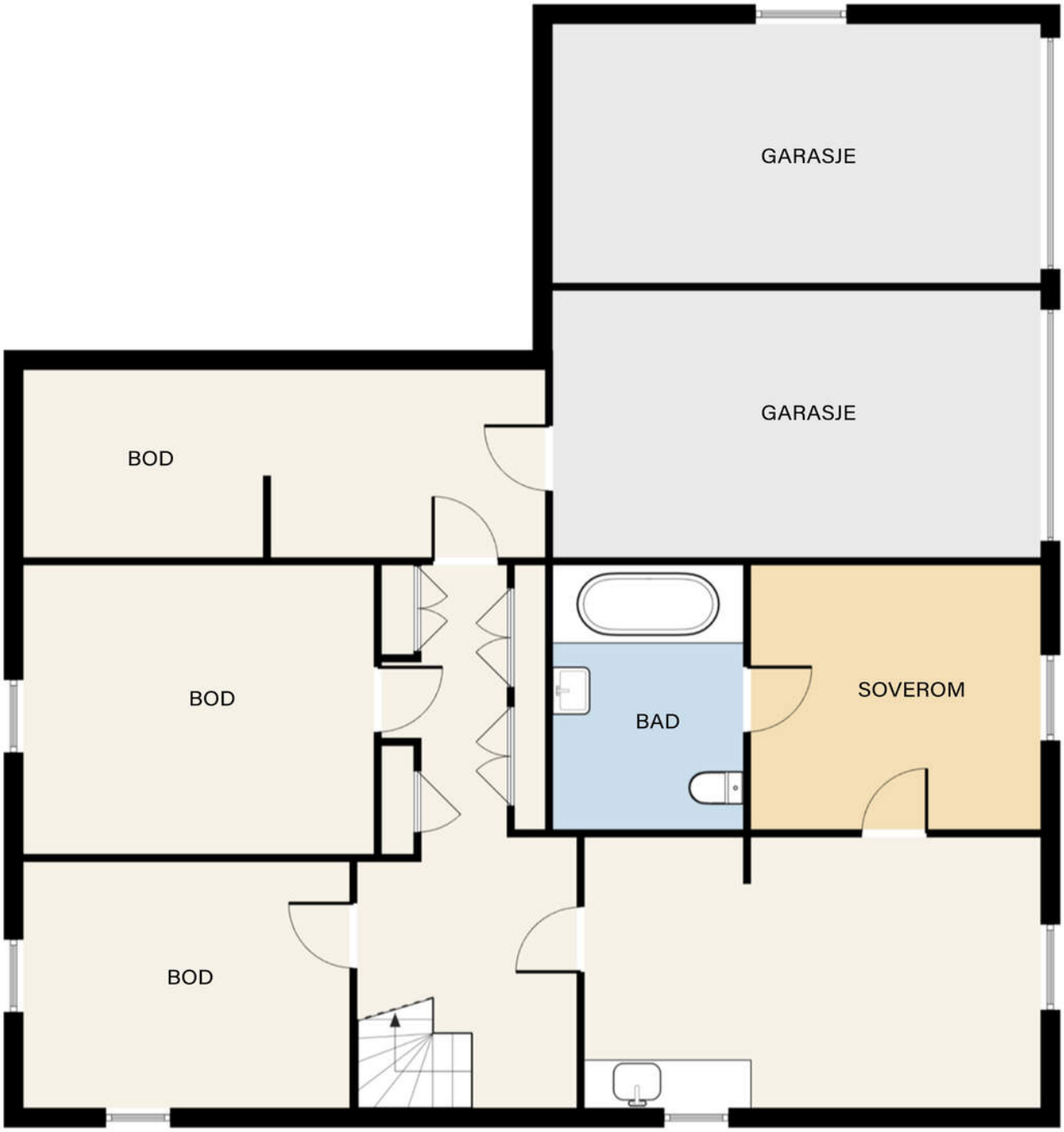


Plantegning



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avik kan forekomme.

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



U etg

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avik kan forekomme.

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

VIKERKLEIVA 112

Nabolaget Tangen/Heggen - vurdert av 11 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Eldre
- Familier med barn

OFFENTLIG TRANSPORT

Viker Linje 114	**6 min** 0.6 km
Vikersund stasjon Linje F4	**4 min** 2.2 km
Oslo Gardermoen	**1 t 34 min**

SKOLER

Vikersund skole (1-7 kl.) 273 elever, 14 klasser	**6 min** 3 km
Nordre Modum ungdomsskole (8-10 kl.) 243 elever, 18 klasser	**6 min** 2.8 km
Buskerud vgs. avd Rosthaug 710 elever, 38 klasser	**11 min** 8.9 km
Eiker videregående skole 400 elever, 15 klasser	**30 min** 24.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rental Group Vikersund	**10 min**
Tyrifjord Hotell	**12 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

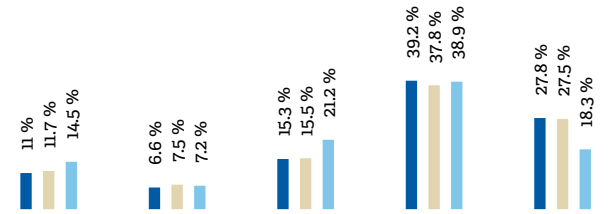
NABOSKAPET

Godt vennskap 78/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 68/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tangen/Heggen	819	404
Vikersund	3 479	1 819
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Barnas Hus (1-5 år) 49 barn	**5 min** 2.5 km
Kroka barnehage (0-5 år) 43 barn	**6 min** 3.3 km
Fure barnehage (0-5 år) 18 barn	**6 min** 5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Vikersund	**16 min**
Kiwi Vikersund PostNord	**22 min** 1.9 km

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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 83/100

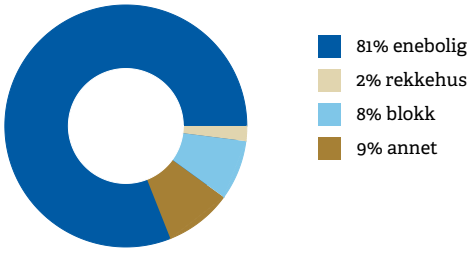
TRAFIKK

Lite trafikk 81/100

SPORT

Tyrifjord turisthotell - squash Squash	**13 min** 1.2 km
Vikersund stadion Ballspill, fotball	**19 min** 1.6 km
Innersvingen avd. Vikersund	**21 min**
Mudo Vikersund	**21 min**

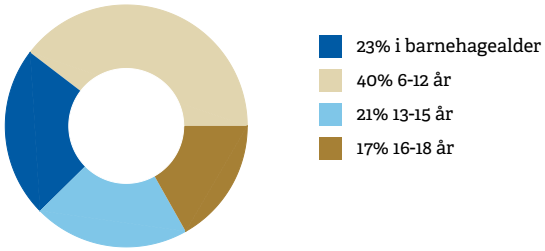
BOLIGMASSE



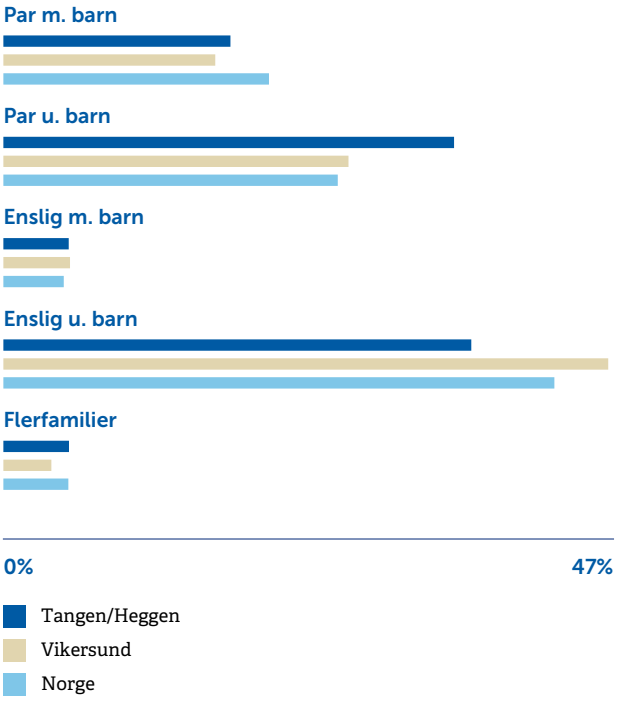
VARER/TJENESTER

Nærsenteret i Vikersund	**21 min**
Apotek 1 Vikersund	**22 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**38%**	**33%**
Ikke gift	**45%**	**54%**
Separert	**11%**	**9%**
Enke/Enkemann	**6%**	**4%**

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 2026





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 2026

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

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

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

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



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Mette Kari Hæhre Høiden
Boligen Vikerkleiva 112 3370 Vikersund 3316-25/170/0/0	• Boligen ble kjøpt 1990 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Firmanavn: Frydenlund,Grimsrud,Svenneby

Beskrivelse av arbeidet: Tømrer,elektriker,rørleger flisla bad oppe og nede og la varmekabler. De urførte alt arbeid, satte inn badekar/dusj og inventar ellers.

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det var min far som er død som fulgte det meste av arbeidet, men vi overlot det til fagfolk da vi ikke er håndverkere selv. Vi har aldri hatt noe problem med noen av badene i etterkant, så jeg regner med at arbeidet er riktig urført.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Mesterbolig og Byggtjenester

Beskrivelse av arbeidet: Alle vinduer og alle ytterdører er byttet nye. Etterisolert hele huset med ny kledning. Taket er også forsterket og det er lagt på takstein og nye vannrenner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Mesterbolig og Byggtjenester

Beskrivelse av arbeidet: Mesterbolig satte inn Crawford dobbelt port. Garasjen er ellers satt opp av oss selv og venner

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Ferdig attest til kommunen i 2017. Pga sykdom i familien tok det tid og få bygget den. Det er søkt vei styret og godkjent ny utkjøring til Vikerkleiva veien fra garasjen.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Rosenlund

Beskrivelse av arbeidet: Det ble drenert rundt hus og på tomta. Septiktank ble stengt og vi er koplet på kommunal vann og avløp ved Rosenlund rørlegger firma. Det er gravet lang og sprengt for å kople på kommunale rør langt nede på jordet. Nabo eiendommen har pumpe, og kloakk fra henne kommer inn til vårt rør og det går til den kommunale på jordet.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
• **Hele boligen**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Rosenlund

Beskrivelse av arbeidet: Som tidligere nevnt er vi koplet på den kommunale vann og avløp og dette er gjort av firma.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Krøderen Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Elektrikere har gått gjennom alt i hele huset og nye garasjen. Fjernet gammelt og satt inn nytt i sikringsskapet. Så alt det elektriske skal være ok.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Ja**

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

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Fremtind

7

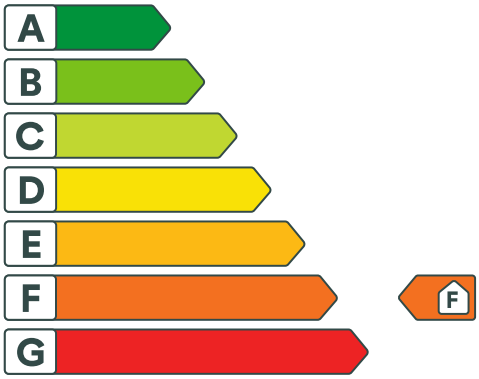
Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Vikerkleiva 112, 3370 VIKERSUND**	
Dato for energimerking **25.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-338170**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **160517786**
Gårdsnummer **25**	Bruksnummer **170**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1958**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **184,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **184,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **314,21 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **347,29 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **68 047 kWh**

Vedlegg: Energiattest



Vikerkleiva 112, 3370 VIKERSUND

Detaljering

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



Vikerkleiva 112, 3370 VIKERSUND



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Tilstandsrapport

Enebolig
Vikerkleiva 112, 3370 VIKERSUND
MODUM kommune
gnr. 25, bnr. 170

Markedsverdi

4 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 260 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 13.08.2026 **Rapportdato:** 25.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21210-13664 **Referansenummer:** AC2987

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS **Sertifisert Takstingeniør:** Steffen Hegle-Olsen

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.
Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.
Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT

Rapportansvarlig



Steffen Hegle-Olsen
Uavhengig Takstingeniør
steffen@drammentakst.no
472 63 324

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

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Vikerkleiva 112, 3370 VIKERSUND
Gnr 25 - Bnr 170
3316 MODUM

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 (Hjem-iVerdi).

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

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Vikerkleiva 112, 3370 VIKERSUND
Gnr 25 - Bnr 170
3316 MODUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Vikerkleiva 112, 3370 VIKERSUND
Gnr 25 - Bnr 170
3316 MODUM

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over to plan. Det medfølger et frittstående garasjebygg.
Det er også oppført et enkelt vedskjul på eiendommen

Boligen er opprinnelig oppført i 1958 og må vurderes ut fra datidens byggeskikk og forskriftskrav. Bygningen vil derfor naturlig avvike fra dagens krav til blant annet energi, inneklima og konstruksjonsutførelse.

Eiendommen er vesentlig påkostet utvendig, blant annet med nyere taktekking, kledning, vinduer og opparbeidede uteområder.

Boligens våtrom er av eldre dato og er gitt TG3 på bakgrunn av alder, levetid og registrerte avvik. Oppgradering av våtrommene må påregnes.

I kjeller er det registrert fuktmerker på mur-/betongflater. Dreneringen er opplyst fornyet i 2015, men uten samtidig etablering av ny utvendig fuktsikring av grunnmuren.

Det foreligger ikke byggetegninger for boligen, og lovligheten av dagens bruk av rommene i underetasjen kan derfor ikke vurderes fullt ut.

Boligens tilstand for øvrig vurderes som normal med hensyn til alder og byggemåte. Det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger over tid, hovedsakelig knyttet til eldre bygningsdeler og tekniske installasjoner.

For øvrige forhold vises det til de enkelte punktene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein, med takpapp som undertak. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takkonstruksjon, taktekking og skorstein er kun observert fra bakkenivå. Vurderingen er derfor begrenset. Det ble ikke vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller foreta inspeksjon fra stige. At det ikke er registrert synlige skader fra bakkenivå, utelukker ikke at det kan foreligge forhold som først vil kunne avdekkes ved nærmere inspeksjon av taket.

Takrenner og nedløp er utført i metall og opplyses utskiftet i forbindelse med ny taktekking i 2021. Pipe har heldekkende beslag.

Taket er utført som saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Det er kaldtloft. Eier opplyser at deler av takkonstruksjonen ble forsterket i forbindelse med utskifting av taktekking.

Yttervegger er utført som trekonstruksjon av ukjent oppbygning, med liggende bordkledning. Fasaden ble fornyet i 2019. Kledningen er opplyst sist overflatebehandlet omkring 2022.

Vinduer er trevinduer med 2-lags glass og ble utskiftet i 2019

Ytterdør er utført i treverk. Det er skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass. Dørene er av nyere dato, og skyvebalkongdør mot veranda er opplyst fra 2021.
Terrassen har flislagt gulv på betongdekke og rekkverk med stående bord.

Innbygget veranda har flislagt gulv og skyvedør fra 2021. Eier opplyser at det ved renovering i 2021 ble etablert membran under flisene, og at arbeidet skal være utført av firma.

INNVENDIG Gå til side

Gulv består av teppe, furugulv og belegg. Det ble lagt nytt gulvteppe i stue i 2017. Vegger er kledd med trepanel, og himlinger har malte plater. Overflatene er i hovedsak av eldre dato og har normal bruksslitasje.

Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er av betong. Det er ikke registrert vesentlige retningsavvik utover det standarden tillater.

Det ble installert peisovn i 2022. Tidligere vedovn i kjeller er fjernet etter avvik registrert ved branntilsyn i 2022. Ovnen var sprukket i bakkant og skulle ikke benyttes.

I kjeller er gulv utført i betong med belegg, og vegger er av betong/mur. Det er varmekabler i to rom.

Fuktmåling er utført via kasse ved vannrør i et område som ligger delvis under terreng. Det ble målt ca. 12 vektprosent i treverk, som på måletidspunktet anses som et normalt nivå.

Innvendig trapp er en eldre lakkert tretrapp med synlig bruksslitasje. Innvendige dører er finerdører.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etasje er av eldre dato. Vegger og gulv er flislagt, og himlingen har malt overflate.
Det er støpejernssluk. Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør er målt til ca. 12 mm.
Det er registrert sprekk i gulvflis ved vannrør. Ved vindu er overflateutførelsen ikke komplett, og det er synlig tapet bak flislagt område.
Våtrommet har mekanisk avtrekk.
Eier opplyser at det tidligere var planlagt å rive skilleveggen mot toalettrommet for å etablere et større bad, men at dette ikke er utført.
Det er utført hulltaking fra tilstøtende toalettrom. Fuktmåling og visuell kontroll i konstruksjonen viste ingen unormale forhold på undersøkelsestidspunktet. Resultatet av denne kontrollen endrer ikke vurderingen av våtrommets øvrige konstruksjoner og tettesjikt.

Vaskerom 1. etasje
Vaskerom er etablert i et tidligere soverom.
Gulvet har vinylbelegg, og veggene har malte plater. Det er etablert plastsluk i gulvet. Gulvet er relativt flatt og har mangelfullt fall mot sluk.
Det er røropplegg for vaskemaskin. Ved rørgjennomføringer i etasjeskillet er det registrert potensielle utettheter. Det er ikke registrert tette mansjetter rundt gjennomføringene.
Rommet vurderes som våtrom.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Vikerkleiva 112, 3370 VIKERSUND
Gnr 25 - Bnr 170
3316 MODUM

Beskrivelse av eiendommen

Våtrom fra før 2000 gis TG3 med bakgrunn i alder og forventet levetid for våtrommets tettesjikt og øvrige bygningsdeler.
Bad kjeller / underetasje
Bad i kjeller er innredet med toalett, servantinnredning og badekar. Gulv og vegger er flislagt, og himlingen har panel. Våtrommet har mekanisk avtrekk og tilluft via spalte under dør.
Gulvet er relativt flatt. Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør er målt til ca. 4 mm. Det er registrert stedvis bom/hullyd i gulvflisene.
Hulltaking fra tilstøtende skap ble vurdert, men lot seg ikke gjennomføre fordi konstruksjonen består av mur. Det ble derfor utført fuktsøk med egnet fuktindikator på tilgjengelige overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på unormal fukt på undersøkelsestidspunktet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har eldre kjøkkeninnredning med malte/glatte fronter og benkeplate i laminat/tre. Det er oppvaskkum i stål. Innredningen har preg av alder og normal bruksslitasje.

Det er montert komfyrvakt.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk til det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført i kobberrør. Stoppekran er plassert i kjeller.

Innvendige avløpsrør er utført i støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift/termisk virkning. Ventilasjonsløsningen er normal med henvisning til boligens alder og tidligere forskriftskrav, men tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilasjon.

Det er installert en varmtvannsbereder på ca. 200 liter.

Boligen har i hovedsak åpent elektrisk anlegg. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Eier opplyser at Krøderen Elektro gjennomgikk det elektriske anlegget i 2022, og at innmaten i sikringsskapet ble skiftet. Inntaket ble lagt om av Svennby Elektro.

Det er fremlagt rapport fra el-kontroll utført av Krøderen Elektro i 2021 etter NEK 405-2. Kontrollen registrerte flere avvik og anbefalte tiltak. Det er senere fremlagt faktura fra Krøderen Elektro for arbeider utført som oppfølging av el-kontrollen, herunder utskifting av eldre Kulo-kabler og berørt utstyr, samt arbeider på stikkontakter og belysning.

Det er videre fremlagt fakturaer og dokumentasjon fra Krøderen Elektro for elektriske arbeider utført i 2021–2022, herunder arbeider på kurser, stikkontakter, belysning, elbillader og oppfølging av jordfeil. Det er opplyst at ytterligere dokumentasjon er registrert i Boligmappa.

Boligen har brannslokningsapparat og røykvarslere montert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av løsmasser.

Drenering er opplyst fornyet i 2015, samtidig med etablering av belegningsstein. Eier opplyser at arbeidet omfattet nye drensledninger, men at det ikke ble etablert utvendig fuktsikring/grunnmursplast på grunnmuren. Det er heller ikke synlig utvendig fuktsikring over terreng.

Grunnmuren er utført i betong, og boligen er fundamentert på støpt plate.

Eiendommen ligger i noe skrånende terreng.

Utvendige vannledninger er utført i plast (PEL), og utvendige avløpsledninger er utført i plast. Vann- og avløpsledningene er opplyst utskiftet i 2016.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløp via private stikkledninger. Kontrollmuligheten for utvendige ledninger er begrenset. Tilstanden er vurdert ut fra opplyst alder og forventet brukstid.

Eiendommen var tidligere tilknyttet septiktank.

Oljetank er opplyst fjernet i 2015.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	260 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	216 m²
Totalpris	4 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 450 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Vikerkleiva 112, 3370 VIKERSUND
Gnr 25 - Bnr 170
3316 MODUM

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggetegninger som dokumenterer opprinnelig eller godkjent bruk av rommene i underetasjen.

Eier har fremlagt et dokument fra Skattefogden i Buskerud, datert 23.01.1991, hvor det i forbindelse med verdsettelse av eiendommen er opplyst at kjelleren inneholdt en mindre leilighet på tre rom, ca. 30 m². Dokumentet er ikke en byggesaksgodkjenning, men dokumenterer historisk opplyst bruk av deler av underetasjen.

Forholdet er forelagt Modum kommune. I e-post datert 24.08.2026 opplyser kommunen at brevet fra Skattefogden sannsynliggjør at eiendommen på dette tidspunktet ble vurdert med to leiligheter, og at dokumentet derfor kan ha betydning ved vurdering av den historiske bruken av underetasjen.

Kommunen opplyser videre at en eventuell vurdering av eksisterende bruk blant annet vil kunne bygge på historisk dokumentasjon samt dagens sikkerhets- og bokvalitetsforhold. På bakgrunn av opplysningene som foreligger, opplyser kommunen at de ikke ser behov for å forfølge eller behandle forholdet videre.

Kommunens uttalelse er ikke å forstå som en byggesaksgodkjenning eller ferdigattest for dagens bruk av underetasjen.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

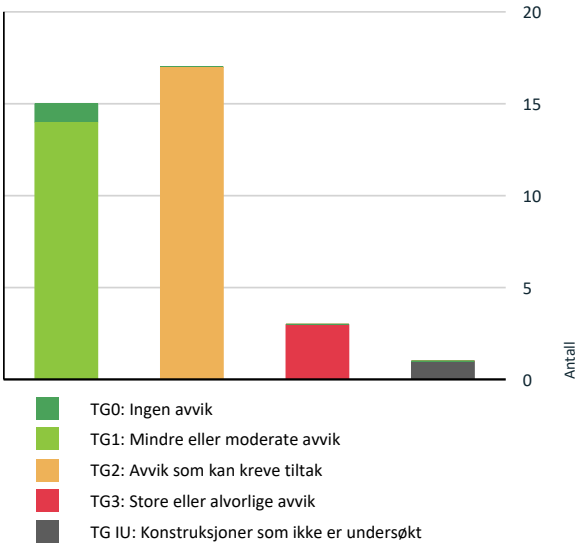
Bygget som selvbygger.
Det foreligger ferdigattest datert 01.12.2017

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Vikerkleiva 112, 3370 VIKERSUND
Gnr 25 - Bnr 170
3316 MODUM

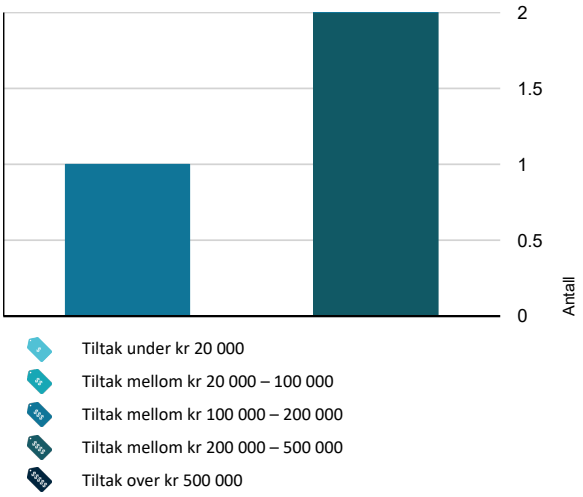
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell Gå til side
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell Gå til side
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Kjeller / U.etg > Bad > Generell Gå til side
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller / U.etg > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Det er registrert for lav takhelning på deler av taket. Takhelningen ble målt til ca. 12–13° på deler av takflaten, mens øvrige takflater har ca. 22° helning. Målt helning på 12–13° er lavere enn normalt minste anbefalte/tillatte takfall for denne typen taktekking.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Det er begrenset lufting av takkonstruksjonen. Ved raft er isolasjonen ført tett opp mot undertaket, noe som reduserer luftespalten. Lufting skjer hovedsakelig via ventiler i gavl. Det er registrert eldre fuktmerker rundt pipe.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side
Overflatene er av eldre dato og har stedvis slitasje. Det er registrert enkelte sprekker i skjøter på gulvbelegget.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Vikerkleiva 112, 3370 VIKERSUND
Gnr 25 - Bnr 170
3316 MODUM

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side
Pipen er fra byggeår

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side
Det er registrert salt-/kalkutfellinger på betonggulvet. Utfellingene vurderes å kunne ha sammenheng med fukttransport fra grunnen gjennom en eldre gulvkonstruksjon uten fuktsikring mot grunn. Veggflatene er i hovedsak utført i synlig betong/mur, med enkelte synlige fuktmerker.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
Synlige tegn på aldersrelatert slitasje og slitte trinnflater.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Tilstandsgrad settes ut fra en helhetsvurdering. Dørene er fra byggeår, og har noe naturlig slitasje/overflateavvik.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side
Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Det er ikke registrert synlig fuktsikring av grunnmuren over terreng. Eier opplyser at dreneringen ble fornyet i 2015, men at det ikke samtidig ble etablert ny utvendig fuktsikring av grunnmuren. Eventuell eksisterende fuktsikring vurderes derfor å være av eldre dato.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Stedvis noe sprekkdannelse / riss i grunnmur og fundament.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Det er registrert noe flatt terreng og dårlig fall fra grunnmuren på oversiden, noe som kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmuren.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Kjøkkeninnredning av eldre dato med slitasje Bruksmerker / skader på innredningen.

Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side
Det er registrert alders- og slitasjerelaterte forhold på overflater i toalettrommet.

Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side
Det er naturlig ventilering.

Kjøkken > Kjeller / U.etg > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Innredningen har alders- og bruksslitasje, med blant annet merker på skapdør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

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

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Vikerkleiva 112, 3370 VIKERSUND
Gnr 25 - Bnr 170
3316 MODUM

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1958

Kommentar
Opplyst

Anvendelse
Enebolig

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

Vedlikehold
Utvendige forhold er vesentlig påkostet og vedlikeholdt. Det må påregnes normalt vedlikehold av enkelte innvendige bygningsdeler.

Tilbygg / modernisering

1973	Tilbygg	Tilbygget med stue. Foreligger ferdigattest datert 18/9-72

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

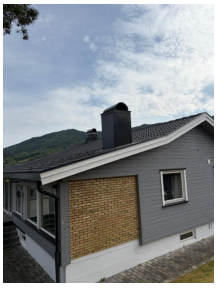
Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå.

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er registrert for lav takhelning på deler av taket. Takhelningen ble målt til ca. 12–13° på deler av takflaten, mens øvrige takflater har ca. 22° helning. Målt helning på 12–13° er lavere enn normalt minste anbefalte/tillatte takfall for denne typen taktekking.

Konsekvens/tiltak
• Lav takhelning gir økt risiko for inntrenging av nedbør under taksteinene, særlig ved vinddrevet regn og snø. Utførelsen og undertakets oppbygging bør undersøkes nærmere, og nødvendige tiltak må vurderes ut fra valgt takprodukt og undertaksløsning.



Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Vikerkleiva 112, 3370 VIKERSUND
Gnr 25 - Bnr 170
3316 MODUM

Tilstandsrapport

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i metall og opplyses utskiftet i forbindelse med ny taktekking (2021)
Det er heldekkende beslag på pipe.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Det er kaldtloft.
Eier opplyser at takkonstruksjonen ble noe forsterket i forbindelse med utskifting av taktekking.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset lufting av takkonstruksjonen. Ved raft er isolasjonen ført tett opp mot undertaket, noe som reduserer luftespalten. Lufting skjer hovedsakelig via ventiler i gavl. Det er registrert eldre fuktmerker rundt pipe.

Konsekvens/tiltak

• Begrenset lufting kan øke risikoen for kondens og fuktrelaterte skader i takkonstruksjonen. Eldre fuktmerker rundt pipe tyder på at det tidligere har vært fuktpåvirkning.







TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning.
Fasaden ble fornyet i 2019. Kledningen er opplyst sist overflatebehandlet/malt omkring 2022.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer ble utskiftet i 2019.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Vikerkleiva 112, 3370 VIKERSUND
Gnr 25 - Bnr 170
3316 MODUM

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør er utført i treverk. Det er skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass. Dørene er av nyere dato. Skyvebalkongdør mot veranda er fra 2021.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Ytterdører har en estimert teknisk levetid på 20-30 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.
Justering / vedlikehold kan påregnes.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse med flislagt gulv på betongdekke og rekkverk med stående bord.
Rekkverksbordene har dekorative utskjæringer utført av eier.

Innbygget veranda med flislagt gulv og skyvedør fra 2021. Eier opplyser at det i forbindelse med renovering i 2021 ble etablert membran under flisene. Arbeidet skal være utført av firma.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

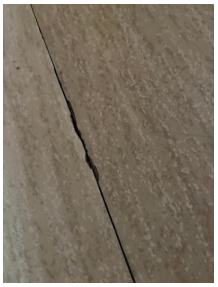
Gulvet består av teppe, furugulv og belegg.
Det ble lagt nytt gulvteppe i stue i 2017

Vurdering av avvik:

- Overflatene er av eldre dato og har stedvis slitasje. Det er registrert enkelte sprekker i skjøter på gulvbelegget.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring eller utskiftinger må påregnes etter behov.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med trepanel, og himlingen har malte plater.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Vikerkleiva 112, 3370 VIKERSUND
Gnr 25 - Bnr 170
3316 MODUM

Tilstandsrapport

Overflatene er av eldre dato og har normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er av betong.
Det er ikke målt vesentlig retningsavvik utover det standarden tillater.

Kontrollerte rom:
-Det ble målt totalt 7-9 mm høydeforskjell i stue.
-Det ble målt totalt 7-9 mm høydeforskjell kjøkken.

Det presiseres at de målte høydeforskjellene er basert på stikkprøver, og at større høydeforskjeller kan forekomme i andre deler av boligen, særlig i områder som er møblert, ettersom møbler kan skjule ujevnheter i gulvet.

⚠ Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er installert peisovn i 2022.
Tidligere vedovn i kjeller er fjernet etter avvik registrert ved branntilsyn i 2022. Ovnen var sprukket i bakkant og skulle ikke benyttes.

Vurdering av avvik:
• Pipen er fra byggeår

Konsekvens/tiltak
• Som følge av alder og normal slitasje må det påregnes vedlikehold og eventuelle tiltak over tid.
• Pipen bør kontrolleres av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle slitasjeskader eller mangler som kan ha oppstått siden byggeåret.
Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for brannfare, lekkasjer eller andre skader som kan påvirke sikkerheten og funksjonaliteten til ildstedet.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Vikerkleiva 112, 3370 VIKERSUND
Gnr 25 - Bnr 170
3316 MODUM

Tilstandsrapport

Gulvet er i betong med belegg. Veggene er av betong/mur.
Varmekabler i to rom i kjeller.

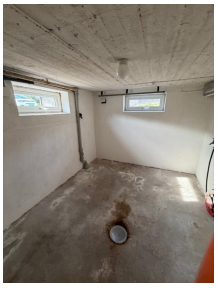
Fuktmåling er utført via kasse ved vannrør i område som kun ligger delvis under terreng.
Det ble målt 12 vekt% som anses som normalt.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert salt-/kalkutfellinger på betonggulvet. Utfellingene vurderes å kunne ha sammenheng med fukttransport fra grunnen gjennom en eldre gulvkonstruksjon uten fuktsikring mot grunn. Veggflatene er i hovedsak utført i synlig betong/mur, med enkelte synlige fuktmerker.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet indikerer fuktpåvirkning av betonggulvet. Ved videre bruk av rommet med tette eller fuktømfintlige gulvbelegg kan det være risiko for fuktrelaterte skader. Forholdet bør holdes under observasjon, og ved oppgradering bør gulvkonstruksjonens fuktforhold og behov for fuktsikring vurderes nærmere.







TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen er en lakkert tretrapp.
Eldre tretrapp med synlig slitasje.

Vurdering av avvik:
• Synlige tegn på aldersrelatert slitasje og slitte trinnflater.

Konsekvens/tiltak
• Kan påregnes generelt vedlikehold

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er finerdører innvendig.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad settes ut fra en helhetsvurdering. Dørene er fra byggeår, og har noe naturlig slitasje/overflateavvik.

Konsekvens/tiltak

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Vikerkleiva 112, 3370 VIKERSUND
Gnr 25 - Bnr 170
3316 MODUM

Tilstandsrapport

• Dører funger, men kan påregnes justeringer / vedlikehold/tiltak.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ifølge eier ikke registrert problemer med skadedyr i boligen.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i 1. etasje er av eldre dato.
Vegger og gulv er flislagt, og himlingen er malt.
Det er støpejernssluk. Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør er målt til ca. 12 mm.
Det er registrert sprekk i gulvflis ved vannrør. Ved vindu mangler det komplett flis-/overflateutførelse, og det er synlig tapet bak.
Våtrommet har mekanisk avtrekk.
Eier opplyser:
Det var planlagt å rive skilleveggen for å etablere et større bad, inkludert toalettrom, men dette er ikke utført.

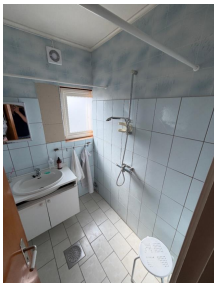
Bad fra før 2000 gir tilstandsgrad 3 med ref. til alder og levetid på bygningsdelen.

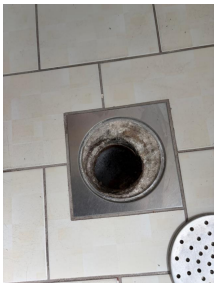
Årstall: 1995 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Vikerkleiva 112, 3370 VIKERSUND
Gnr 25 - Bnr 170
3316 MODUM

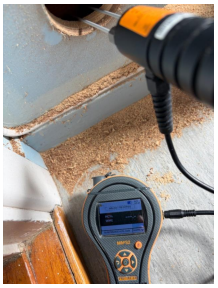
Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i tilstøtende toalettrom, uten å påvise unormale forhold.
Selv om dette punkt får TG:0, friskemelder ikke dette selve våtrommet.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Det er etablert vaskerom på tidligere soverom.

Det er gulv av vinylbelegg.
Vegger har malte plater.
Det er etablert sluk i gulv av plast. Gulvet er relativt flatt uten fall til sluk.
Det er røropplegg for vaskemaskin.
Rørgjennomføringer i etasjeskiller. Det er registrert potensielle utettheter ved gjennomføringer, det er ikke benyttet tette mansjetter.

Rommet vurdert som våtrom
Våtrom fra før 2000 gir tilstandsgrad 3 med ref. til alder og levetid på bygningsdelen.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

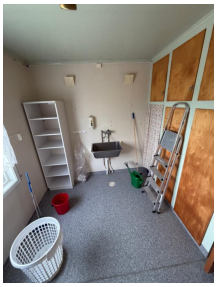
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

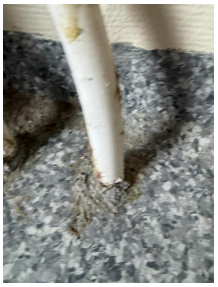
Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Vikerkleiva 112, 3370 VIKERSUND
Gnr 25 - Bnr 170
3316 MODUM

Tilstandsrapport







KJELLER / U.ETG > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i kjeller er innredet med toalett, servantinnredning og badekar.
Gulv og vegger er flislagt, og himlingen har panel. Våtrommet har mekanisk avtrekk og tilluft via spalte ved dør.

Gulvet er relativt flatt.
Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør er målt til ca. 4 mm. Det er registrert stedvis bom/hullyd i flisene.

Bad fra før 2000 gir tilstandsgrad 3 med ref. til alder og levetid på bygningsdelen.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





KJELLER / U.ETG > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

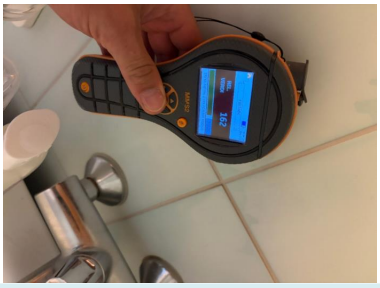
Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

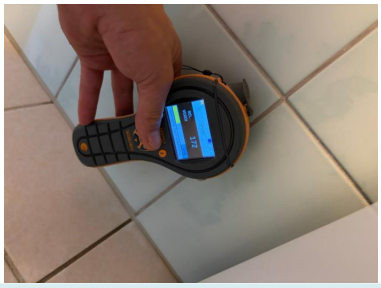
Vikerkleiva 112, 3370 VIKERSUND
Gnr 25 - Bnr 170
3316 MODUM

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking fra tilstøtende skap ble vurdert, men lot seg ikke gjennomføre da konstruksjonen består av mur.
Det ble ikke indikert fukt ved søk med fuktindikator på tilgjengelige områder.





KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

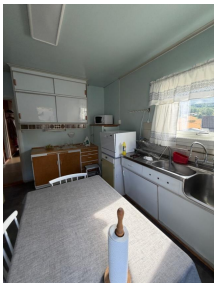
Kjøkkenet har eldre kjøkkeninnredning med malte/glatte fronter og benkeplate i laminat/tre. Det er oppvaskkum i stål. Innredningen har preg av alder og normal bruksslitasje.
Det er montert komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredning av eldre dato med slitasje
Bruksmerker / skader på innredningen.

Konsekvens/tiltak

• Kjøkkenet kan påregnes en tidsmessig oppgradering.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER / U.ETG > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Enkelt kjøkken i kjeller med eldre kjøkkeninnredning med fronter i furu. Det er oppvaskkum i stål og eldre ventilasjonshette, som fungerte ved enkel

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Vikerkleiva 112, 3370 VIKERSUND
Gnr 25 - Bnr 170
3316 MODUM

Tilstandsrapport

funksjonstest.

Vurdering av avvik:
• Innredningen har alders- og bruksslitasje, med blant annet merker på skapdør.

Konsekvens/tiltak
• Innredningen bør vurderes for utskifting eller oppgradering ved behov.

KJELLER / U.ETG > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

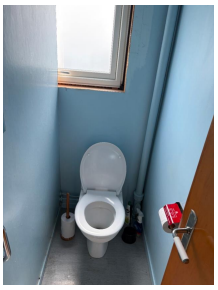
1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse
Toalettrom med vinylbelegg på gulv og malte flater på vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert alders- og slitasjerelaterte forhold på overflater i toalettrommet.

Konsekvens/tiltak
• Overflater bør påregnes oppgradert/fornyet som følge av alder og slitasje.



1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Sanitærutstyr**

Beskrivelse
Det er toalett.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Avtrekk/ventilasjon**

Beskrivelse
Toalettrommet har naturlig ventilasjon, som var vanlig for bygninger fra denne perioden

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering.

Konsekvens/tiltak

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Vikerkleiva 112, 3370 VIKERSUND
Gnr 25 - Bnr 170
3316 MODUM

Tilstandsrapport

- Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør.
Stoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Med alderen kan kobberrør korrodere innvendig, noe som over tid kan føre til redusert vannkvalitet, tæring, lekkasjer og i enkelte tilfeller tilstopping

Kobberrør har en estimert teknisk levetid på 50 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

Det er registrert eldre rørisolasjon av ukjent materiale. På grunn av alder og utførelse kan det ikke utelukkes at isolasjonen inneholder asbest. Materialet bør undersøkes nærmere før eventuell bearbeiding, demontering eller rehabilitering.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av støpejernsrør.

Vurdering av avvik:
- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør av soil/støpejern har en estimert teknisk levetid på 50 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Normalt med ref. til alder. Vurdert ut fra referanse år.
Ventilasjonen er i henhold til tidligere forskriftskrav, og tilfredsstiller ikke dagens krav.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Varmtvannsbereder i rustfritt stål har en estimert teknisk levetid på 20 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Vikerkleiva 112, 3370 VIKERSUND
Gnr 25 - Bnr 170
3316 MODUM

Tilstandsrapport



⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak åpent elektrisk anlegg. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Eier opplyser at Krøderen Elektro gjennomgikk det elektriske anlegget i 2022, og at innmaten i sikringsskapet ble skiftet.
Inntaket ble lagt om av Svennby Elektro.

Det er fremlagt rapport fra el-kontroll utført av Krøderen Elektro i 2021 etter NEK 405-2. Kontrollen registrerte flere avvik og anbefalte tiltak. Det er senere fremlagt faktura fra Krøderen Elektro for arbeider utført som oppfølging av el-kontrollen, herunder utskifting av eldre Kulo-kabler og berørt utstyr, samt arbeider på stikkontakter og belysning.

Det er fremlagt fakturaer og dokumentasjon fra Krøderen Elektro på el-kontroll og flere elektriske arbeider utført i 2021–2022, herunder arbeider på kurser, stikkontakter, belysning, elbillader og oppfølging av jordfeil. Det er opplyst at ytterligere dokumentasjon er registrert i Boligmappa.



⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har brannslokningsapparat og røykvarslere montert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av løsmasser.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Vikerkleiva 112, 3370 VIKERSUND
Gnr 25 - Bnr 170
3316 MODUM

Tilstandsrapport

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn.
Begrenset kontrollmulighet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering ble opplyst fornyet i 2015, samtidig med etablering av belegningsstein. Eier opplyser at arbeidet omfattet nye drensledninger, men at det ikke ble etablert utvendig fuktsikring/grunnmursplast på grunnmuren.
Det er heller ikke synlig fuktsikring over terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke registrert synlig fuktsikring av grunnmuren over terreng. Eier opplyser at dreneringen ble fornyet i 2015, men at det ikke samtidig ble etablert ny utvendig fuktsikring av grunnmuren. Eventuell eksisterende fuktsikring vurderes derfor å være av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller eldre utvendig fuktsikring kan medføre økt fuktbelastning på grunnmuren og risiko for fuktinntrengning til kjeller. Forholdet bør ses i sammenheng med registrerte fuktmerker innvendig. Ved vedvarende eller økende fuktpåvirkning bør utvendig fuktsikring vurderes nærmere.

Drenering har en estimert teknisk levetid på 40 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.
Omfatter drensledning, avledning av vann fra bygninger og evt bytte kapillærbrytende sjikt på grunnmur (drensplast)

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong, og det er støpt plate som fundament.

Vurdering av avvik:

• Stedvis noe sprekkdannelse / riss i grunnmur og fundament.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet bør holdes under jevnlig ettersyn. Lokale utbedringer av sprekker må påregnes ved behov. Ved økende sprekkdannelse eller tegn til økt fuktpåvirkning bør årsaken undersøkes nærmere og nødvendige tiltak vurderes. Eldre gulvkonstruksjon uten isolasjon mot grunn må også påregnes å ha begrenset varmeisolasjon og økt risiko for fuktpåvirkning.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et noe skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert noe flatt terreng og dårlig fall fra grunnmuren på oversiden, noe som kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Vikerkleiva 112, 3370 VIKERSUND
Gnr 25 - Bnr 170
3316 MODUM

Tilstandsrapport

Det er stedvis flatt eller et mindre fall ut fra grunnmuren. Det anbefales å jevne ut terrenget rundt deler av bygningen for å sikre tilstrekkelig drenering. Ideelt sett bør det være et fall på 1:50 over en avstand på 3 meter fra bygningen, for å hindre vannansamling og redusere risikoen for fuktproblemer.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Utvendige avløpsrør er av plast.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Opplyst utskiftet i 2016.
Begrenset kontrollmulighet.
Vurdert ut i fra alder og forventet brukstid.

Eiendommen var tidligere tilknyttet septiktank.

TG 1 Oljetank

Beskrivelse

Oljetank er opplyst fjernet i 2015.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Vikerkleiva 112, 3370 VIKERSUND
Gnr 25 - Bnr 170
3316 MODUM

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

216 m²/184 m²

Enebolig: Entré, Trapperom, Kjøkken, Stue, Toalettrom, 2 Bad, 2 Soverom, Vaskerom, Innglasset balkong, Gang, 4 Bod, Garasje, Stue/kjøkken

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 44 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 3 450 000

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	**4 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 200 000**

Markedsvurdering
Eiendommens beliggenhet er avgjørende for verdifastsettelsen og det er i hensyntatt de forhold som er nevnt i rapporten og som er opplyst av rekvirent/eier.
Det er i taksten foretatt et erfaringsmessig fradrag for slit, elde og utidsmessighet.
Beregning av markedsverdien er basert på de forhold som er nevnt i takstdokumentet når det gjelder beliggenhet og standard.
Tomteverdi er ihht retningslinjer fra Norsk Takst, ikke satt i teknisk verdiberegning. Tomtens verdi er likevel hensyntatt i normal salgsverdi.

Vikerkleiva 112, 3370 VIKERSUND
Gnr 25 - Bnr 170
3316 MODUM

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 660 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 100 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	60 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**340 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 440 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 450 000**

Vikerkleiva 112, 3370 VIKERSUND
Gnr 25 - Bnr 170
3316 MODUM

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

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

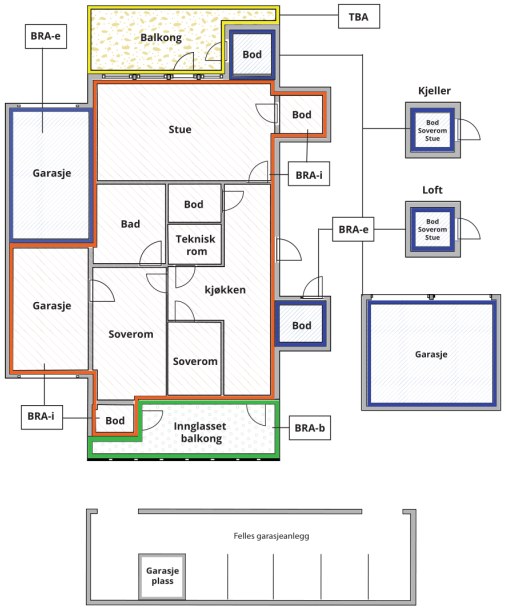
Hva er måleverdig areal?

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.

Vikerkleiva 112, 3370 VIKERSUND
Gnr 25 - Bnr 170
3316 MODUM

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	87		18	105	25
Kjeller / U.etg	97	14		111	
SUM	**184**	**14**	**18**		**25**
SUM BRA	**216**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré, trapperom, kjøkken, stue, toalettrom, bad, soverom, vaskerom		Innglasset balkong
Kjeller / U.etg	Gang, bod, bod 2, bod 3, garasje, stue/kjøkken, soverom, bad	Redskapsbod	

Kommentar

Garasje i u.etg/kjeller : 4,08x5,13 = 20,9m²

Takhøyde 1.etg: 2,50 m

Takhøyde kjeller: 2,10m - 2,18m

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke byggetegninger som dokumenterer opprinnelig eller godkjent bruk av rommene i underetasjen.

Eier har fremlagt et dokument fra Skattefogden i Buskerud, datert 23.01.1991, hvor det i forbindelse med verdsettelse av eiendommen er opplyst at kjelleren inneholdt en mindre leilighet på tre rom, ca. 30 m². Dokumentet er ikke en byggesaksgodkjenning, men dokumenterer historisk opplyst bruk av deler av underetasjen.

Forholdet er forelagt Modum kommune. I e-post datert 24.08.2026 opplyser kommunen at brevet fra Skattefogden sannsynliggjør at eiendommen på dette tidspunktet ble vurdert med to leiligheter, og at dokumentet derfor kan ha betydning ved vurdering av den historiske bruken av underetasjen.

Kommunen opplyser videre at en eventuell vurdering av eksisterende bruk blant annet vil kunne bygge på historisk dokumentasjon samt dagens sikkerhets- og bokvalitetsforhold. På bakgrunn av opplysningene som foreligger, opplyser kommunen at de ikke ser behov for å forfølge eller behandle forholdet videre.

Kommunens uttalelse er ikke å forstå som en byggesaksgodkjenning eller ferdigattest for dagens bruk av underetasjen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2024: Hovedstoppekran byttet

2021: Taktekking fornyet

Garasje

Vikerkleiva 112, 3370 VIKERSUND
Gnr 25 - Bnr 170
3316 MODUM

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		44		44	
SUM		**44**			
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Bygget som selvbygger.
Det foreligger ferdigattest datert 01.12.2017

Nyere håndverkstjenester

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

Vikerkleiva 112, 3370 VIKERSUND
Gnr 25 - Bnr 170
3316 MODUM

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2026	Steffen Hegle-Olsen	Takstingeniør
	Mette Kari Hæhre Høiden	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3316 MODUM	25	170		0	1141 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vikerkleiva 112

Hjemmelshaver
Høiden Mette Kari Hæhre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i et etablert boligområde i Vikersund. Kort vei til barnehage, skole, idrettsanlegg, butikker og andre fasiliteter i Vikersund sentrum.
God forbindelse / off.komm til Åmot, Drammen og Hønefoss

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med belegningsstein i gårdsplass, gjerde rundt store deler av eiendommen og gressplen med beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold vedr. eiendommen.

Vikerkleiva 112, 3370 VIKERSUND
Gnr 25 - Bnr 170
3316 MODUM

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2017

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje fra 2017, oppført i trekonstruksjon på støpt plate. Veggene er utvendig kledd med panel og innvendig platekledd. Konstruksjonen består av bindingsverk og deler med stablemur. Garasjen har dobbelport av type Crawford og sidedør i tre. Eier opplyser at garasjen er egenoppført, mens garasjeporten er montert av Mesterbolig.

Eier opplyser videre at ny utkjøring fra garasjen til Vikerkleiva er omsøkt og godkjent av veistyret.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	12.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Vikerkleiva 112, 3370 VIKERSUND
Gnr 25 - Bnr 170
3316 MODUM

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

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

PERSONVERN

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

Vedlegg: Kommuneplan

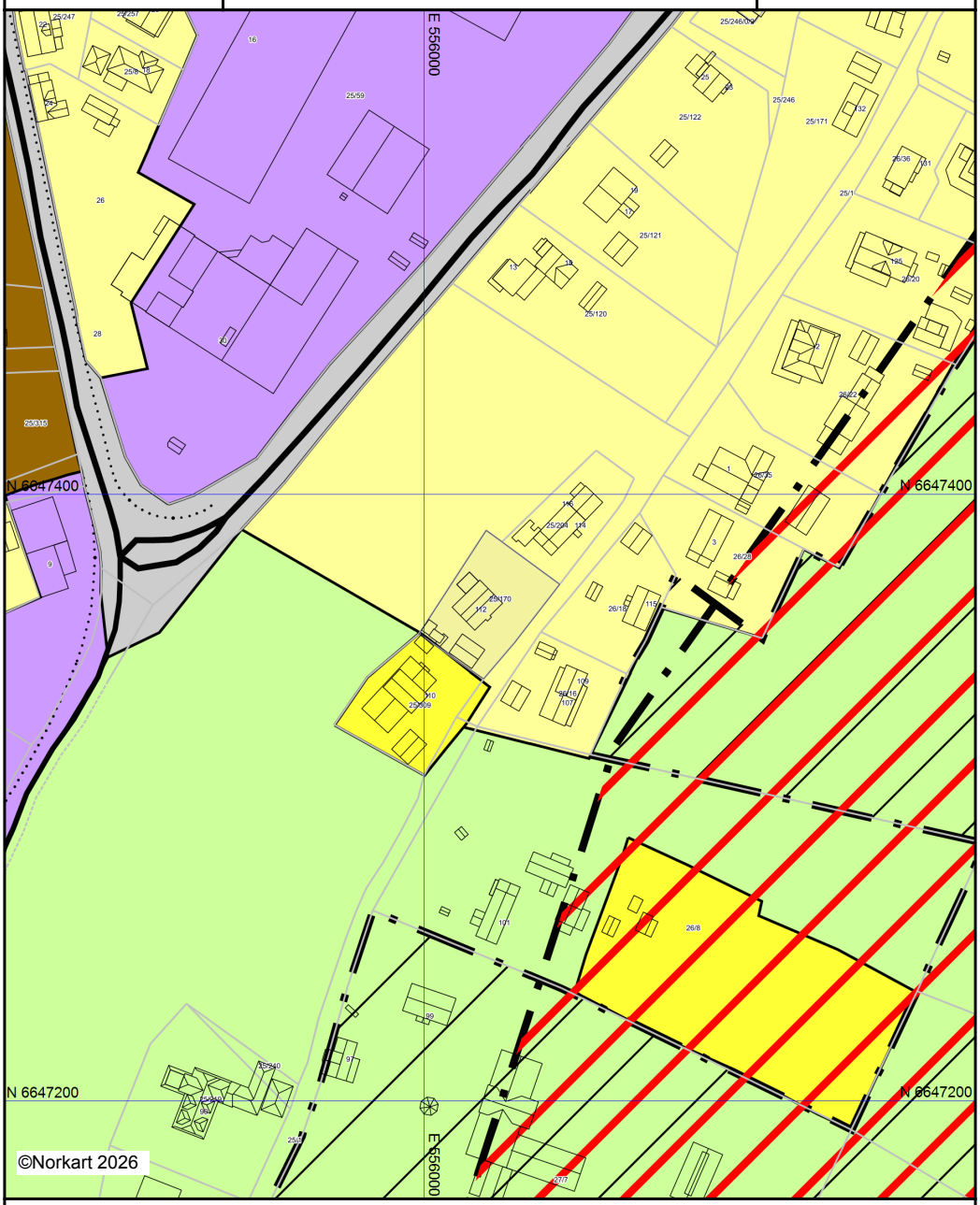
Modum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 25/170
Adresse: Vikerkleiva 112
Utskriftsdato: 31.07.2026
Målestokk: 1:2000

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.

Vedlegg: Kommuneplan

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Radon
- Angitthensyngrense
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Boligbebyggelse - nytt
- Sentrumsformål - nytt
- Næringsbebyggelse - eksisterende
- Veg - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planområde
- Grense for arealformål
- Fjernveg - eksisterende
- Hovedveg - eksisterende
- Gang-/sykkelveg - eksisterende

Modum kommune

Høiden Mette Kari Hæhre
Alfheims Gate 2 B
1707 Sarpsborg

Deres ref.:	Deres dato:	Saksbehandler:	Telefon:	Vår dato:	Vår ref.:
Høiden Mette Kari Hæhre	21.02.2022	Magne Steinseth	91394451	21.02.2022	22/887 -1

Tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Vikerkleiva 112
Gårds- og bruksnr: 25 170 0 0 i Modum kommune

Modum brann- og feiervesen gjennomførte brannforebyggende tilsyn 26.02.2022 i din bolig. Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for din brannsikkerhet. Denne rapporten beskriver avvik som vi oppdaget under vårt besøk.

Hva må du gjøre?
Du må sende en skriftlig tilbakemelding til oss innen **28.03.2022** som viser

- hvordan du vil rette avvikene
- en dato for når hvert avvik skal være rettet

Tilbakemelding kan sendes på følgende måter:

- e-post
- brevpost til Modum brann- og feiervesen

Kravet om tilbakemelding er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven 33 første ledd.

Avvik som må rettes

Avvik 1
Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt

Kommentar
Kjeller: Jøtul 602 er sprukket i bakkant. Ovnen må ikke fyres i.

Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6

Hva skjer dersom du ikke sender skriftlig tilbakemelding til oss innen fristen?
Dersom vi ikke mottar tilfredsstillende tilbakemelding innen fristen, kan vi

- kreve at du retter avvikene innen en frist som vi fastsetter
- nekte deg å bruke fyringsanlegget

Vi opplyser om at dette tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten.

Til stede ved tilsynet:
For eier: Anne Hæhre
For brannvesenet: Steinseth Magne

Har du spørsmål?
Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Magne Steinseth på telefon 91394451 eller på e-post til magne.steinseth@modum.kommune.no.

Med hilsen
Modum brann- og feiervesen

Magne Steinseth
Feiersvenn
91394451

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Vedlegg: Definisjoner og informasjon om aktuelt regelverk

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Vedlegg

Definisjoner

Fyringsanlegg**:**	Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.
Avvik**:**	Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.
Anmerkning**:**	Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.
Kommentarer**:**	Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

Aktuelt regelverk og veiledninger

- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
- Kravet om tilbakemelding er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 33 første ledd.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven § 16.
- Byggdetaljblad.
- For annen informasjon, se vår hjemmeside.

Modum kommune

MEGLEROPPLYSNINGER – BYGG

Matrikkelinformasjon

Gnr:	**25**	Bnr:	**170**	Fnr:	-	Snr:	**-**
Adresse:	**Vikerkleiva 112**			**3370**	**Vikersund**		

Kommentar angående bygningsopplysninger:

Enebolig med ukjent byggeår. Eiendommen opprettet i 1955.

Ingen midlertidig bruksattest/ferdigattest, tegninger eller annen dokumentasjon om oppføring av boligen finnes i vårt arkiv, trolig grunnet bygningens alder.
Flyfoto viser at det er bygget før 1965 - det vil si; før bygningsloven omfattet byggesaker utenfor regulerte områder.

> *Det er ikke krav om midlertidig bruksattest og/eller ferdigattest for bygg som er eldre enn 1998. Jfr. byggesaksforskriftens femte ledd:*
> *§ 8-1. Ferdigstillelse av tiltak - Direktoratet for byggkvalitet*

Bygget er lovlig tatt i bruk.

- Tilbygg av stue på eksisterende terrasse i 1972.
- Oppføring av dobbel garasje i 2013.

Godkjente tegninger og ferdigattester vedlagt.

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

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

Vikersund, 4. august 2026

Telefon: 32 78 93 00
post@modum.kommune.no
Postadresse: Postboks 38, 3371 Vikersund
www.modum.kommune.no
Bankgiro: 2270 07 61413

Vedlegg: Ferdigattest tilbygg stue

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Herr Kjell Hæhre,
Vikerkleiva,
3370 VIKERSUND.

Journalnr.
1972
Dato, avsluttende synsforr.
11/9 -72.

Arbeidssted	Gnr.25 bnr.170 -"UTEN-LUREN", Vikersund.
Arbeidets art	Tilbygg på boligens stue.
Bygningens art	Enebolig i tre.
Byggherre	Kjell Hæhre, Vikersund,
Byggemelder	Byggherren.
Ansvarshavende	Snekker Oscar Finsrud, Vikersund.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)– uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader : Ingen.

Vikersund den 18/9 -72.

MODUM BYGNINGSVESEN
3370 Vikersund

Nr. 2253 *Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69*

Vedlegg: Ferdigattest garasje

Modum kommune

Mette Kari Hæhre Høiden
Alfheims gate 2 B

1707 SARPSBORG

Arkivsak	Arkivkode	Etat/Avd/Saksb	Dato
17/3655	GNR 25/170	TEK/ALM/MP	01.12.2017

Ferdigattest er gitt for		
Eiendom/adresse	Gnr./ Bnr./ Fnr./Snr.	
Vikerkleiva 112, Vikersund	25/170	
Ansvarlig søker (navn, adresse) Mette Kari Hæhre Høiden Alfheims gate 2 B 1707 SARPSBORG	Tiltakshaver (navn, adresse) Samme som ansvarlig søker	
Spesifikasjon		
Tiltakets/byggets art - Oppføring av dobbelgarasje		
Vedtak fattet av Hovedutvalg for teknisk sektor	Vedtaksdato 07.08.2013	Saksnr. HFT242/13
Dato sluttkontroll: Merknader:		
Saksbehandler		
Mona Paulsen Saksbehandler		
Kopi		

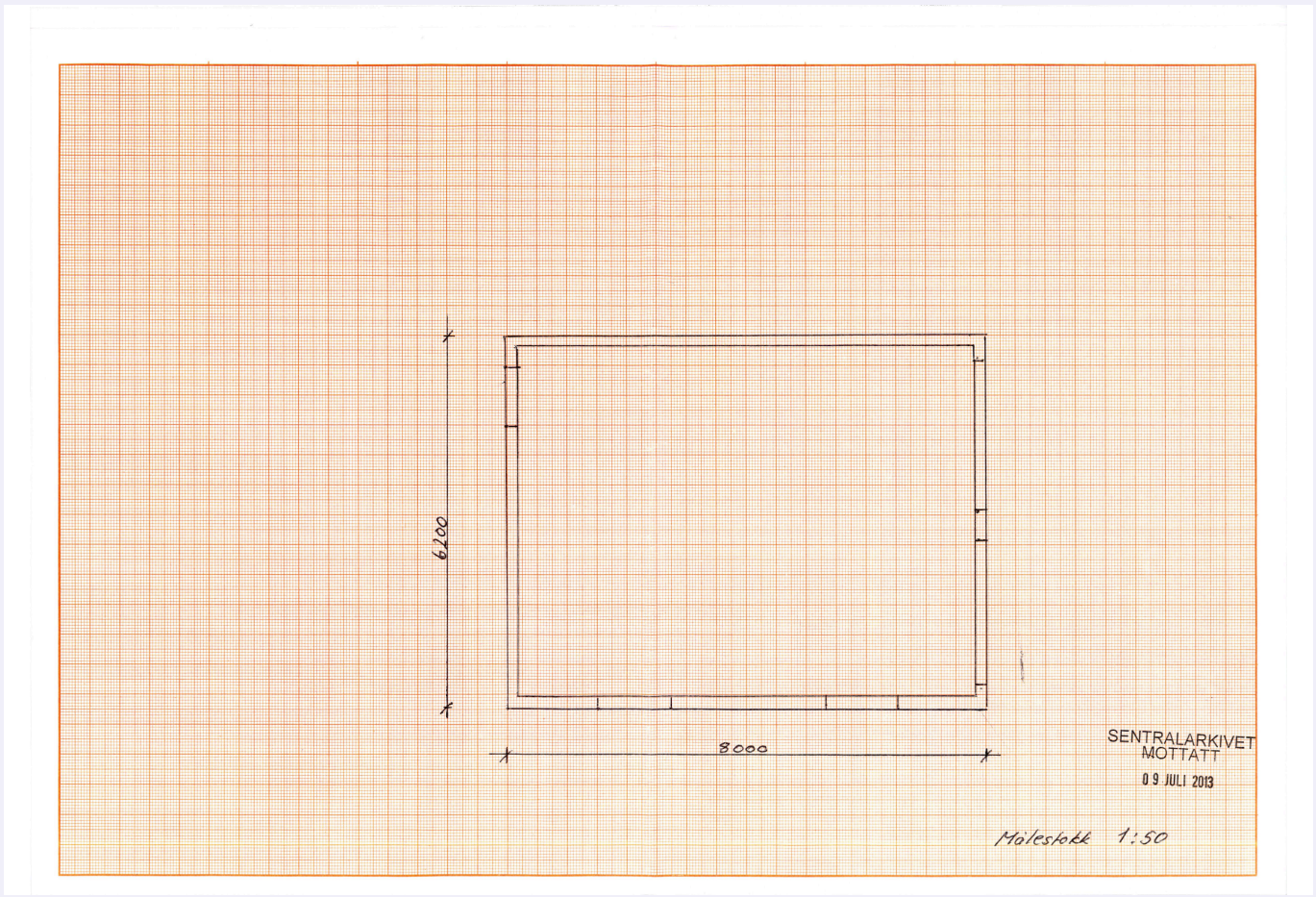
Ferdigattest vil bli registrert i Matrikkelen, landets ofisielle register over eiendommer, adresser og bygninger. Saksbehandlingsgebyr i henhold til regulativet kr. 1000,- blir tilsendt tiltakshaver.

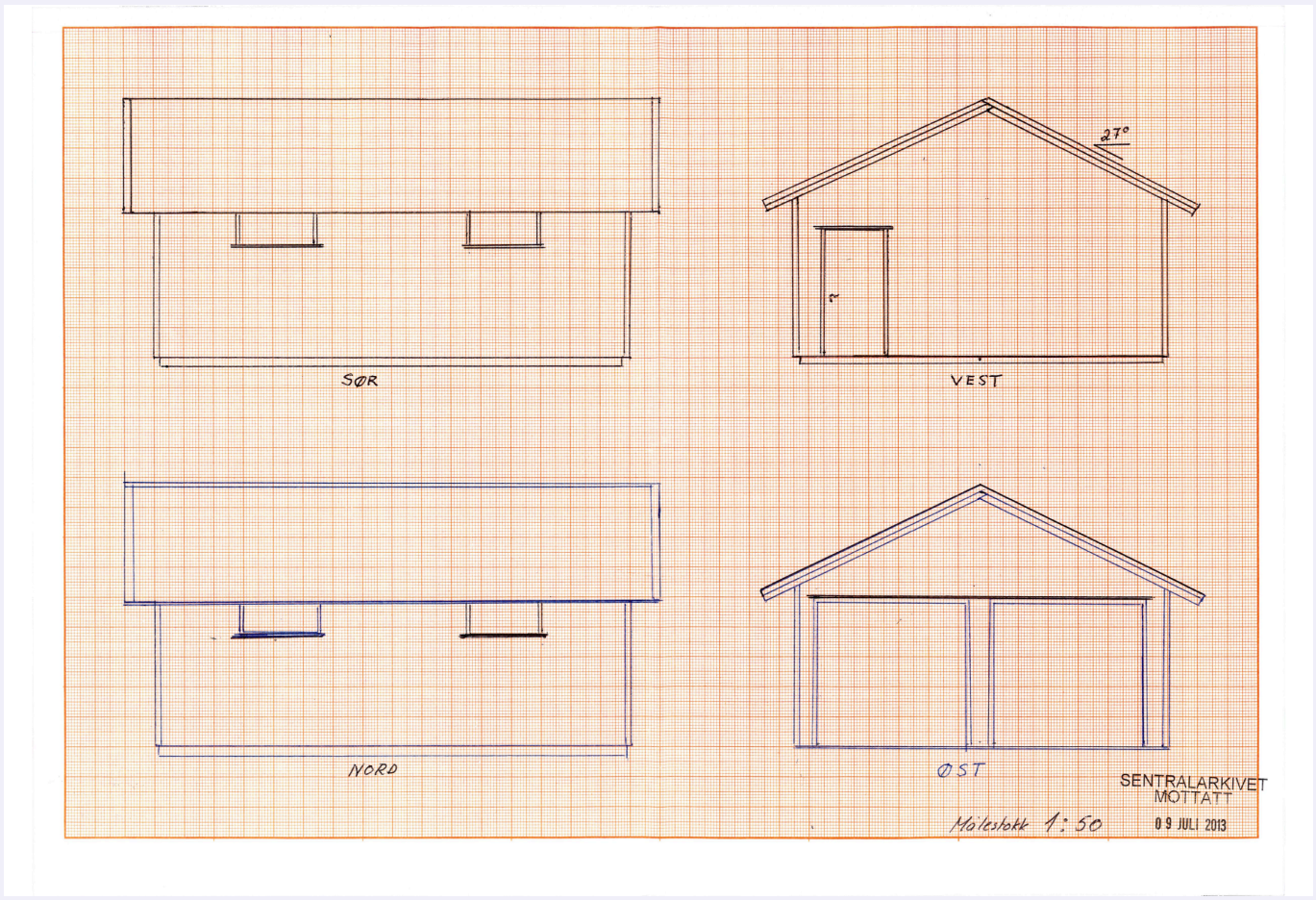
Teknisk etat
Telefon: 32 78 93 00
post@modum.kommune.no

Postadresse: Postboks 38, 3371 Vikersund
www.modum.kommune.no

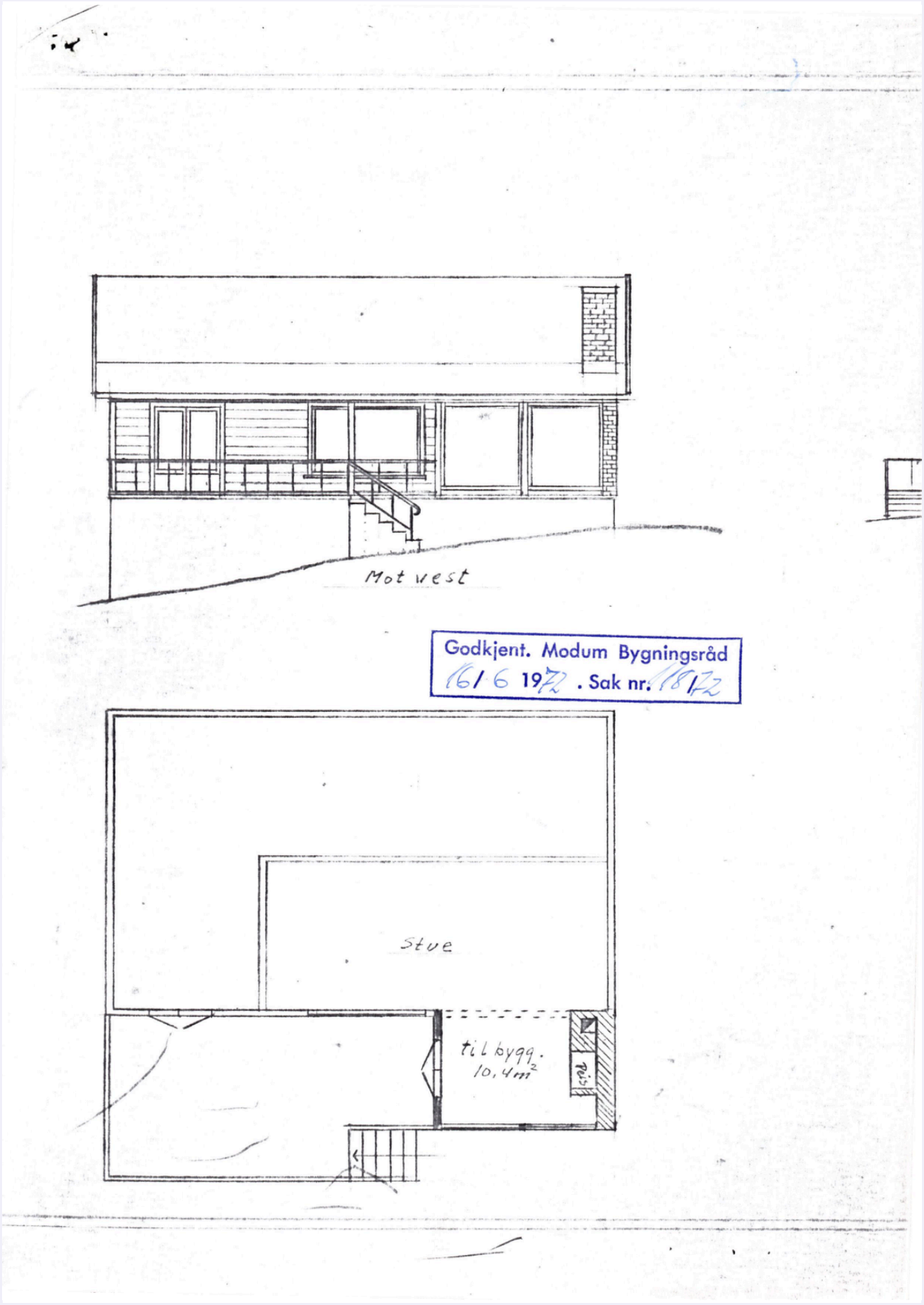
Bankgiro: 2270 07 61413
Org. nr.: 970 491 589

Vedlegg: Tegning garasje





Vedlegg: Tegning tilbygg



ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3316-25/170, Vikerkleiva 112, 3370 VIKERSUND

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Risiko

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	20.07.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	20.07.2026	Ikke funnet	0.2 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2.1 km
Flomfaresoner	20.07.2026	Ikke funnet	0.07 km
Forurenset grunn	20.07.2026	Ikke funnet	0.18 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	25.07.2026	Ikke funnet	0.35 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	20.07.2026	Ikke funnet	0.14 km
Kvikkleire	20.07.2026	Ikke funnet	0.08 km
Skredfaresoner	20.07.2026	Ikke funnet	20.6 km
Stormflo	06.07.2026	Ikke funnet	20 km
Støysoner	01.06.2026	Ikke funnet	0.04 km

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

ambita

Aktsomhetsområder for snøskred

Sist sjekket:	23.02.2026			
Aktsomhetssone for snøskred	Nei	S3	S2 uten skogeffekt	S2 med skogeffekt



Tegnforklaring

Aktsomhetssone sikkerhetskl. 2 (S2) med skogeffekt

Aktsomhetssone sikkerhetskl. 2 (S2) uten skogeffekt

Aktsomhetssone sikkerhetskl. 3 (S3)

Skog som reduserer skredfare

Beskrivelse

Aktsomhetskart for snøskred er et GIS-generert landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være snøskredutsatt. Aktsomhetskartet ble ferdigtstilt i 2023 med ny metodikk. Kartet er utviklet av Norges Geotekniske Institutt (NGI) og blir forvaltet av NVE.

Nye aktsomhetskart for snøskred 2023 finnes i tre forskjellige utgaver. Aktsomhetskart snøskred S3 til bruk i kommuneplan for å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S3. Kartet er sammensatt av aktsomhetskart for snøskred fra 2010 og Aktsomhetskart for snøskred S2 uten skog fra 2023. Aktsomhetskart snøskred S2 uten skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til og med sikkerhetsklasse S2 uten å måtte båndlegge skog. Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S2, dersom skogen sin sikringseffekt er sikret.

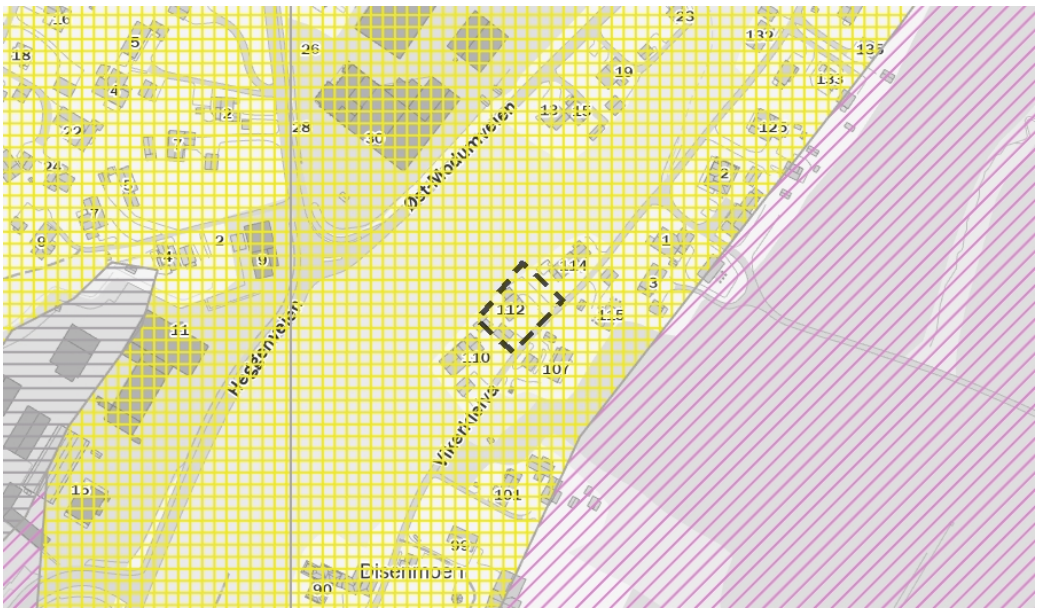
For å bruke Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt, må hogsten i aktuelle skogområder reguleres for å sikre at sikringseffekten av skogen ikke forsvinner ved hogst. Enkelte skred kan gå lenger enn aktsomhetskartene, derfor er det viktig å også bruke informasjon om tidligere skredhendelser i arealplanlegging. Aktsomhetskartene tar ikke inn effekten av skredvind som kan føre til store skader i enkelte skredløp.

Kilde: Norges Geotekniske Institutt (NGI) og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	20.07.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

437

Nr. 859 a.
PÅ LAGER: SEM & STENERSEN A/S. OSLO
1—53.

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Dagb. nr 3969/1955
Eiker, Modum og Sigdal
sorenskriverembete

16/12

Skylddelingsforretning

Lør dag den 3/12 1955 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Viker Østre g.nr. 25 br.nr. 1 av skyld mark 4,43 i Modum herred. Forretningen er forlangt av Ole J. Wiger

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn

Samtlige

Ved forretningen møtte:[3]) ~~Lars Johnsen~~
Salgen og kjøper

Mennene valgte til formann Lars Johnsen

Over de n del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse**[4])

Parsellen grenser på alle kanter mot Salgen.
Mot nord med en langde av 30,1 m.
" Vest . . . . 40,75 .
" Syd . . . . 25,15 .
" Øst . . . . 40,1 .
I samtlige hjørner er den rammet ned jernpeler
Parsellen ligger i østre del av hornebogen.

---

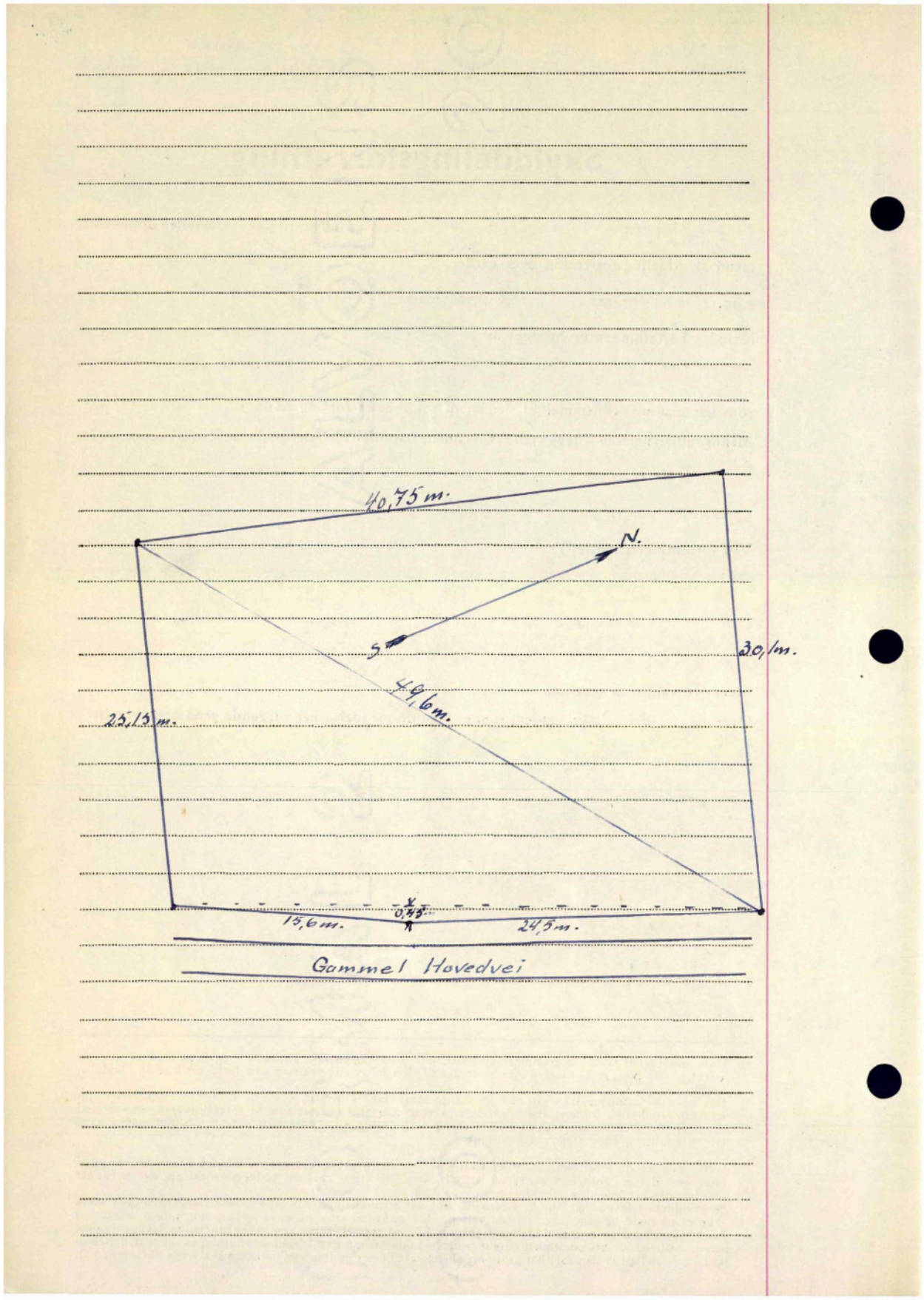
[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning den 19
N. N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

438

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Ja

2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? Nei

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, **eller** hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Byggetomt

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? Nei

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Dog har vi samtykket i, at av utmarken~~

~~kan benyttes~~ i fellesskap av

idet vi har funnet ~~videregående deling~~ utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de *n* fraskilte del ble bestemt til 0,02

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 4,41

De *n* fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) Vren - Liren

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:[3])

Betales av kjøper

---

[1]) Det som ikke passer strykes over.

[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1932 nr. 2 § 21).

[3]) Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Kjell Kahre skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Lars Johnsen. Anonym Vahl. I. A. Bjørka

Antatt til tinglysing 19

Tinglyst ved

Hovedbruk b. skyld for deling gav av 4/41
" " Leka " " " 4/39

De fraskilte del har fått g.nr. 25 br.nr. 170, Ura - Linen.

kfr.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Stpl. her i dag med kr 5,-.

OVERENSKOMST.

Dagb. nr. 4323/19 67.
Eiker, Modum og Sigdal sorenskriverembete 23/9.

Undertegnede Kjell Hæhre,

postadresse Vikersund

og MODUM KOMM. ELEKTRISITETSVERK har avsluttet slik minnelig overenskomst:

Jeg overdrar herved med bindende virkning for meg/~~oss~~ og senere eiere stedsevarig rett for MODUM KOMM. ELEKTRISITETSVERK til å bygge og drive et elektrisk kraftoverføringsanlegg (luftledning) for en spenning som anleggseieren til enhver tid bestemmer

fra hovedlinjen Spone - Dyrbak

til Lortbru transformator

på min/~~vår~~ eiendom, gårdsnr. 25, bruksnr. 170, i Modum kommune av skyld mk. _____.

For denne rett betaler MODUM KOMM. ELEKTRISITETSVERK kr. 100,- - kroneretthundrede -

_____ engang for alle.

Anlegget skal i det vesentlige bygges etter den foreliggende stikning. Luftledningens lengde blir ca. 0 meter (horisontalt) med enkel/dobbel-master og 1 transformator-~~bukker/x.x~~ master av tre med nødvendige bardunfester eller strevere og 0 av jern med tilhørende betongfundamenter. Mastene skal anbringes omtrent på de steder som er påvist for grunneieren.

Anleggsarbeidet kan settes igang når som helst etter _____. Den herved overdragne rett omfatter følgende stedsevarige rettigheter for anlegget:

1. Rett til å holde ryddet for trær et belte på 10 meters bredde, 5 - fem - meter på hver side av midtlinjen. Frukttrær på inntil 4 - fire - meters høyde kan bli stående. Dessuten rett til å fjerne kvist og trær utenfor beltet, dersom anleggseieren finner det nødvendig av hensyn til driftsikkerheten. Hvis det ikke foreligger særskilt avtale med grunneieren, besørger anleggseieren ryddingen som han kan utføre når som helst. Alt trevirke som felles tilfaller grunneieren.

   Bygninger, flaggstenger eller lignende må ikke anbringes så nær linjen at driftssikkerheten derved trues.

   For det tilfelle at bygninger eller annet ønskes plasert innenfor en avstand av 10 meter fra nærmeste ledning må tillatelse dertil i hvert enkelt tilfelle innhentes fra anleggseieren.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

2. Rett til å foreta omlegging av telefon-, telegraf og andre slags ledninger med graving av ledningsgrøfter og oppsetting av nødvendige nye stolper eller flytting av gamle.
3. Rett til overalt å komme fram innen beltet, samt rett til hvor det ansees påkrevet, å ta veg for adkomst til beltet for bygging,montering, ettersyn og vedlikehold av ledninger, master og andre innretninger på eiendommen, eventuelt å bygge trapper over gjerder.
4. Rett til å benytte alle adkomstveger som tilhører eller brukes av eiendommen for passasje og transport av materialer eller annet til anleggets bygging eller vedlikehold.
5. Rett til stikking og måling.
6. Rett til i anledning av anleggets utførelse og vedlikehold å ta sten, sand, grus etc., dog hvis grunneieren ønsker det mot betaling, som i mangel av minnelig overenskomst derom bestemmes av skjønn av lensmannen i kommunen og to av denne oppnevnte lagrettemenn.

Anleggseieren plikter under anleggsarbeidet å vise mest mulig forsiktighet, så minst skade og ulempe forvoldes. Han rydder forsvarlig opp etter seg og setter istand på egen bekostning alle skader på gjerder,broer og veger, slik at disse blir i like god stand som før. Mulig tvist herom avgjøres i mangel av minnelig overenskomst ved skjønn som nevnt i post 6. Går skjønnet anleggseieren imot, betaler han skjønnsomkostningene og rydder opp og setter istand det som mangler. Anleggseieren kan forlange skjønnene utsatt til anlegget i sin helhet er avsluttet.

Denne erklæring blir å tinglyse på anleggseierens bekostning.

Vikersund, den 1. september 1966.

Kjell Hake.

Til vitterlighet:

Modum komm. Elektrisitetsverk
Oscar Smedstad
Ordfører.

Notater

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2870260205 / Irene Skretteberg, tlf. 47255428
Vikerkleiva 112, 3370 Vikersund
Gnr. 25, bnr. 170 i Modum kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Budgiver 2

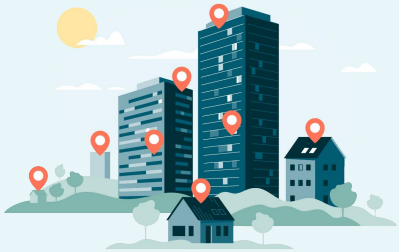
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2870260205
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.10.2026

Irene Skretteberg
Eiendomsmegler

472 55 428
irene.skretteberg@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Modum
Vikersundgata 29, 3370 VIKERSUND

eiendomsmegler1.no