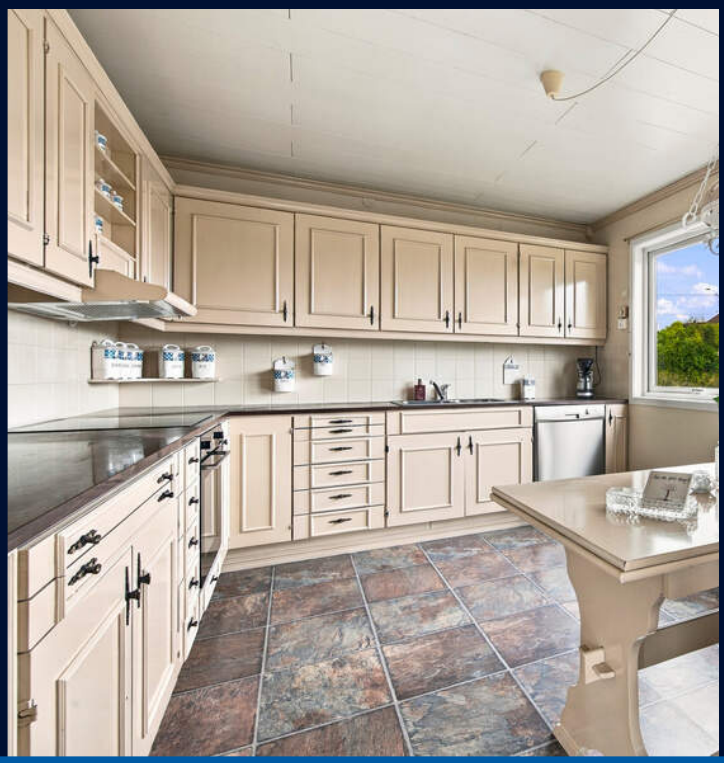
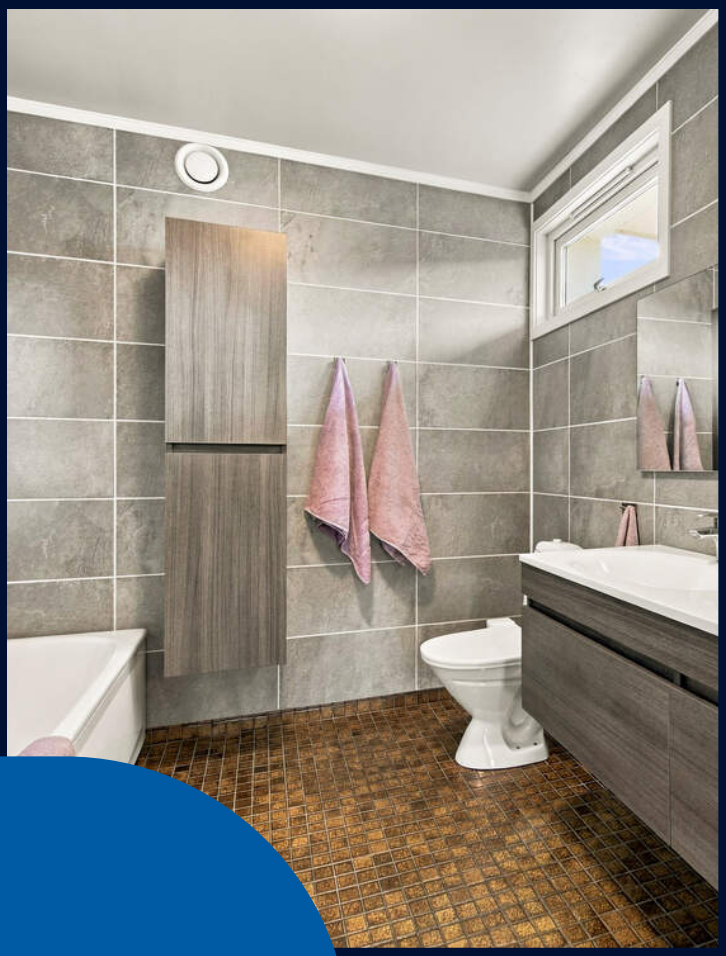






Velkommen til

Jarenveien 7
3370 Vikersund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Jarenveien 7
3370 Vikersund

Sentrumsnær enebolig på stor utsiktstomt | Dobbel garasje | Nærhet til Tyrifjorden

Velkommen til Jarenveien 7. Enebolig på romslig utsiktstomt og frittliggende dobbelgarasje.

Hyggelig familiebolig i populært nabolag. Kort vei til fjorden, skoler, barnehage, buss og sentrum. Spennende planløsning over flere plan som passer perfekt for den aktive familien. Boligen har lyse og fine rom og huset gir et godt inntrykk. Boligen innehar blant annet 3 soverom, toalettrom, vaskerom, bad, godt med bodplass og separat kjøkken. Stuen har god plass og med utgang til en usjenert terrasse med flott utsikt. Fra underetasjen er det direkte adkomst ut koselig hage med god boltreplass.

I tillegg har eiendommen en frittliggende dobbelgarasje fra 1983.

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 200 000
Omkostninger*	kr	81 090
Totalpris inkl. omk.	kr	3 281 090
BRA/BRA-I		172/139 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 948 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1979
Energimerking		D

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	**3 200 000**
Omkostninger*	kr	**81 090**
Totalpris inkl. omk.	kr	**3 281 090**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 80 000
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 81 090

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 9 664 pr. år for 2025
I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Årsbeløpet er et estimat basert på fakturerte kommunale gebyrer for 2025 og årsprognosen for renovasjon for 2026.

Det er installert vannmåler og kommunale avgifter betales etter forbruk.

Renovasjon faktureres separat av Renovasjonsselskapet for Drammensregionen (RFD), men er inkludert i det oppgitte årsbeløpet.

Registerbetegnelse
Gnr. 95, bnr. 336 i Modum kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 139 m2
BRA total: 139 m2

1. etasje
BRA-i: 73 m2.
TBA: 23 m2.

-1. etasje
BRA-i: 66 m2.
TBA: 25 m2.

Garasje:

BRA-e: 33 m2
BRA total: 33 m2

1. etasje
BRA-e: 33 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Enebolig
Boligen er målt innvendig og alt innenfor de omsluttende yttervegger er medregnet i Bra-i. Tba er terrasse-balkong.
Boligen er bygget med halvetasjer. Inn fra entre går det en halvetasje opp til 1.etasje, og en halvetasje ned til underetasje. Fra underetasje er det en halvetasje ned til kjellerrom under entre. Det er valgt å sette entre-etasje sammen med 1-etasjen, og kjellerrom sammen med underetasje i arealoppsettet.

Garasje
Bygnigen er målt innvendig og alt innenfor de omsluttende yttervegger er medregnet i Bra-e.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
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
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje med to leddporter og innlagt strøm, samt på egen tomt med asfaltert innkjøring.

Det gjøres oppmerksom på at det kun foreligger godkjente bygningstegninger, men ikke ferdigattest på garasjen. Ettersom tiltaket er bygget før 1998 vil det ikke lenger være mulig å få utstedt ferdigattest.

Tomt

Tomteareal er 948 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiertomt på ca 948 m². Tomten er pent opparbeidet med gressplen, beplantninger samt noe prydbusker. Det er anlagt asfalt ved innkjøring, og gangsti ned mot bolig. Det er fall i terrenget ned mot boligen i front, og motfall fra boligen for øvrig.

Iht målebrev har arealet unøyaktige grenser. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper. Grenselinjen mot Jarenveien i nordvest er nøyaktig innmålt, mens de øvrige grensene er markert som mindre nøyaktige i kommunens kartgrunnlag.

Byggeår
Ca. 1979

Innhold
Frittliggende enebolig over to plan som består av følgende rom:

Hovedbygning:
1. etasje BRA-i: Entré, gang m/trapp, toalettrom, vaskerom, spisestue, stue og kjøkken.
Underetasje BRA-i: Gang m/trapp, bad, tre soverom, kjellerbod og teknisk rom.

Garasje:
1. etasje BRA-e: Garasje på 33 m².

Terrasse på 23 m² med utgang fra stue/spisestue. Platting på 25 m² med utgang fra soverom i underetasjen.

Standard
Frittliggende enebolig fra 1979 oppført over to plan med en praktisk halvetasjeløsning. Boligen har en innholdsrik planløsning med stue, separat kjøkken og toalettrom i hovedetasjen, samt fire soverom og bad i underetasjen. Ute er det etablert både terrasse og platting, samt en frittstående dobbelgarasje. Våtrommene har behov for oppgradering for å møte dagens krav.

Entré:
Entréen tar imot med flislagt gulv og plass til yttertøy og skotøy. En dør med blyglass fra byggeår leder inn til trappegangen, hvor løpet deler seg med en halvetasje opp til hovedetasjen og en halvetasje ned til underetasjen. I trappegangen er det montert en varmepumpe fra 2018.

Stue:
Stuen har store vindusflater og god plass til både sittegruppe og spisebord. En murt peis med innsats gir lun oppvarming i rommet. Fra stuen er det direkte utgang til en treterrasse med rekkverk. Rommet har skyvedør med forbindelse inn til kjøkkenet.

Kjøkken:
Kjøkkenet har behandlet innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og keramiske fliser over benk. Rommet er utstyrt med nedsenket oppvaskkum i stål, platetopp, integrert stekeovn, integrert avtrekksvifte montert på vegg samt ventilator med avtrekk ut over tak over platetoppen. Det er opplegg for frittstående hvitevarer som vaskemaskin og kjøl/fryseskap, samt plass til spisebord ved vinduet.

Toalettrom:
Toalettrommet i første etasje har keramiske fliser med sokkelflis på gulv, malt strie på vegger og malt slett flate i himling. Rommet er innredet med vegghengt servant og wc, og har avtrekk via ventil i himling samt tilluft via luftespalte i vindu.

Vaskerom:

Vaskerommet i første etasje har keramiske fliser på gulv og vegger, samt malt slett himling med luke til loftet. Rommet er innredet med innredning, skyllekar og opplegg for vaskemaskin, og har naturlig avtrekksventil via himling samt tilluft via luftespalte i vindu. Det gjøres oppmerksom på at vaskerom opprinnelig er inntegnet som bod på fremlagte godkjente tegninger fra kommunen og det foreligger ikke dokumentasjon om at tiltaket er godkjent bruksendret.

Soverom:
Underetasjen inneholder fire soverom med laminatgulv og malte flater på veggene. Det ene soverommet har direkte utgang til en treplatting i hagen. Ett soverom er utstyrt med skyvedørsgarderobe, ett har montert varmepumpe fra 2016, og ett er benevnt som soverom/walk-in closet.

Bad:
Badet i underetasjen har keramisk flis med sokkel av keramisk flis på gulv, baderomsplater på vegger og malt slett flate i himling. Rommet er innredet med innredning, skyllekar, opplegg for vaskemaskin og en nedsenket dusjnisje, samt naturlig avtrekksventil via vegg.

Overflater:
Gulv: 1. etasje har laminat og keramisk flis, samt keramisk flis på vaskerom. Underetasje har laminat på oppholdsrom og soverom/walk-in closet, keramisk flis på bad og betongoverflate i kjellerbod.
Vegger: 1. etasje har malt tapet/flater, tapet, malt brystning og malt panel, samt keramiske fliser på vaskerom. Underetasje har malte plater/flater og malt brystning, samt baderomsplater på bad og malt puss/slemming på mur i teknisk rom.
Himling: 1. etasje har malte flater, malte himlingsbord og malt slett flate på vaskerom. Underetasje har malte plater og slette flater.

Lagring:
Skyvedørsgarderobe på et soverom, soverom/walk-in closet, kjellerbod og teknisk rom i underetasjen. Tilgang til loft via luke i yttervegg og luke i himling på vaskerom. Frittliggende dobbelgarasje på 33 m² med to leddporter, innlagt strøm og adkomstluke til loft.

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. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- 1. Etasje Vaskerom - Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Taktekking
Det er påvist mose på tekking. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Inn mot oppløft er det montert bly istedenfor takstein. Ved nedbør kan det komme fukt mellom takstein og bly til undertak.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Enkelte beslag har avskalling/flasser. Takrenner bør renses for å sikre god avrenning.

- Takkonstruksjon/Loft
Det er noe begrenset ventilering av takkonstruksjonen. Raftepapp er stedvis klemt opptil undertaket og snevrer inn luftingen.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er stedvis bak den stående trepanelen store nok åpninger for skadedyr / mus å ta seg inn.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

- Ytterdører
Boddør subber i terskel. Alder på terrassedører, ytterdør og boddør tilsier at utskifting nærmer seg.

- Terrasser og plattinger på terreng
På terrasse er det for lavt rekkverk. Terrasse som er 50cm eller mer over terreng utløser krav til rekkverkshøyde på 1m og åpninger i rekkverk må ikke være over 10cm. Det samme gjelder trapp. Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gulvbord på terrasse er slitt. Gulvbord på platting er slitt og har enkelte løse bord med snublekant.

- Innvendig - Overflater - gulv
Endeforskyvning mellom bordradene på laminat/parkett skal være minst 30 cm, og det er benyttet endeforskyvning på tilnærmet 10cm. Laminat er ikke montert etter monteringsanvisning.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Vegger under terreng er innforet og isolert på innsiden med dampsperre/plast mot romside. Løsningen anses som en fuktteknisk utsatt konstruksjon da eventuell fukt fra grunnmuren kan bli innestengt i veggoppbygningen. Konstruksjonen er skjult og ikke mulig å kontrollere fullt ut uten inngrep.

- Innvendige dører
Tilstandsgrad settes ut fra en helhetsvurdering. Dørene er hovedsakelig av eldre dato, og har noe naturlig slitasje/overflateavvik. En dør lar seg ikke lukke.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter
Det er påvist inntrekksveier for gnagere. Se punkt Yttervegger/veggkonstruksjon.

- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning
Tilstandsgrad er gitt med ref til alder. Det er noe generell overflateslitasje/sår og fronter trenger justering.

- 1. Etasje Kjøkken - Avtrekk
Ventilator og motor har passert 20 år. Fungerer men kan påregnes oppgradert.

- 1. Etasje Toalettrom - Sanitærutstyr
Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.

- 1. Etasje Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon
Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

- Innvendige vannledninger
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Ventilasjon
Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

- Varmesentral
Det foreligger ikke service på varmepumper siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

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

- Fuktsikring og drenering
Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Terrengforhold
Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren spesielt i front på bolig og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren. Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverk terrasse og platting: Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav, og gulvbord på terrasse og platting er slitt med enkelte løse bord.

- Utvendig trapp: Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

- Utvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk på begge sider av utvendig trapp grunnet fallhøyde.

- Utvendig trapp: Trappen ned til terreng har råteskader og kan være farlig å gå i.

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

- Innvendig trapp: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

- Innvendig trapp: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Grunnforhold: Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

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 sentral og etablert beliggenhet like utenfor Vikersund sentrum. Kort gangavstand til skoler og alt av lokale butikker og servicetilbud. Boligen ligger fint til i terrenget med åpent utsyn mot de omkringliggende åsene og grønne nærområder. Området har gode solforhold, og beliggenheten forener en rolig nabolagsfølelse med umiddelbar nærhet til hverdagens gjøremål.

For barnefamilier er beliggenheten praktisk og oversiktlig. Både Vikersund barneskole og Nordre Modum ungdomsskole ligger i trygg gangavstand fra boligen, og det er en kort spasertur til Barnas Hus barnehage. Dagligvarehandelen ordnes enkelt med både Spar og Kiwi i gangavstand i sentrum. Ved ungdomsskolen og langs Strandpromenaden finnes det aktivitetshall og balløkker, og i Geithus en kort kjøretur unna ligger Furumo idrettspark med svømmehall, friidrettsanlegg og lysløyper.

Fritidstilbudene og naturopplevelsene i Modum er mange og varierte. Øya friluftsområde og turområdene langs Tyrifjorden og Drammenselva nås til fots, med bademuligheter ved Pollen og turstien Modum på langs like ved. Skiflygingsanlegget i Vikersundbakken ligger en kort biltur unna med trenings- og turmuligheter i bakketrappene, mens de vidstrakte skogsområdene på Øståsen og i Finnemarka byr på preparerte skiløyper om vinteren og gode fiskevann om sommeren.

Reisemulighetene er svært gode for pendlere. Sandkrysset bussholdeplass ligger en kort gåtur fra eiendommen, og til Vikersund stasjon er det under ti minutters gange med togforbindelser på Bergensbanen mot Drammen, Oslo og Hønefoss. Med bil er det enkel påkjøring til riksvegnettet og videre mot E134, som gir raske og effektive forbindelser til både Osloregionen og innover mot Hallingdal.

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.

Frittliggende enebolig fundamentert med støpt betongsåle på grunn, og grunnmur oppført av lettklinker. Yttervegger er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med malt liggende trepanel. Etasjeskiller består av betongdekke i underetasjen og trebjelkelag mellom underetasje og første etasje. Takkonstruksjonen har saltakform med plasslagde A-takstoler i treverk, tekket med betongstein.

Garasje:
Bygningen er fundamentert med støpt dekke og ringmur i lettklinker. Yttervegger er oppført i uisolert bindingsverk kledd med panel, og saltak er tekket med betongtakstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 07.05.1981, samt godkjente tegninger på garasje fra 1983, men ikke ferdigattest. Iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98.

Det foreligger godkjente bygningstegninger, men disse stemmer ikke overens med dagens bruk. Det er følgende avvik fra godkjente tegninger til dagens bruk:

Innvendig bod 1, etasje er omgjort til vaskerom. Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er meldepliktig.

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, varmepumpe og vedfyring. Det er montert en varmepumpe fra 2016 på et soverom i underetasjen og en varmepumpe fra 2018 i trappegang. Murt peis med innsats i stue.

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 21.09.2026 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 bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd D.

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

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

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

I henhold til aktsomhetskart for radon ligger eiendommen i et område med middels til lav aktsomhet.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, frittliggende småhus. Deler av eiendommen (13 m²) berøres av detaljregulering Jarenveien (plan-ID 2021002), ikrafttrådt 18.09.2023, innenfor felt BFS.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Modum kommune 2016 - 2027 (plan-ID 2019010), ikrafttrådt 04.02.2019. Arealbruken er i planen i hovedsak avsatt til boligbebyggelse (nåværende), samt et mindre delareal på 4 m² avsatt til bane (nåværende). Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan for Kulturminner (plan-ID 2021006), ikrafttrådt 10.05.2021.

Flom:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent, På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med aktsomhet for flom. Flom i vassdrag kan føre til oversvømmelser, at løsmasser fraktes over store områder og til flomskred i bratte områder Etablerte sikringstiltak f.eks. terrengtiltak, dreneringsgrøfter, flomverk, skredvoll kan redusere sannsynligheten for fare. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider langs vann og vassdrag og av arealplanen fremkommer byggegrenser. Kartene garanterer ikke at potensielle skred og ras ikke kan nå lengre ut enn til de angitte faresoner. Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE, har utarbeidet egne retningslinjer for skredfare knyttet til vassdrag se www.nve.no.

Leirskred/kvikkleireskred/jordskred:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med aktsomhet for ras- og skred f.eks. leirskred, kvikkleireskred eller jordskred. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder som kan skli ut.
I følge Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE er det ikke som farlig å bo på kvikkleire. Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett - www.skrednett.no
De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TK) og NVE's veileder – Sikkerhet mot kvikkleireskred. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Radon:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med middels til lav aktsomhet for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, hhv. www.stralevernet.no og www.ngu.no.

Støy:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med rød sone for støy og avhengig av hensynsynssonene til kommunen kan det være høyderestriksjoner og restriksjoner for etablering av hinder (bygninger, anlegg, vegetasjon mv. Interessenter må gå ut i fra at det tillates ikke etablert nye boenheter innenfor støysonene, som vist i kommuneplanens arealdel. Forbudet gjelder både innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder og områder avsatt til byggeformål. Ta kontakt med kommunen for med detaljert informasjon om dette.

Kopi av kart, 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 vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Avløpsledningene er av PVC fra 1979. Private stikkledninger vedlikeholdes for eiers egen regning.

Eiendommen er pt tilknyttet privat vannforsyning (Sand Vannverk) via private stikkledninger. Modum kommune legger nye vannledninger i Jarenveien. I den forbindelse må det påregnes kostnader til påkobling til offentlig vann. Ytterligere opplysninger fås av Modum kommune.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 707 432 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 2 829 726 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.

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
Aud Iren Høgmoen

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

3316/95/336:
05.03.1973 - Dokumentnr: 1619 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr: 3316 Gnr: 95 Bnr: 38
Bestemmelse om kloakkledning

I henhold til skjøtet har eier av gnr. 95, bnr. 38 rett til å ha og vedlikeholde kloakkledning over eiendommen. Kjøper forplikter seg til for egen regning å oppsette stakittgjerde mot selgers gjenværende eiendom.

25.07.1972 - Dokumentnr: 4821 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: Knr: 3316 Gnr: 95 Bnr: 38

01.01.2020 - Dokumentnr: 1498767 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr: 0623 Gnr: 95 Bnr: 336

01.01.2024 - Dokumentnr: 399106 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr: 3047 Gnr: 95 Bnr: 336

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

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

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

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

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter,

samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

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

Andre relevante opplysninger
Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,65% (forutsatt salgssum kr 3 200 000,-), kr 52 800,-
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 118 530,-

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. 3 200 000.
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Drammen Takstsenter AS den 21.09.2026.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke bodd på eiendommen og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser. 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.
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. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret 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. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

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

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

Vedlegg
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.



1 etg

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avik kan forekomme.

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































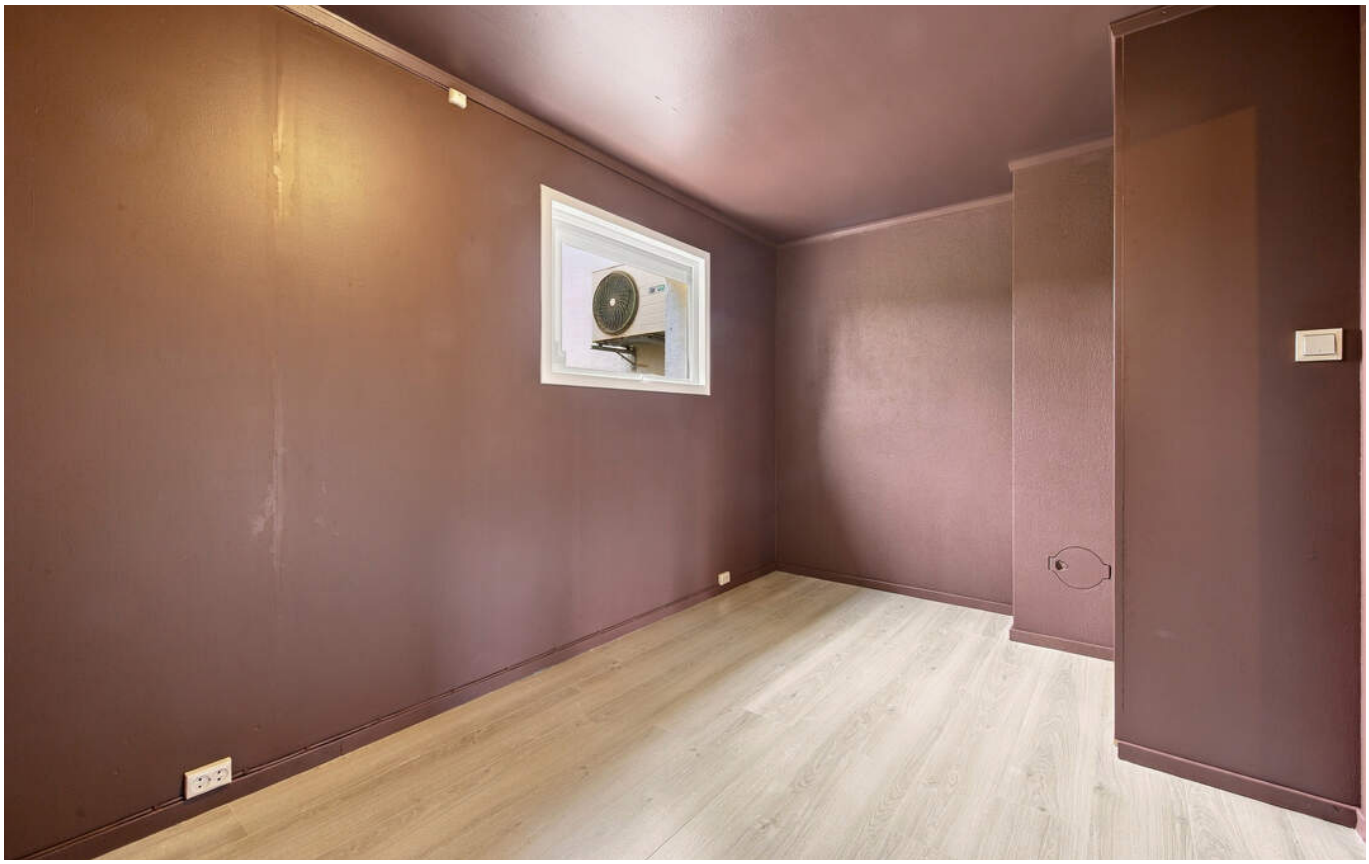
U etg

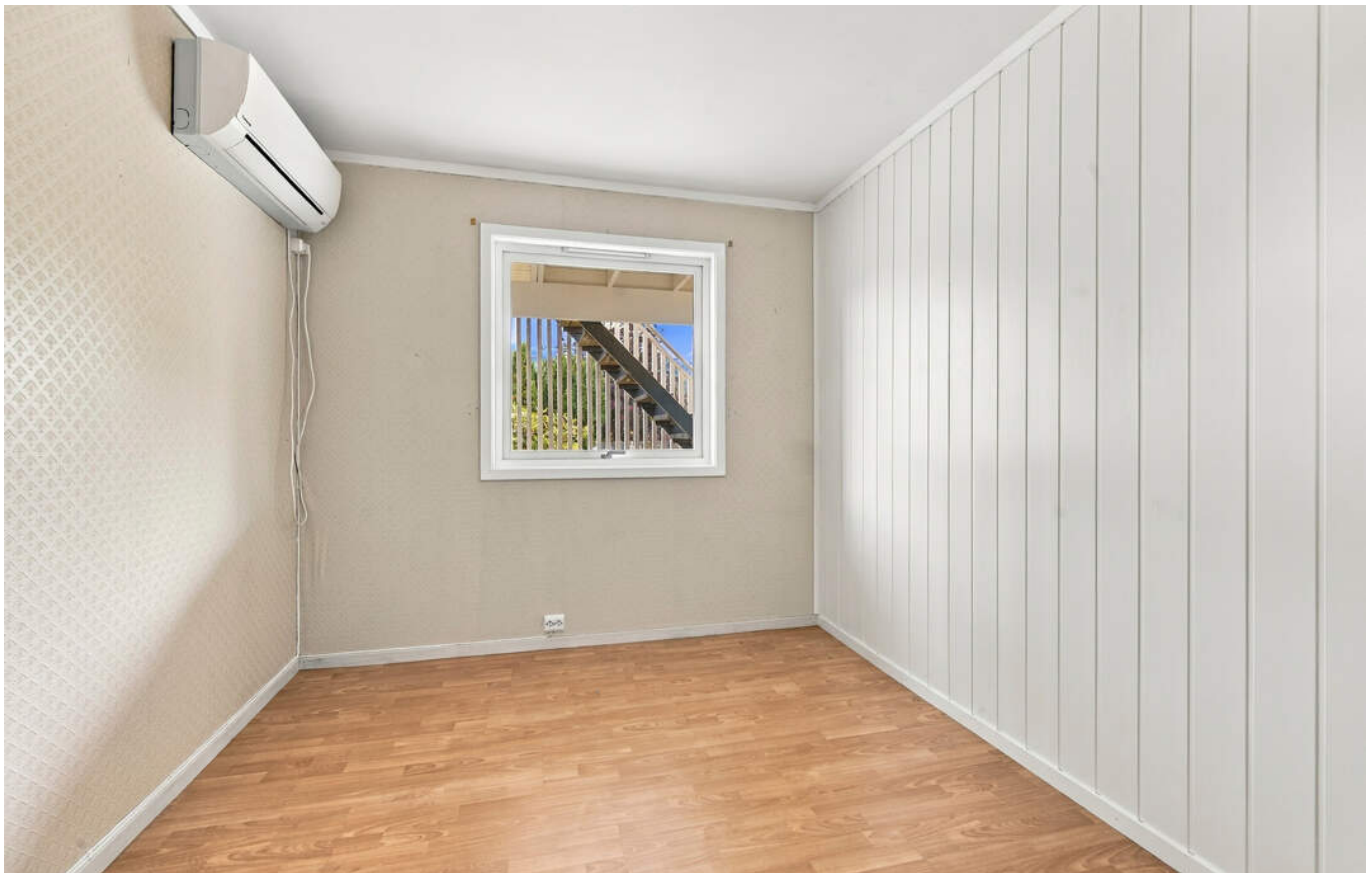
Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avik kan forekomme.

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
















OSO
HOTWATER







































JARENVEIEN 7

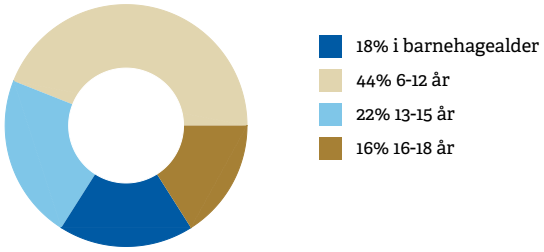
OFFENTLIG TRANSPORT

Sandkrysset	Totalt 11 ulike linjer	**2 min** 0.1 km
Vikersund stasjon	Linje F4	**9 min** 0.8 km
Oslo Gardermoen		**1 t 29 min**

SKOLER

Vikersund skole (1-7 kl.)	273 elever, 14 klasser	**12 min** 1 km
Nordre Modum ungdomsskole (8-10 kl.)	243 elever, 18 klasser	**13 min** 1.1 km
Buskerud vgs. avd Rosthaug	710 elever, 38 klasser	**13 min** 11.7 km
Eiker videregående skole	400 elever, 15 klasser	**29 min** 26.8 km

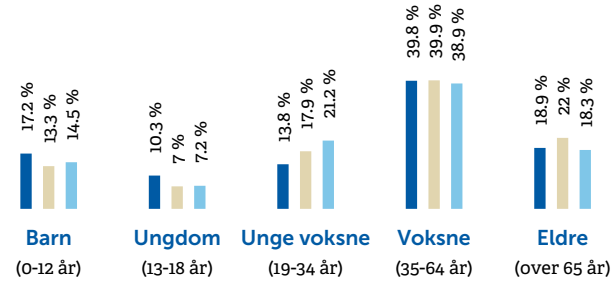
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**35%**	**33%**
Ikke gift	**52%**	**54%**
Separert	**11%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Sand	571	249
Kommune: Modum	14 273	7 146
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Barnas Hus (1-5 år)	49 barn	**16 min** 1.4 km
Kroka barnehage (0-5 år)	43 barn	**5 min** 2.8 km
Kilden barnehage (1-5 år)	26 barn	**7 min** 4 km

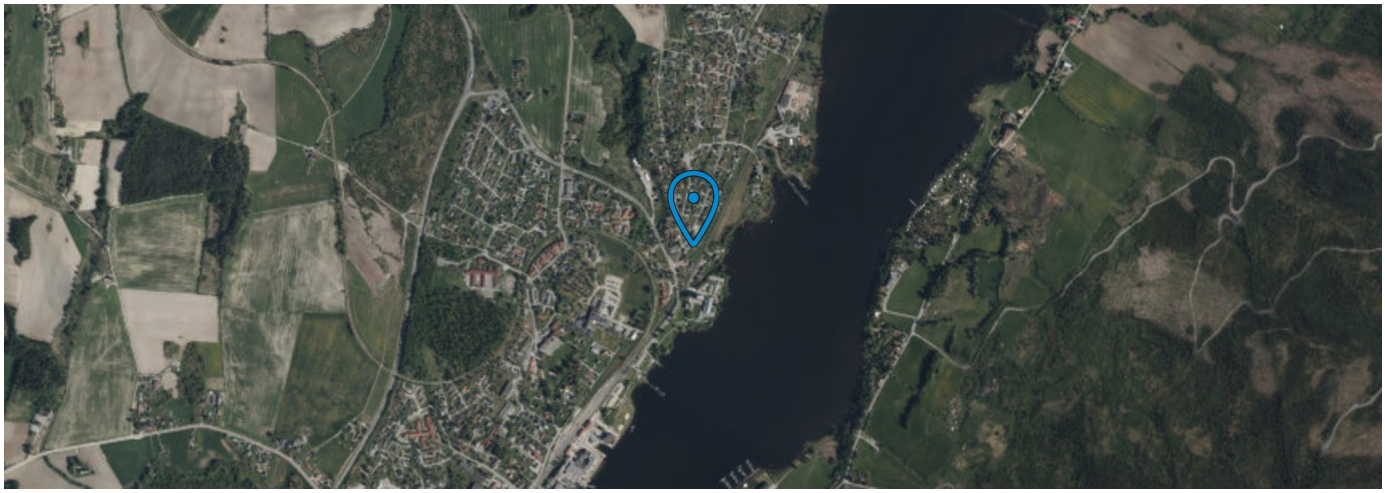
DAGLIGVARE

Spar Vikersund	Post i butikk, PostNord	**11 min** 1 km
Kiwi Vikersund	PostNord	**15 min** 1.3 km

SPORT

Strandpromenaden balløkke	Ballspill	**8 min** 0.7 km
Nordre Modum ungdomsskole	Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	**9 min** 0.8 km
Innersvingen avd. Vikersund		**14 min**
Mudo Vikersund		**15 min**

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

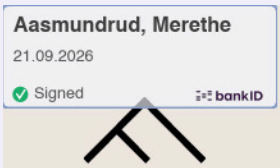
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

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	Merethe Aasmundrud

Boligen

Jarenveien 7
3370 Vikersund

3316-95/336/0/0

- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

2. Tilleggskommentar

Jeg har ikke bodd i boligen.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Jarenveien 7, 3370 VIKERSUND**	
Dato for energimerking **28.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-360401**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **160514345**
Gårdsnummer **95**	Bruksnummer **336**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1979**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **172,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **139,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **235,26**

Vedlegg: Energiattest



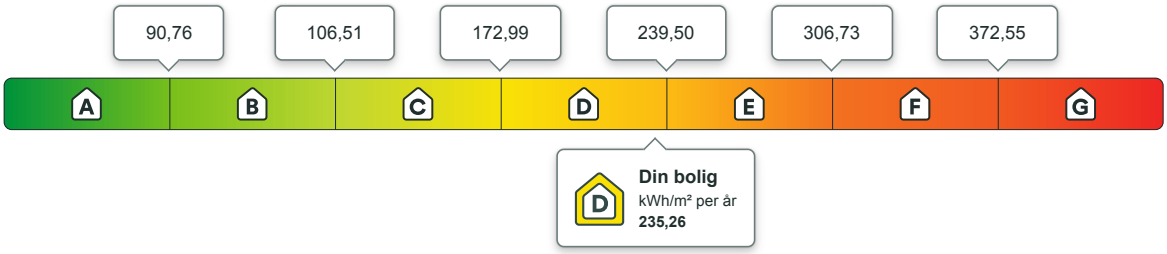
Jarenveien 7, 3370 VIKERSUND

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
35 908,27	**258,33**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Jarenveien 7, 3370 VIKERSUND

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Jarenveien 7, 3370 VIKERSUND



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 19: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Jarenveien 7, 3370 VIKERSUND
MODUM kommune
gnr. 95, bnr. 336

Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 172 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 21.09.2026 **Rapportdato:** 28.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21725-1037 **Referansenummer:** EC6081

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS **Sertifisert Takstingeniør:** Bjørn Kihle Stokstad

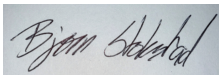
Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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



Bjørn Kihle Stokstad
Uavhengig Takstingeniør
bjorn@drammentakst.no
948 06 058

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

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Jarenveien 7, 3370 VIKERSUND
Gnr 95 - Bnr 336
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

Jarenveien 7, 3370 VIKERSUND
Gnr 95 - Bnr 336
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

Jarenveien 7, 3370 VIKERSUND
Gnr 95 - Bnr 336
3316 MODUM

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig oppført i trekonstruksjon på grunnmur av lettklinker på betongfundament til grunn.

Boligen er på 2. plan

Boligen er bygget i 1979 og garasjen ble bygget i 1983.
Boligen skal derfor være oppført ihht datidens byggeforskrifter.
Beskrivelsen av de enkelte punkter og konklusjon baserer seg på objektet i den stand og slik den fremstod på befaringsdagen.
Befaringen ble gjennomført med de begrensninger av at boligen var møblert og bebodd, det er ikke flyttet på innbo og løsøre.
Stedvis overflateavvik kan forekomme og ansees som normalt ved vanlig bruk.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON:
Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal, med referanse til byggeår.
Det kan likevel påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold med tiden.
Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementen. Ref. de enkelte punkter i rapport. Våtrom har fått TG3 grunnet alder, eldre enn 2000 iht ny lov/forskrift.
Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er kjente skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.
Hvis dokumentet er eldre enn 12 måneder, må takstmannen kontaktes for oppdatering.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongstein fra byggeår.

Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål, stedvis malt.
Beslag på pipe over tak, forkantbord, isbord og under/over vinduer.
Stigetrinn montert for feier.
Takvann ledes ned i drensrør i grunn.

Boligens tak består av saltak, plasslaget A-takstoler i treverk.
Konstruksjonen er fra byggeår.
Undertaket består av rupanel, papp, sløyfer og lekter.
Tilgang til loft via luke i yttervegg og luke i himling på vaskerom.
Loftskille er isolert med mineralull, tekket med kledningsbord og sponplater.
Konstruksjonen er utvendig luftet synlig i gesims.
Yttervegger er oppført i bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med malt liggende trepanel.

Utvendig panel må påregnes regelmessig vedlikehold, stedvis noe værslitt.

Vinduer består av tre med isolerglass, fra byggeår.

Standard inngangsdør av malt treverk fra byggeår.
Terrassedører av malt treverk med glassfelt fra byggeår.
Standard boddør av malt treverk fra byggeår.

Terrassen ut fra stue/spisestue er oppført i trekonstruksjon og tekket med gulvbord av impregnert og behandlet treverk. Rekkverk er utført i treverk. Rekkverkshøyde 93 cm.
Terrassen er på tilnærmet 23 m².

Platting ut fra soverom i underetasje er oppført i trekonstruksjon og tekket med gulvbord av impregnert og behandlet treverk.
Platting er på tilnærmet 25,5 m².

Utvendig trapp fra terrasse er utført i behandlet/impregnert treverk.
Rekkverk utført i behandlet treverk. Rekkverkshøyde 77 cm.
Utvendig trapp fra front av bolig til terreng er utført i jernbanesviller av impregnert treverk.

INNVENDIG Gå til side

1.etasje
Gulv har laminat og keramisk flis.
Gulv på vaskerom/våtrom har keramisk flis.
Vegger har malt tapet/flater, tapet, malt brystning og malt panel.
Himling har malte flater og malte himlingsbord.
Vaskerom har keramiske fliser på vegg og malt slett flate i himling.

Underetasje
Gulv har laminat.
Rom under terreng: soverom/walk-in closet har laminat, kjellerbod har betongoverflate og bad/våtrom har keramisk flis.
Vegger har malte plater/flater og malt brystning.
Himling har malte plater/ slette flater.
Bad/våtrom har baderomsplater på vegg av nyere dato og malt slett flate i himling.

I boligen er det et betongdekke i underetasje.
Mellom underetasje og 1. etasje er det et standard trebjelkelag, med ref til byggeskikk /alder isolert.

Det er ikke opplyst om at det er foretatt radonmålinger.
I henhold til NGU's aktsomhetskart for radon , ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.
Skorsteinen består av element pipe/Leca, helbeslått utvendig.
Murt peis med innsats i stue.
Sotluke er plassert i underetasje.

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 05.04.2016 og feiing ble sist gjennomført 17.10.2024.

Innvendig trapp mellom underetasje og 1.etasje er utført i treverk.
Malte trinn, vanger og rekkverk. Mangler håndløper.
Rekkverkshøyde 90 cm.
Normal stabilitet.
Trapp ned til halvetasje kjeller er utført i betong og flis. Mangler håndløper.

Det er standard innvendige behandlede profilerte dører fra byggeår.
Dør inn fra entre har blyglass fra byggeår.
Det er skyvedør mellom spisestue og kjøkken fra byggeår.

Det er ikke registret under befaring tegn til skadedyr/fuktkrevende insekter.
Skyvedørsgarderobe på et soverom.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Jarenveien 7, 3370 VIKERSUND
Gnr 95 - Bnr 336
3316 MODUM

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. etasje › Vaskerom
Våtrom er fra byggeår og må påregnes oppgardert, med ref til alder og levetid på membranløsning.
Våtrom som er eldre enn 2000 gis TG3.
Overflate på gulv består av keramisk flis.
På vegger er det keramisk flis.
I himling ligger det malt slett flate.
Topp flis på gulv har tilnærmet samme høyde som terskel.
Gulvet er tilnærmet flatt.
Det er plastsluk med synlig belegg under klemring.
Det er naturlig avtrekksventil via himling, har tilluft via luftespalte i vindu.
Rommet er innredet med en innredning, skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Våtrom › Underetasje › Bad
Våtrom er fra byggeår og må påregnes oppgardert, med ref til alder og levetid på membranløsning.
Våtrom som er eldre enn 2000 gis TG3.
Overflate på gulv består av keramisk flis med sokkel av keramisk flis.
På vegger er det baderomsplater av nyere dato. Kontaktperson opplyser om en vannskade utbedret regi forsikring. Ukjent alder.
I himling ligger det malt slett flate.
Hovedgulvet er tilnærmet flatt.
Nedsenket dusjnisje med 55 mm. Fall til sluk i nisje.
Det er oppkant til terskel på 55 mm.
Det er tilfredsstillende fall på gulv iht dagens krav.
Det er plastsluk uten synlig tettesjikt/membran. Det går en stålhylse fra topp slukrist og ned til topp sluk/klemring.
Det er naturlig avtrekksventil via vegg, mangler tilluft.
Rommet er innredet med en innredning, skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken inneholder behandlet innredning med profilerte fronter.
Det er laminat benkeplate, det er en nedsenket oppvaskkum i stål og platetopp. Det er integrert avtrekksvifte montert på vegg.
Det er integrert stekeovn.
Det er frittstående hvitevarer som vaskemaskin og kjøl/fryseskap.
Over kjøkkenbenk er det montert keramisk flis.
Ventilator med avtrekk ut over tak montert over platetopp/stekeovn.

SPESIALROM Gå til side

Gulv består av keramiske fliser med sokkelflis.
Vegger består av malt strie.
Himling består av malt slett flate.
Rommet er innredet med vegghengt servant og wc.
Avtrekk via ventil montert i himling og har tilluft via luftespalte i vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør er i kobber.
Vannmåler og stoppekran er i kjellerrom.
Vannmåler og stoppekran er i kjeller.
Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.
Det anbefales på generelt grunnlag at vvs røropplegg og installasjoner har en regelmessig kontroll/sjekk.
Boligen har naturlig ventilering med enkelte ventiler i vegg og vinduer.
Oppvarming er av strøm og ved. Det er montert en varmepumpe fra 2016 på et soverom i underetasjen og en varmepumpe fra 2018 i trappegang i boligen. Varmepumpe i underetasje er ikke funksjonstestet.
Det er montert en 198 liter varmtvannsbereder fra 2003, plassert på teknisk rom i underetasje.
Det er sluk i rommet.
Gulv har betongoverflate og vegger har malt puss/slemming på mur.
Sikringsskap med automatsikringer som er plassert i entre.
Kurser iht innholdsfortegnelse.
Det er røykvarsler og brannslokningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Drenering er fra byggeår. Ukjent byggegrop.
Det er synlig grunnmursplast rundt store deler av bolig.
Taknedløp er ført til drensrør ned i grunn.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle, fuktsikret - isolert mot grunn, ref byggeår.
Grunnmur består av lettklinker.

Deler av yttervegger i innredet u.etasje er delvis under terreng, dette gjelder vegg mot garasje. Deler av vegg mot garasje i boligdel er foret inn og kledd med plater.

Det er fall ned mot bolig i front, og det er laget et motfall i terreng fra bolig ellers.
Området ligger merket med aktsomhet for kvikkleire iht NVE`s temakart.
Avløpsledningene er av PVC-plast og fra 1979, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast og fra 1979, med tilknytning til Sand vannverk.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	172 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	139 m²
Totalpris	3 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 800 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Jarenveien 7, 3370 VIKERSUND
Gnr 95 - Bnr 336
3316 MODUM

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Planløsning avviker fra byggemeldte tegninger, innvendig bod 1, etasje er omgjort til vaskerom.
Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.
Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod) til hoveddel (eks bad, soverom etc) er meldepliktig.

Garasje

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

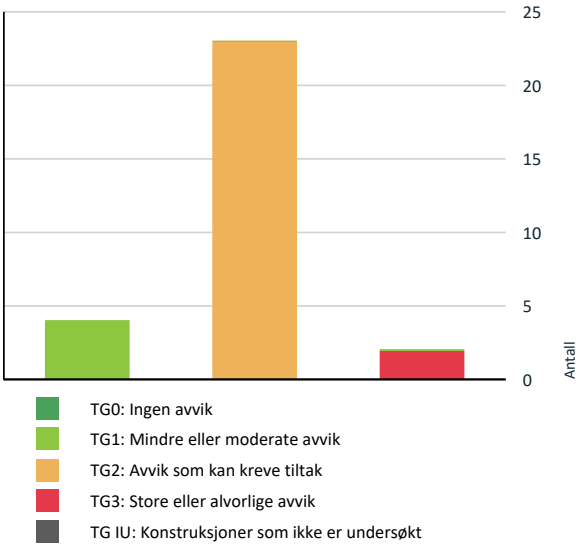
Fremviste tegninger stemmer med dagens bruk.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Jarenveien 7, 3370 VIKERSUND
Gnr 95 - Bnr 336
3316 MODUM

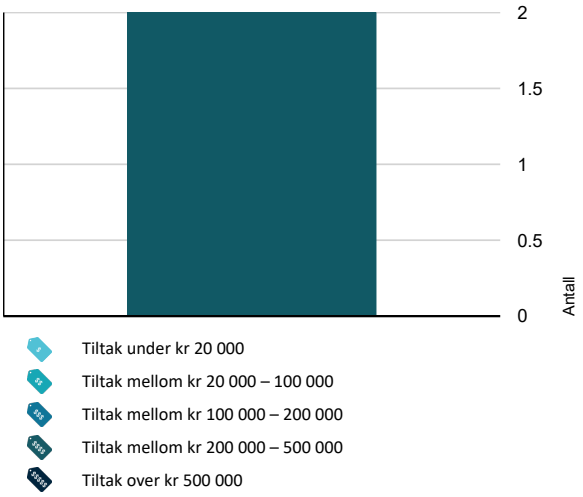
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirent en Tilstandsrapport med verditakst. Det er noe gitt opplysninger fra eier/kontaktperson vedr boligens grunndata.
Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Det er påvist mose på tekking.
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Inn mot oppløft er det montert bly istede for takstein.
Ved nedbør kan det komme fukt mellom takstein og bly til undertak.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side
Enkelte beslag har avskalling/flasser.
Takrenner bør renses for å sikre god avrenning.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Det er noe begrenset ventilering av takkonstruksjonen. Raftepapp er stedvis klemt opptil undertaket og snevrer inn luftingen.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er stedvis bak den stående trepanelen store nok åpninger for skadedyr / mus å ta seg inn.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Jarenveien 7, 3370 VIKERSUND
Gnr 95 - Bnr 336
3316 MODUM

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side
Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Utvendig > Ytterdører Gå til side
Boddør subber i terskel.
Alder på terrassedører, ytterdør og boddør tilsier at utskifting nærmer seg.

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side
På terrasse er det for lavt rekkverk.
Terrasse som er 50cm eller mer over terreng så utløser krav til rekkverkshøyde på 1m og åpninger i rekkverk må ikke være over 10cm. Det samme gjelder trapp.
Gulvbord er slitte og .
Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Terrasse som er 50cm eller mer over terreng så utløser krav til rekkverkshøyde på 1m og åpninger i rekkverk må ikke være over 10cm. Det samme gjelder trapp.
Gulvbord på terrasse er slitt.
Gulvbord på platting er slitt og har enkelte løse bord med snublekant.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side
Endeforskyvning mellom bordradene på laminat/parkett skal være minst 30 cm, og det er benyttet endeforsyvning på tilnærmet 10cm.
Laminat er ikke montert etter monteringsanvisning.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side
Vegger under terreng er innforet og isolert på innsiden med dampsperre/plast mot romside.
Løsningen anses som en fuktteknisk utsatt konstruksjon da eventuell fukt fra grunnmuren kan bli innestengt i veggoppbygningen. Konstruksjonen er skjult og ikke mulig å kontrollere fullt ut uten inngrep.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Tilstandsgrad settes ut fra en helhetsvurdering. Dørene er hovedsakelig av eldre dato, og har noe naturlig slitasje/overflateavvik. En dør lar seg ikke lukke.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side
Det er påvist inntrekksveier for gnagere. Se punkt Yttervegger/veggkonstruksjon.

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 > Ventilasjon Gå til side
Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side
Det foreligger ikke service på varmepumper siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

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
Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren spesielt i front på bolig og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Jarenveien 7, 3370 VIKERSUND
Gnr 95 - Bnr 336
3316 MODUM

Sammendrag av boligens tilstand

Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr Gå til side
Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.

Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side
Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Tilstandsgrad er gitt med ref til alder.
Det er noe generell overflateslitasje/sår og fronter trenger justering.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
Ventilator og motor har passert 20 år.
Fungerer men kan påregnes oppgradert.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
Terrasse som er 50cm eller mer over terreng så utløser krav til rekkverkshøyde på 1m og åpninger i rekkverk må ikke være over 10cm. Det samme gjelder trapp.
Gulvbord på terrasse er slitt.
Gulvbord på platting er slitt og har enkelte løse bord med snublekant.

Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Det er ikke montert rekkverk på begge sider av utvendig trapp grunnet fallhøyde.

Trappen ned til terreng har råteskader - og kan være farlig å gå i.

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

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

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Jarenveien 7, 3370 VIKERSUND
Gnr 95 - Bnr 336
3316 MODUM

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1979

Kommentar
Matrikkelinformasjon Modum kommune. Midlertidig brukstillatelse er datert 07.05.1981

Anvendelse
Bebodd av eier. Sto tom under befaring.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Taket er tekket med betongstein fra byggeår.

Taktekket må påregnes regelmessig ettersyn / vedlikehold.
Vindskiene og gesimsen må påregnes regelmessig vedlikehold.

Normal forventet brukstid før omlegging av betongtakstein er 30–60 år.
Normalt vedlikeholds- og utbedringsintervall er 10–40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mose på tekking.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Inn mot oppløft er det montert bly istede for takstein. Ved nedbør kan det komme fukt mellom takstein og bly til undertak.

Konsekvens/tiltak

- Mose på overflater holder på fuktighet og gir redusert levetid. Mose bør fjernes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør monteres egnet beslag eller utføres annen fagmessig utbedring ved overgangen mellom takstein og bly for å hindre at fukt trenger inn til undertaket ved nedbør.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i undertak og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Jarenveien 7, 3370 VIKERSUND
Gnr 95 - Bnr 336
3316 MODUM

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål, stedvis malt.
Beslag på pipe over tak, forkantbord, isbord og under/over vinduer.
Stigetrinn montert for feier.
Takvann ledes ned i drensrør i grunn.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink, metall og plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Vurdering av avvik:

- Enkelte beslag har avskalling/flasser.
- Takrenner bør renses for å sikre god avrenning.

Konsekvens/tiltak

- Skadde eller avskallede beslag bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusert beskyttelse mot fuktinntrengning, noe som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.
- Takrenner bør renses for å sikre god avrenning og forhindre opphopning av vann, som kan føre til fuktskader på fasade og grunnmur. Manglende vedlikehold kan medføre redusert levetid og økt risiko for skader på bygningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens tak består av saltak, plasslaget A-takstoler i treverk. Konstruksjonen er fra byggeår.
Undertaket består av rupanel, papp, sløyfer og lekter.
Tilgang til loft via luke i yttervegg og luke i himling på vaskerom. Loftskille er isolert med mineralull, tekket med kledningsbord og sponplater.
Konstruksjonen er utvendig luftet synlig i gesims.

Vurdering av avvik:

- Det er noe begrenset ventilering av takkonstruksjonen. Raftepapp er stedvis klemt opptil undertaket og snevrer inn luftingen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med malt liggende trepanel.
Det er ikke registrert tilfredsstillende luftespalte bak utvendig kledning.

Utvendig panel må påregnes regelmessig vedlikehold, stedvis noe værslitt.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er stedvis bak den stående trepanelen store nok åpninger for skadedyr / mus å ta seg inn.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Jarenveien 7, 3370 VIKERSUND
Gnr 95 - Bnr 336
3316 MODUM

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

• Manglende eller utilstrekkelig tetting mot mus i nedre del av yttervegg medfører risiko for skadedyrinntregning. Dette gjelder særlig overganger mellom kledning og grunnmur, åpninger ved bunnsvill, samt sprekker og tekniske gjennomføringer i konstruksjonen. Tiltak er påregnelig.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer består av tre med isolerglass, fra byggeår.
- Enkelte vinduer subber i karm.

Enkelte vinduer kan påregnes justering / vedlikehold og oppgradering med tiden.
Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.

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

Årstall: 1980 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Standard inngangsdør av malt treverk fra byggeår.
Terrassedører av malt treverk med glassfelt fra byggeår.
Standard boddør av malt treverk fra byggeår.

Boddør subber i karm og tenger justering.

Dører kan påregnes justering / vedlikehold med tiden.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

• Boddør subber i terskel.

• Alder på terrassedører, ytterdør og boddør tilsier at utskifting nærmer seg.

Konsekvens/tiltak

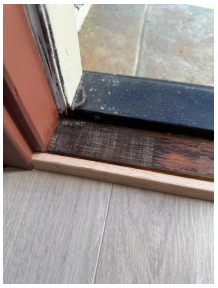
• Boddøren bør justeres for å unngå videre slitasje på terskel og karm, samt for å sikre god funksjon og levetid på døren. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå skader på dørblad, karm og terskel, samt redusert brukervennlighet.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Jarenveien 7, 3370 VIKERSUND
Gnr 95 - Bnr 336
3316 MODUM

Tilstandsrapport

• Dører fungerer men med ref til alder er det påregnelig med oppgraderinger.
Pakninger er fra byggeår og må påregnes å ha redusert elastisitet og tetningsevne som følge av alder. Dette kan medføre noe luftlekkasje og redusert komfort. Ved videre bruk av dører anbefales det å sifte pakninger for å opprettholde tilfredsstillende tetthet.



TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrassen ut fra stue/spisestue er oppført i trekonstruksjon og tekket med gulvbord av impregnert og behandlet treverk. Rekkverk er utført i treverk.
Rekkverkshøyde 93 cm.
Terrassen er på tilnærmet 23 m².

Platting ut fra soverom i underetasje er oppført i trekonstruksjon og tekket med gulvbord av impregnert og behandlet treverk.
Platting er på tilnærmet 25,5 m².

Normal levetid for en terrasse av behandlet eller trykkimpregnert treverk (CU-impregnert) er ca 20–30 år, forutsatt korrekt montering og jevnlig vedlikehold.
Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.

Vurdering av avvik:

• På terrasse er det for lavt rekkverk.
Terrasse som er 50cm eller mer over terreng så utløser krav til rekkverkshøyde på 1m og åpninger i rekkverk må ikke være over 10cm. Det samme gjelder trapp.
Gulvbord er slitte og .

• Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Terrasse som er 50cm eller mer over terreng så utløser krav til rekkverkshøyde på 1m og åpninger i rekkverk må ikke være over 10cm. Det samme gjelder trapp.
Gulvbord på terrasse er slitt.
Gulvbord på platting er slitt og har enkelte løse bord med snublekant.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverket bør forhøyes til minimum 1 meter og eventuelle åpninger reduseres til maks 10 cm for å oppfylle dagens sikkerhetskrav. Konsekvensen av for lavt rekkverk er økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.

Slitte gulvbord på terrasse og platting bør skiftes ut eller vedlikeholdes for å hindre videre forringelse og redusere risiko for personskade. Løse bord med snublekant bør festes eller byttes for å unngå snublefare.

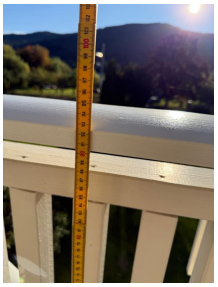
Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Jarenveien 7, 3370 VIKERSUND
Gnr 95 - Bnr 336
3316 MODUM

Tilstandsrapport







⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp fra terrasse er utført i behandlet/impregnert treverk. Rekkverk utført i behandlet treverk. Rekkverkshøyde 77 cm.
Utvendig trapp fra front av bolig til terreng er utført i jernbanesviller av impregnert treverk.

Normal levetid for en trapp av behandlet eller trykkimpregnert treverk (CU-impregnert) er ca 20–30 år, forutsatt korrekt montering og jevnlig vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på begge sider av utvendig trapp grunnet fallhøyde.
- Trappen ned til terreng har råteskader - og kan være farlig å gå i.

Konsekvens/tiltak

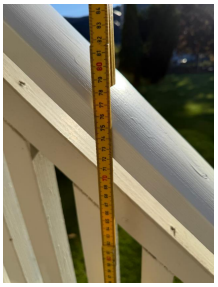
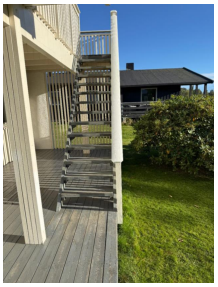
- Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten.
- Rekkverk bør monteres på begge sider av utvendig trapp for å oppfylle krav til sikkerhet og redusere risikoen for fall og personskader.
- Trappen med råteskader bør utbedres eller skiftes ut for å hindre fare for personskade og ytterligere forringelse av konstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke utbedre råteskader er økt risiko for fallulykker og at trappen kan kollapse.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Jarenveien 7, 3370 VIKERSUND
Gnr 95 - Bnr 336
3316 MODUM

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

1.etasje
Gulv har laminat og keramisk flis.
Gulv på vaskerom/våtrom har keramisk flis.

Underetasje
Gulv har laminat.
Rom under terreng: soverom/walk-in closet har laminat, kjellerbod har betongoverflate og bad/våtrom har keramisk flis.

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

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Vurdering av avvik:
• Endeforskyvning mellom bordradene på laminat/parkett skal være minst 30 cm, og det er benyttet endeforsyvning på tilnærmet 10cm.
Laminat er ikke montert etter monteringsanvisning.

Konsekvens/tiltak
• Manglende korrekt endeforskyvning kan føre til redusert stabilitet, økt risiko for knirk, bevegelse og forkortet levetid på gulvet.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

1.etasje
Vegger har malt tapet/flater, tapet, malt brystning og malt panel.
Himling har malte flater og malte himlingsbord.
Vaskerom har keramiske fliser på vegg og malt slett flate i himling.

Underetasje

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Jarenveien 7, 3370 VIKERSUND
Gnr 95 - Bnr 336
3316 MODUM

Tilstandsrapport

Vegger har malte plater/flater og malt brystning.
Himling har malte plater/ slette flater.
Bad/våtrom har baderomsplater på vegg av nyere dato og malt slett flate i himling.

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

Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år.
Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.
Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

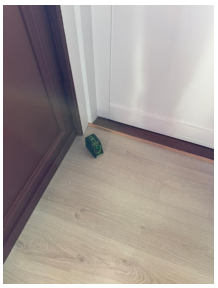
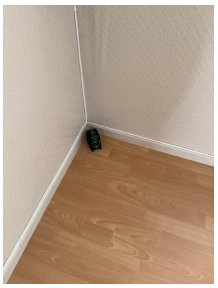
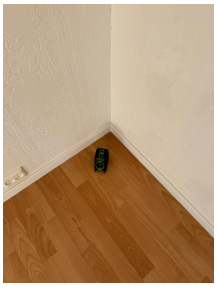
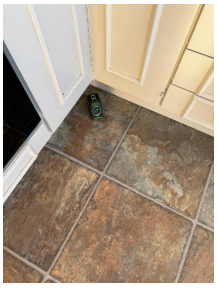
I boligen er det et betongdekke i underetasje.
Mellom underetasje og 1. etasje er det et standard trebjelkelag, med ref til byggeskikk /alder isolert.
Det ble i underetasjen målt 5 - 6 mm høydeavvik.
I 1.etg ble det målt 5 - 18 mm høydeavvik.

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.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.
Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

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

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Jarenveien 7, 3370 VIKERSUND
Gnr 95 - Bnr 336
3316 MODUM

Tilstandsrapport

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om at det er foretatt radonmålinger.
I henhold til NGU's aktsomhetskart for radon , ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmåling for å avklare om radonnivået er innenfor anbefalte grenser.
Dersom målingen viser verdier over 100 Bq/m³, kan det bli nødvendig med tiltak for å redusere radonnivået, noe som kan medføre ekstra kostnader.
Manglende måling gir usikkerhet om innemiljøet og mulig helserisiko.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Skorsteinen består av element pipe/Leca, helbeslått utvendig.
Murt peis med innsats i stue.
Sotluke er plassert i underetasje.

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 05.04.2016 og feiing ble sist gjennomført 17.10.2024.
Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten iht kontroll utført i regi Modum kommune.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Overflate på gulv består av laminat, betong og keramisk flis.
Overflate på vegg består av innforede malte flater, malt pusset/slemmet mur og baderomsplater på grunnmur av leca.
Det ble foretatt hulltaking og fuktindikering på svill og grunnmur via soverom/walk-in closet i hjørnet mot nedløp.
Det ble ikke påvist unormal fukt.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.

Vurdering av avvik:

• Vegger under terreng er innforet og isolert på innsiden med dampsperre/plast mot romside. Løsningen anses som en fuktteknisk utsatt konstruksjon da eventuell fukt fra grunnmuren kan bli innestengt i veggoppbygningen. Konstruksjonen er skjult og ikke mulig å kontrollere fullt ut uten inngrep.

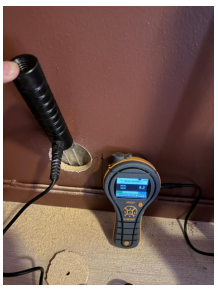
Konsekvens/tiltak

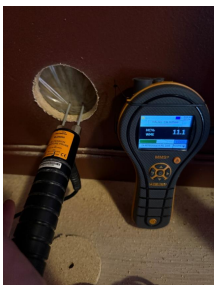
• Innvendig isolering med dampsperre på vegger under terreng kan medføre risiko for skjulte fukt- og råteskader over tid. Det anbefales jevnlig kontroll for tegn til fukt og lukt, samt nærmere undersøkelser ved mistanke om skader.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Jarenveien 7, 3370 VIKERSUND
Gnr 95 - Bnr 336
3316 MODUM

Tilstandsrapport





Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom underetasje og 1.etasje er utført i treverk. Malte trinn, vanger og rekkverk. Mangler håndløper. Rekkverkshøyde 90 cm.
Normal stabilitet.
Trapp ned til halvetasje kjeller er utført i betong og flis. Mangler håndløper.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Vurdering av avvik:

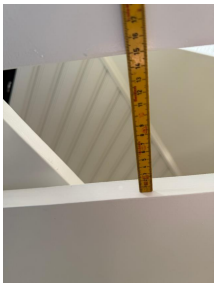
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.







TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er standard innvendige behandlede profilerte dører fra byggeår.
Dør inn fra entre har blyglass fra byggeår.
Det er skyvedør mellom spisestue og kjøkken fra byggeår.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Jarenveien 7, 3370 VIKERSUND
Gnr 95 - Bnr 336
3316 MODUM

Tilstandsrapport

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før maling av tredører, malt er 8 - 20 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad settes ut fra en helhetsvurdering. Dørene er hovedsakelig av eldre dato, og har noe naturlig slitasje/overflateavvik. En dør lar seg ikke lukke.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas justering eller utskifting av døren som ikke lar seg lukke, for å sikre funksjonalitet og unngå redusert brukervennlighet.
Overflateavvik og slitasje vurderes som normalt for alder, men vedlikehold eller overflatebehandling kan være aktuelt for å forlenge levetiden og opprettholde estetisk standard.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke registret under befaring tegn til skadedyr/fuktkrevende insekter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist inntrekksveier for gnagere. Se punkt Yttervegger/veggkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe på et soverom.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrom er fra byggeår og må påregnes oppgardert, med ref til alder og levetid på membranløsning.
Våtrom som er eldre enn 2000 gis TG3.
Overflate på gulv består av keramisk flis.
På vegger er det keramisk flis.
I himling ligger det malt slett flate.
Topp flis på gulv har tilnærmet samme høyde som terskel.
Gulvet er tilnærmet flatt.
Det er plastsluk med synlig belegg under klemring.
Det er naturlig avtrekksventil via himling, har tilluft via luftespalte i vindu.
Rommet er innredet med en innredning, skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Normal tid før utskifting av linoleum er 15 - 25 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Jarenveien 7, 3370 VIKERSUND
Gnr 95 - Bnr 336
3316 MODUM

Tilstandsrapport





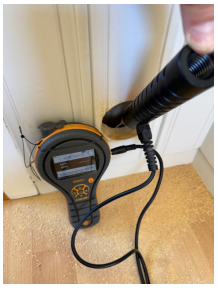
1. ETASJE > VASKEROM

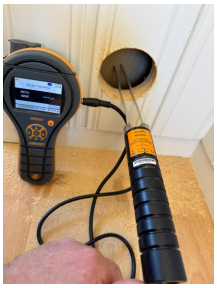
Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra tilstøtende gang, uten å påvise unormale forhold.

Viktig og merke seg at selv om det ikke er påvist fukt så friskmelder ikke dette badet. Badet må likevel påregnes oppgradert/renovert etter dagens krav.





UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrom er fra byggeår og må påregnes oppgardert, med ref til alder og levetid på membranløsning.
Våtrom som er eldre enn 2000 gis TG3.
Overflate på gulv består av keramisk flis med sokkel av keramisk flis.
På vegger er det baderomsplater av nyere dato. Kontaktperson opplyser om en vannskade utbedret regi forsikring. Ukjent alder.
I himling ligger det malt slett flate.
Hovedgulvet er tilnærmet flatt.
Nedsenket dusjnisje med 55 mm. Fall til sluk i nisje.
Det er oppkant til terskel på 55 mm.
Det er tilfredsstillende fall på gulv iht dagens krav.
Det er plastsluk uten synlig tettesjikt/membran. Det går en stålhylse fra topp slukrist og ned til topp sluk/klemring.
Det er naturlig avtrekksventil via vegg, mangler tilluft.
Rommet er innredet med en innredning, skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Normal tid før utskifting av linoleum er 15 - 25 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

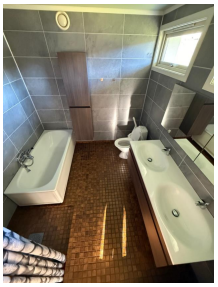
• Våtrommet må totalrenoveres etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Jarenveien 7, 3370 VIKERSUND
Gnr 95 - Bnr 336
3316 MODUM

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

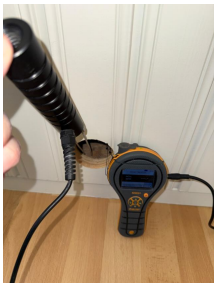


UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra tilstøtende gang inn mot dusjsone, uten å påvise unormale forhold.





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkken inneholder behandlet innredning med profilerte fronter.
Det er laminat benkeplate, det er en nedsenket oppvaskkum i stål og platetopp. Det er integrert avtrekksvifte montert på vegg.
Det er integrert stekeovn.
Det er frittstående hvitevarer som vaskemaskin og kjøl/fryseskap.
Over kjøkkenbenk er det montert keramisk flis.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad er gitt med ref til alder.
Det er noe generell overflateslitasje/sår og fronter trenger justering.

Konsekvens/tiltak

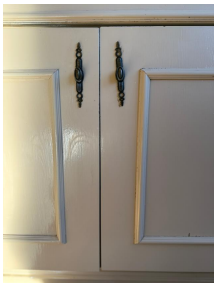
• Det bør påregnes vedlikehold og justering av fronter for å utbedre slitasje og sår.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje oppstå, noe som kan redusere levetiden og funksjonaliteten til innredningen.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Jarenveien 7, 3370 VIKERSUND
Gnr 95 - Bnr 336
3316 MODUM

Tilstandsrapport







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk ut over tak montert over platetopp/stekeovn.

Vurdering av avvik:
• Ventilator og motor har passert 20 år.
Fungerer men kan påregnes oppgradert.

Konsekvens/tiltak
• Ventilator og motor bør vurderes for utskifting eller oppgradering, da de har passert forventet levetid.
Konsekvensen av å ikke oppgradere er økt risiko for funksjonssvikt og redusert effektivitet på avtrekket.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulv består av keramiske fliser med sokkelflis.
Vegger består av malt strie.
Himling består av malt slett flate.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.
Det kan påregnes generelt vedlikehold - oppgradering av innvendige overflater.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Jarenveien 7, 3370 VIKERSUND
Gnr 95 - Bnr 336
3316 MODUM

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet er innredet med vegghengt servant og wc.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.

Konsekvens/tiltak

• Skader på toalett kan føre til lekkasje eller funksjonssvikt, med risiko for vannskader.

• Vurdere reparasjon eller utskifting av toalettet for å sikre tett og funksjonell løsning.



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

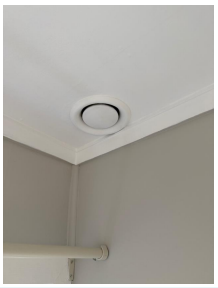
Avtrekk via ventil montert i himling og har tilluft via luftespalte i vindu.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er i kobber.
Vannmåler og stoppekran er i kjellerrom.

Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.
Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt ved befaring.
Vannmåler og stoppekran er i kjeller.

Normalt forventet leve/brukstid på kobberrør er ca 50 år.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Jarenveien 7, 3370 VIKERSUND
Gnr 95 - Bnr 336
3316 MODUM

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.

Det anbefales på generelt grunnlag at vvs røropplegg og installasjoner har en regelmessig kontroll/sjekk.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilering med enkelte ventiler i vegg og vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Avvik fra krav kan føre til utilstrekkelig ventilasjon, med risiko for dårlig inneklima, fuktproblemer og redusert komfort.
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Oppvarming er av strøm og ved. Det er montert en varmepumpe fra 2016 på et soverom i underetasjen og en varmepumpe fra 2018 i trappegang i boligen. Varmepumpe i underetasje er ikke funksjonstestet.
Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på varmepumper siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres service på varmepumper.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er montert en 198 liter varmtvannsbereder fra 2003, plassert på teknisk rom i underetasje.
Det er sluk i rommet.
Gulv har betongoverflate og vegger har malt puss/slemming på mur.

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

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

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Jarenveien 7, 3370 VIKERSUND
Gnr 95 - Bnr 336
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

Sikringsskap med automatsikringer som er plassert i entre.
Kurser iht innholdsfortegnelse.

Vurdering av avvik:

• Det anbefales at det utarbeides en egen el kontroll ved eierskifte.
Anlegg er ikke kontrollert utover det at det fungerer ved stikk prøving av enkelte komponenter.
Det foreligger lite informasjon/dokumentasjon fra eventuelle oppgraderinger og anlegget bør ha en el-kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres en el-kontroll av godkjent fagperson for å avdekke eventuelle feil eller mangler, samt fremskaffe nødvendig dokumentasjon på utførte arbeider og oppgraderinger.
Manglende dokumentasjon og kontroll medfører økt risiko for skjulte feil, redusert elsikkerhet og fare for fremtidige skader eller brann.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er røykvarsler og brannslokningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Jarenveien 7, 3370 VIKERSUND
Gnr 95 - Bnr 336
3316 MODUM

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er fra byggeår. Ukjent byggegrop.
Det er synlig grunnmursplast rundt store deler av bolig.
Taknedløp er ført til drensrør ned i grunn.

Som en del av det normale vedlikeholdet må det påregnes gjennomspyling av drensrør.

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.
Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert med betongplate / såle, fuktsikret - isolert mot grunn, ref byggeår.
Grunnmur består av lettklinker.
Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

Deler av yttervegger i innredet u.etasje er delvis under terreng, dette gjelder vegg mot garasje. Deler av vegg mot garasje i boligdel er foret inn og kledd med plater.

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er fall ned mot bolig i front, og det er laget et motfall i terreng fra bolig ellers.
Området ligger merket med aktsomhet for kvikkleire iht NVE`s temakart.

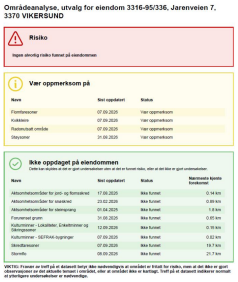
Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren spesielt i front på bolig og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
• Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Jarenveien 7, 3370 VIKERSUND
Gnr 95 - Bnr 336
3316 MODUM

Tilstandsrapport


Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3316-95/336, Jarenveien 7, 3370 VIKERSUND

Risiko

Vær oppmerksom på

Ikke oppdaget på eiendommen

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC-plast og fra 1979, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast og fra 1979, med tilknytning til Sand vannverk.

Vurdering av avvik:

- Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Eldre PVC-ledninger har økt risiko for sprøhet, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan føre til redusert funksjon og økte driftsproblemer.

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:

- Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Terrasse som er 50cm eller mer over terreng så utløser krav til rekkverkshøyde på 1m og åpninger i rekkverk må ikke være over 10cm. Det samme gjelder trapp.
Gulvbord på terrasse er slitt.
Gulvbord på platting er slitt og har enkelte løse bord med snublekant.

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på begge sider av utvendig trapp grunnet fallhøyde.
- Trappen ned til terreng har råteskader - og kan være farlig å gå i.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket bør forhøyes til minimum 1 meter og eventuelle åpninger reduseres til maks 10 cm for å oppfylle dagens sikkerhetskrav. Konsekvensen av for lavt rekkverk er økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.

Slitte gulvbord på terrasse og platting bør skiftes ut eller vedlikeholdes for å hindre videre forringelse og redusere risiko for personskade. Løse bord med snublekant bør festes eller byttes for å unngå snublefare.

- Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten.
- Rekkverk bør monteres på begge sider av utvendig trapp for å oppfylle krav til sikkerhet og redusere risikoen for fall og personskader.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Jarenveien 7, 3370 VIKERSUND
Gnr 95 - Bnr 336
3316 MODUM

Tilstandsrapport

• Trappen med råteskader bør utbedres eller skiftes ut for å hindre fare for personskade og ytterligere forringelse av konstruksjonen.
Konsekvensen av å ikke utbedre råteskader er økt risiko for fallulykker og at trappen kan kollapse.

• Det bør gjennomføres radonmåling for å avklare om radonnivået er innenfor anbefalte grenser.
Dersom målingen viser verdier over 100 Bq/m³, kan det bli nødvendig med tiltak for å redusere radonnivået, noe som kan medføre ekstra kostnader. Manglende måling gir usikkerhet om innemiljøet og mulig helserisiko.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

Jarenveien 7, 3370 VIKERSUND
Gnr 95 - Bnr 336
3316 MODUM

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

139 m²/139 m²

Enebolig: Entré, 2 Gang, Toalettrom, Vaskerom, Spisestue, Stue, Kjøkken, Bad, 4 Soverom, Bod, Teknisk rom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 33 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 200 000

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 2 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 200 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et godt etablert og sentralt område av Vikersund. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.
Tomteverdi er ihht NT's retningslinjer ikke satt synlig i teknisk verdiberegning. Tomtens verdi og beliggenhet er likevel hensyntatt i normal salgsverdi.

Jarenveien 7, 3370 VIKERSUND
Gnr 95 - Bnr 336
3316 MODUM

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Beregninger

Årlige kostnader

Vedlikehold, stipulert	Kr.		18 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**18 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 820 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 550 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	260 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**240 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 790 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 800 000**

Jarenveien 7, 3370 VIKERSUND
Gnr 95 - Bnr 336
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

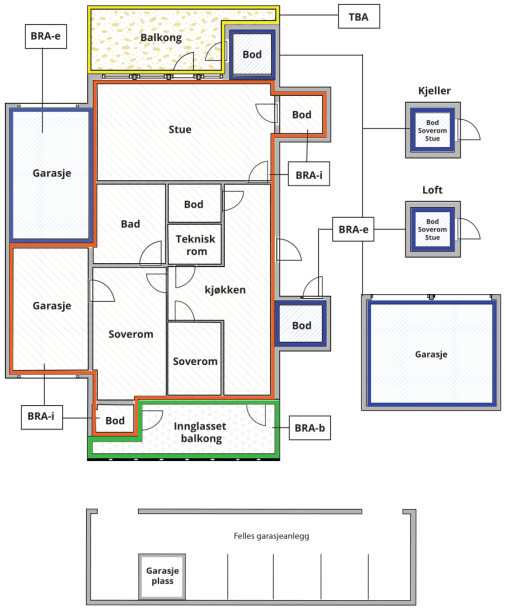
Hva er måleverdig areal?

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.

Jarenveien 7, 3370 VIKERSUND
Gnr 95 - Bnr 336
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	73			73	23
Underetasje	66			66	25
SUM	**139**				**48**
SUM BRA	**139**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, gang m/trapp, toalettrom, vaskerom, spisestue, stue, kjøkken		
Underetasje	Gang m/trapp, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom/walk-in closet, kjellerbod, teknisk rom		

Kommentar

Boligen er målt innvendig og alt innenfor de omsluttende yttervegger er medregnet i Bra-i.
Tba er terrasse-balkong.

Boligen er bygget med halvetasjer. Inn fra entre går det en halvetasje opp til 1.etasje, og en halvetasje ned til underetasje.
Fra underetasje er det en halvetasje ned til kjellerrom under entre.

Det er valgt å sette entre-etasje sammen med 1-etasjen, og kjellerrom sammen med underetasje i arealoppsettet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Planløsning avviker fra byggemeldte tegninger, innvendig bod 1, etasje er omgjort til vaskerom.
Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.
Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod) til hoveddel (eks bad, soverom etc) er meldepliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		33		33	
SUM		**33**			
SUM BRA	**33**				

Jarenveien 7, 3370 VIKERSUND
Gnr 95 - Bnr 336
3316 MODUM

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Romfordeling

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

Kommentar

Bygnigen er målt innvendig og alt innenfor de omsluttende yttervegger er medregnet i Bra-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Fremviste tegninger stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.9.2026	Bjørn Kihle Stokstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3316 MODUM	95	336		0	948.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jarenveien 7

Hjemmelshaver
Høgmoen Aud Iren

Jarenveien 7, 3370 VIKERSUND
Gnr 95 - Bnr 336
3316 MODUM

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet i Vikersund, med kort vei til daglige servicetilbud, skole, barnehage, idrettsanlegg og kollektivtransport. Området har gode solforhold og enkel adkomst til både by, fjell og friluftsområder, noe som gjør beliggenheten egnet for både helårsbolig og pendling.
Vikersund ligger strategisk til med rask adkomst til både E134 og riksvegnettet, og gir gode forbindelser både mot Oslo□regionen og Hallingdal/fjellområdene.

Drammen: 43 km – 40 min med bil
Oslo sentrum: 80 km – 1 t 10–20 min med bil
Hønefoss: 30 km – 30 min med bil
Norefjell skisenter: 42 km – 40 min med bil

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen/området er tilknyttet via Sand vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, beplantninger samt noe prydbusker.
Det er anlagt asfalt ved innkjøring, og gangsti ned mot bolig. Parkering på egen grunn og i egen garasje.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen

1973/1619-1/25 05.03.1973
ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR:3316 GNR:95 BNR:38 Bestemmelse om kloakkledning

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Forsikringspolise ble ikke fremlagt ved befaring. Det forutsettes at forsikringen er i orden og at bygningene er fullverdiforsikret

Jarenveien 7, 3370 VIKERSUND
Gnr 95 - Bnr 336
3316 MODUM

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering og lagring.

Byggeår
1983

Kommentar
Matrikkelinformasjon Modum kommune.

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

Vedlikehold
Bygget har behov for vedlikehold og oppgraderinger. Det er setninger i grunnmur som krever tiltak.

Beskrivelse
Garasjen er fundamentert med støpt dekke med ringmur i lettklinker/leca.
Vegger av bindingsverk, uisolert og utvendig kledd med panel.
Saltak, tekket med betongtakstein. Renner og nedløp av stål.
2 leddporter av treverk. luke opp til loft. Det er lagt kledningsbord på gulv.
Det er vinduer med enkle glass.
garasjen har innlagt strøm.

Det er større setningsskader i grunnmur.
Generelt vedlikehold og noe oppgraderinger kan påregnes over tid.
Bygg er beskrevet i enkelhet.

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



Jarenveien 7, 3370 VIKERSUND
Gnr 95 - Bnr 336
3316 MODUM

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	18.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Jarenveien 7, 3370 VIKERSUND
Gnr 95 - Bnr 336
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: Kommunalinformasjon

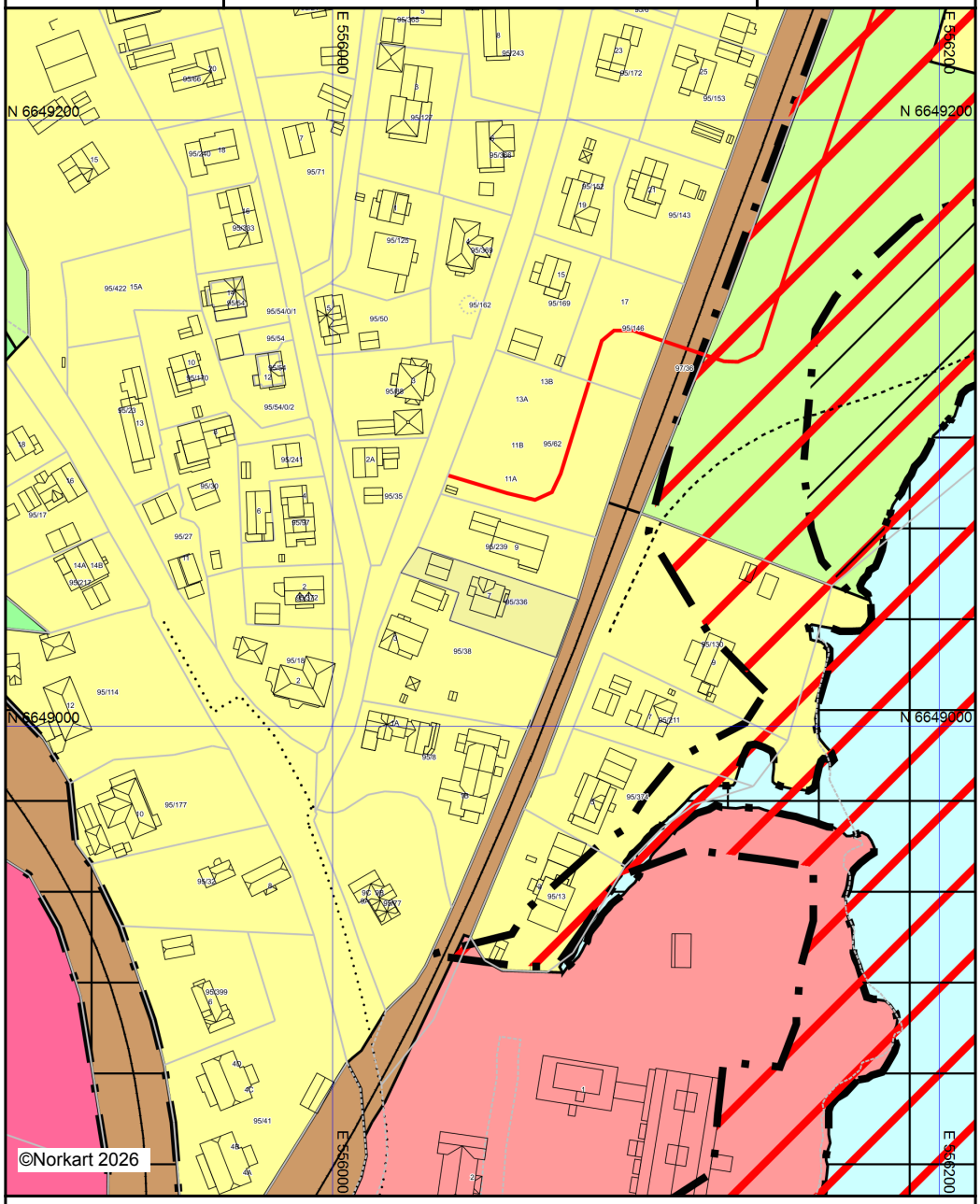
Modum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 95/336
Adresse: Jarenveien 7
Utskriftsdato: 14.09.2026
Målestokk: 1:2000

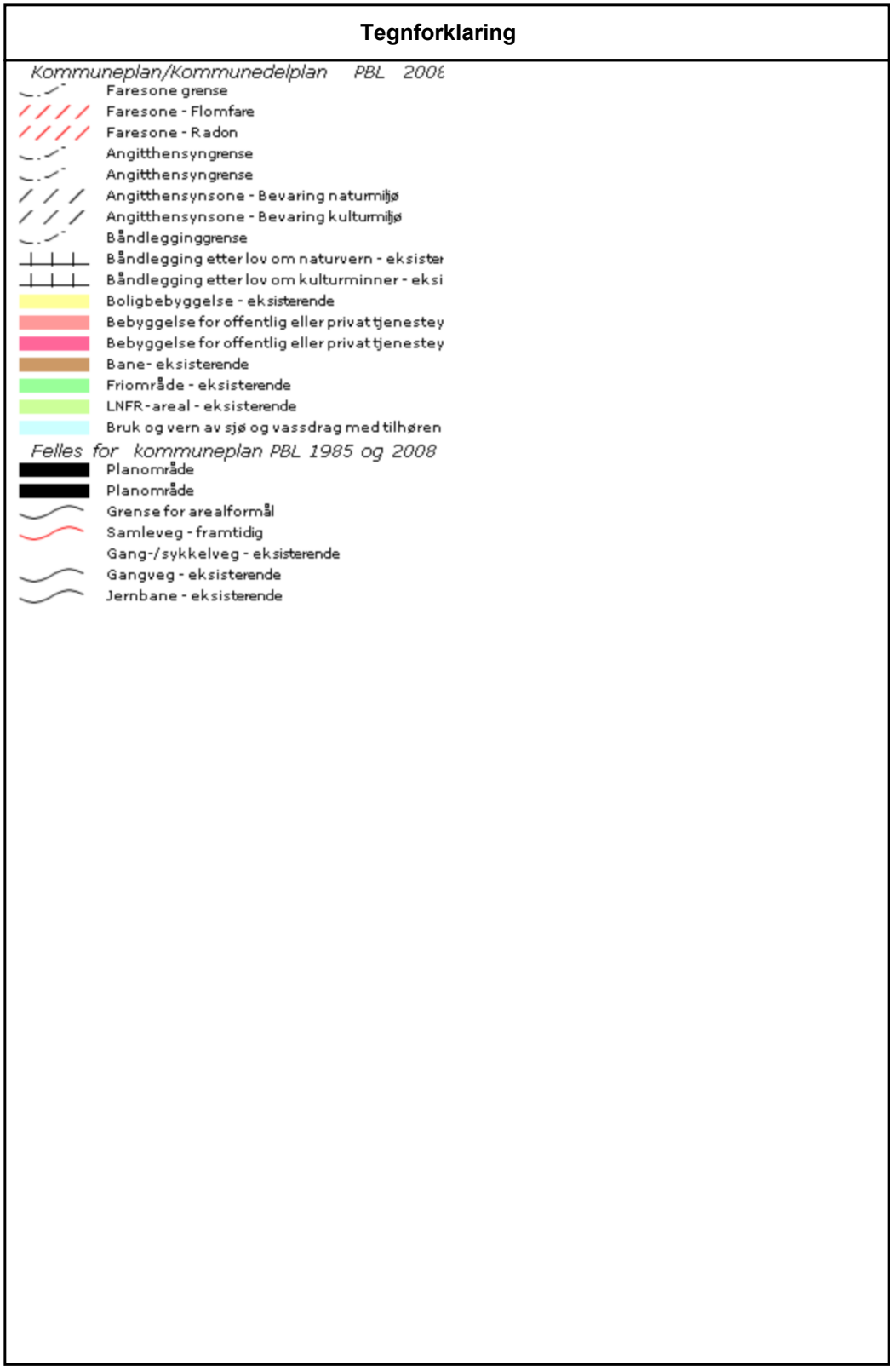
N

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: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 14.09.2026

Modum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3316	**Gårdsnr.**	95	**Bruksnr.**	336	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Jarenveien 7, 3370 VIKERSUND								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019010 (https://www.arealplaner.no/3316/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3316&planidentifikasjon=2019010)
Navn	Kommuneplan Modum kommune 2016 - 2027
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.02.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3316/dokumenter/309/Kommuneplanbestemmelser%20.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 m^2 **Arealbruk** Bane,Nåværende
	Delareal 945 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

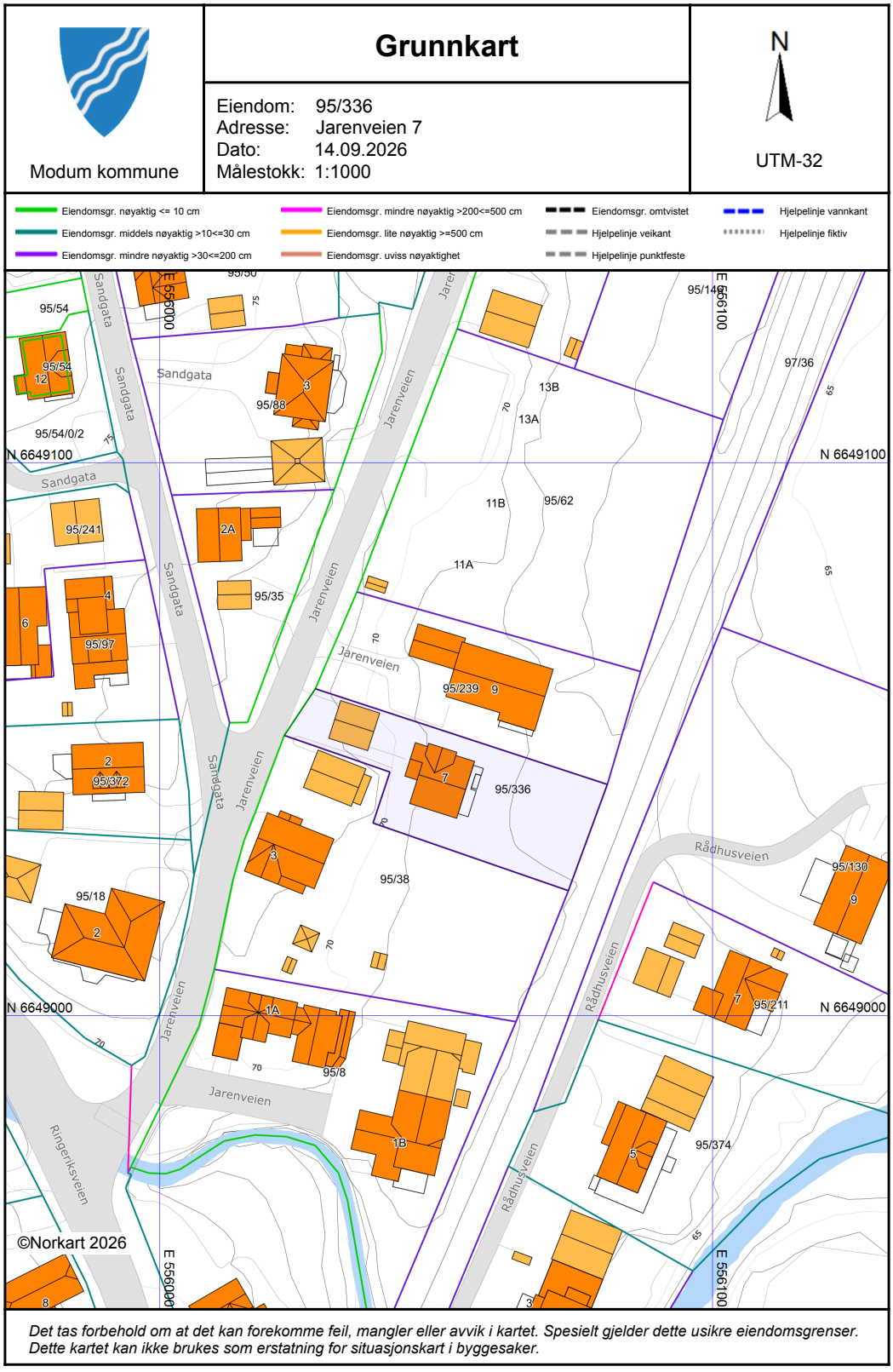
Navn	Kommunedelplan for Kulturminner
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.05.2021

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021002 (https://www.arealplaner.no/3316/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3316&planidentifikasjon=2021002)
Navn	Jarenveien
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.09.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3316/dokumenter/437/Planbestemmelser_Jarenveien_2021002.pdf
Delarealer	**Delareal** 13 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, frittliggende småhus **Feltnavn** BFS

Vedlegg: Kommunalinformasjon



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Jarenveien, 3370 Vikersund			95/336	
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Enebolig	25.6.79.	22.8.79.	296/79
Byggherre		Adresse		Tlf.
Tom Aasmundrud				
Anmelder		Adresse		Tlf.
Mesterhus Modum A/L		3370 Vikersund		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Byggm. John Meuche		3370 Vikersund		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[x] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

.) Forskriftsmessig ventilasjon av bad, WC og vaskerom.

.) Beslag av pipe.

Arbeidet må være utført innen: 1.11.81.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

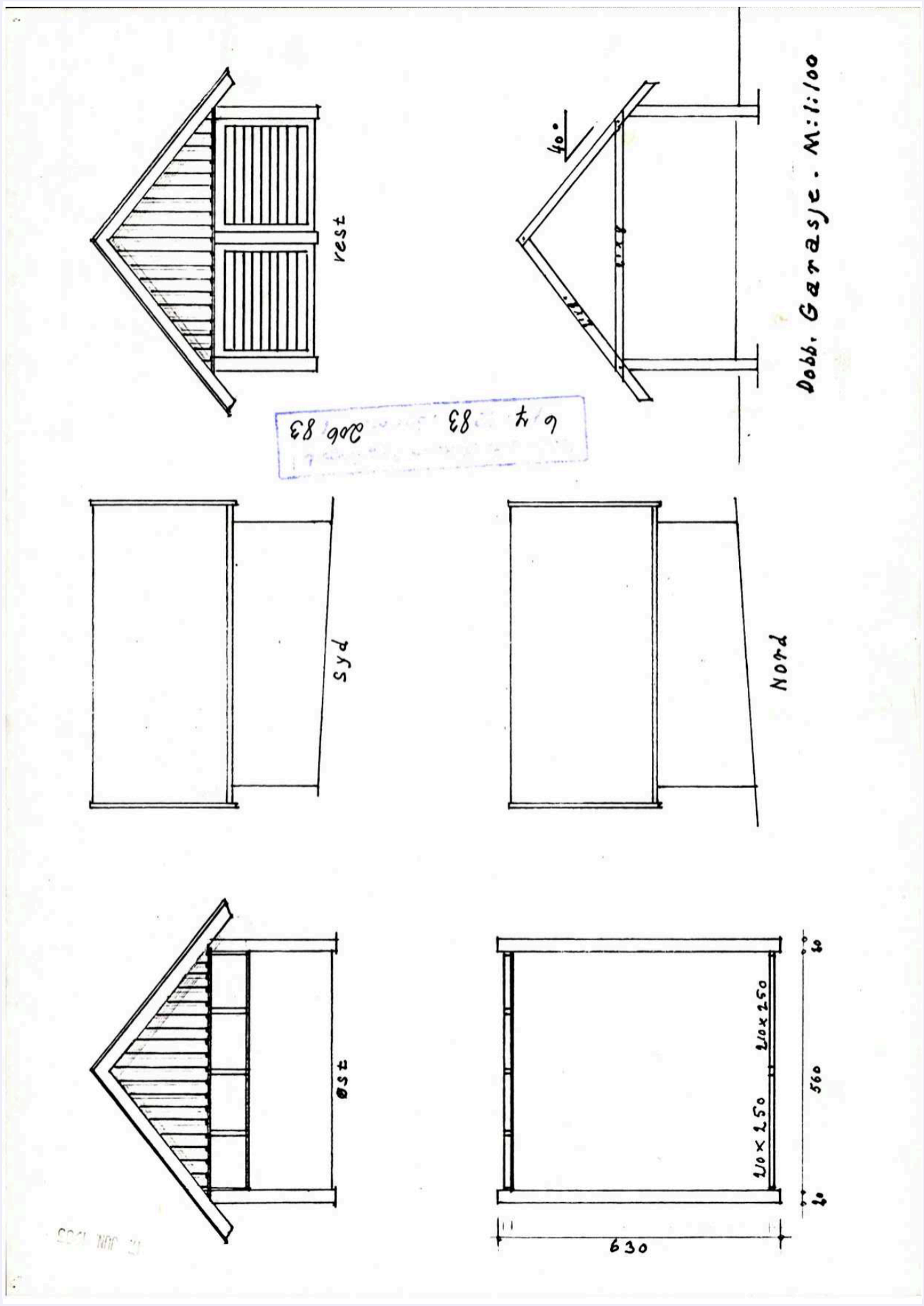
Sted og dato		Stempel	
Vikersund	7/5-81	MODUM BYGNINGSV... 3370 Vikersund	Underskrift

Sendes til

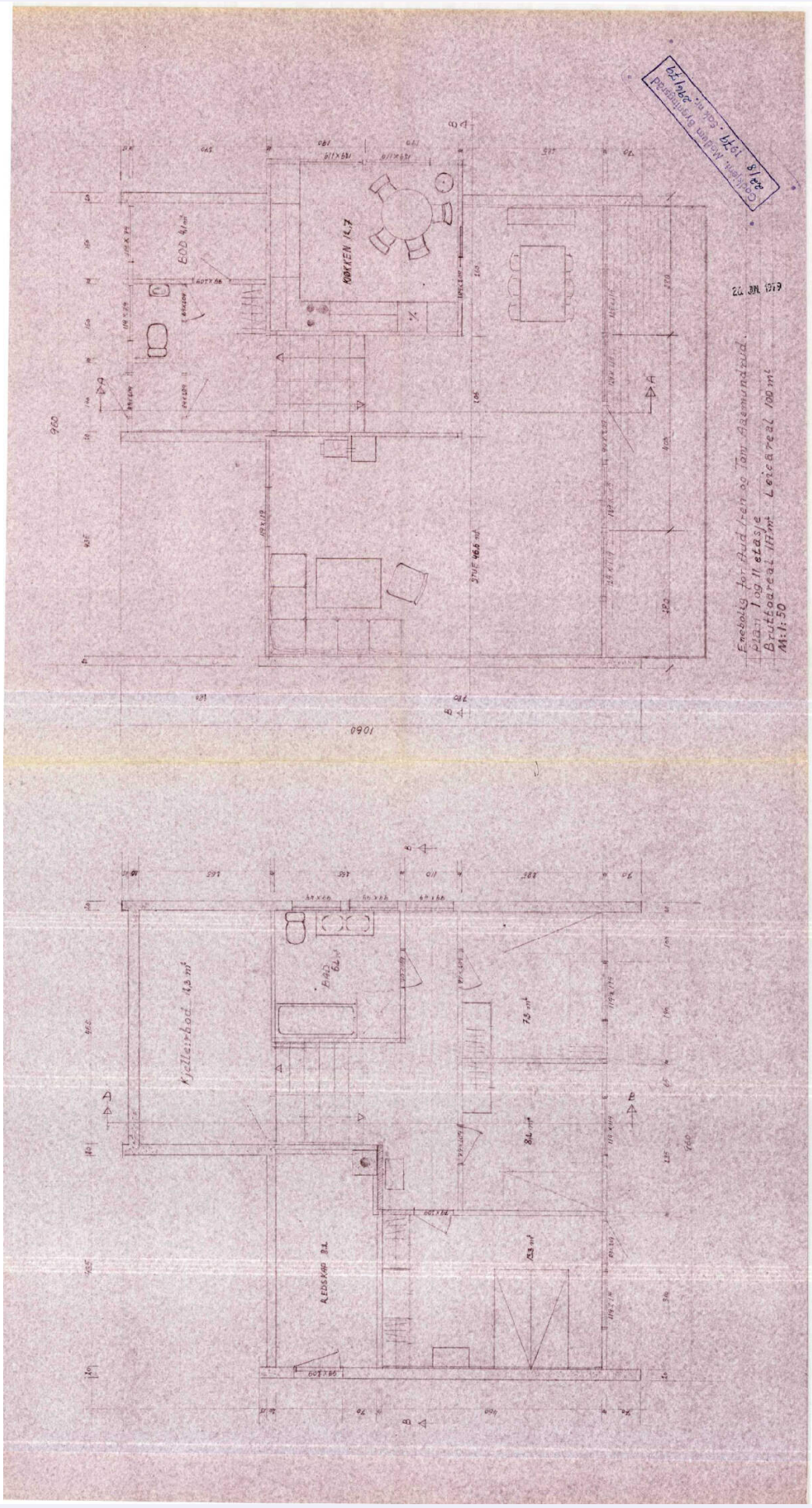
[ ] Byggherre [ ] Anmelder [ ] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

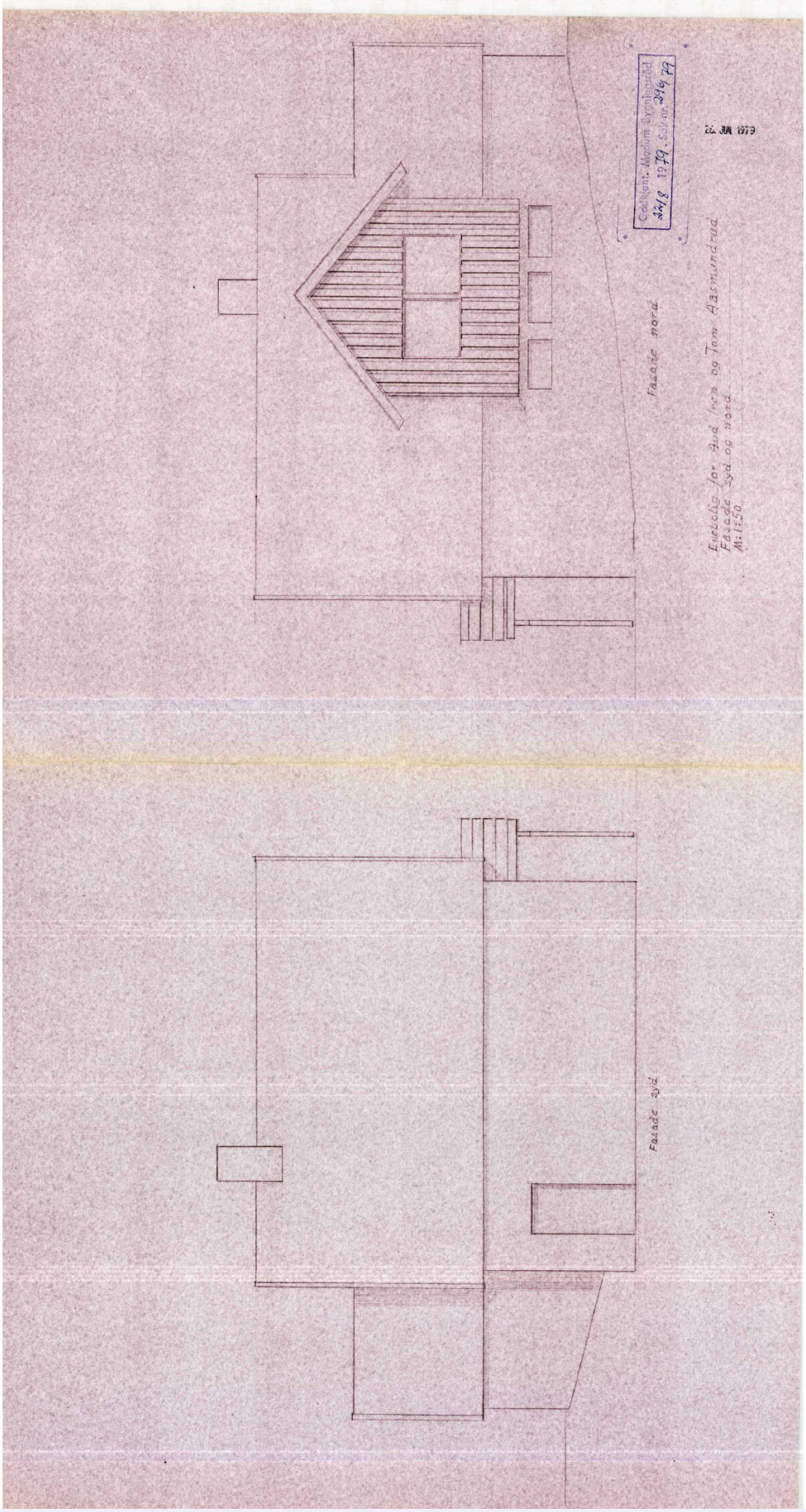
Vedlegg: Kommunalinformasjon



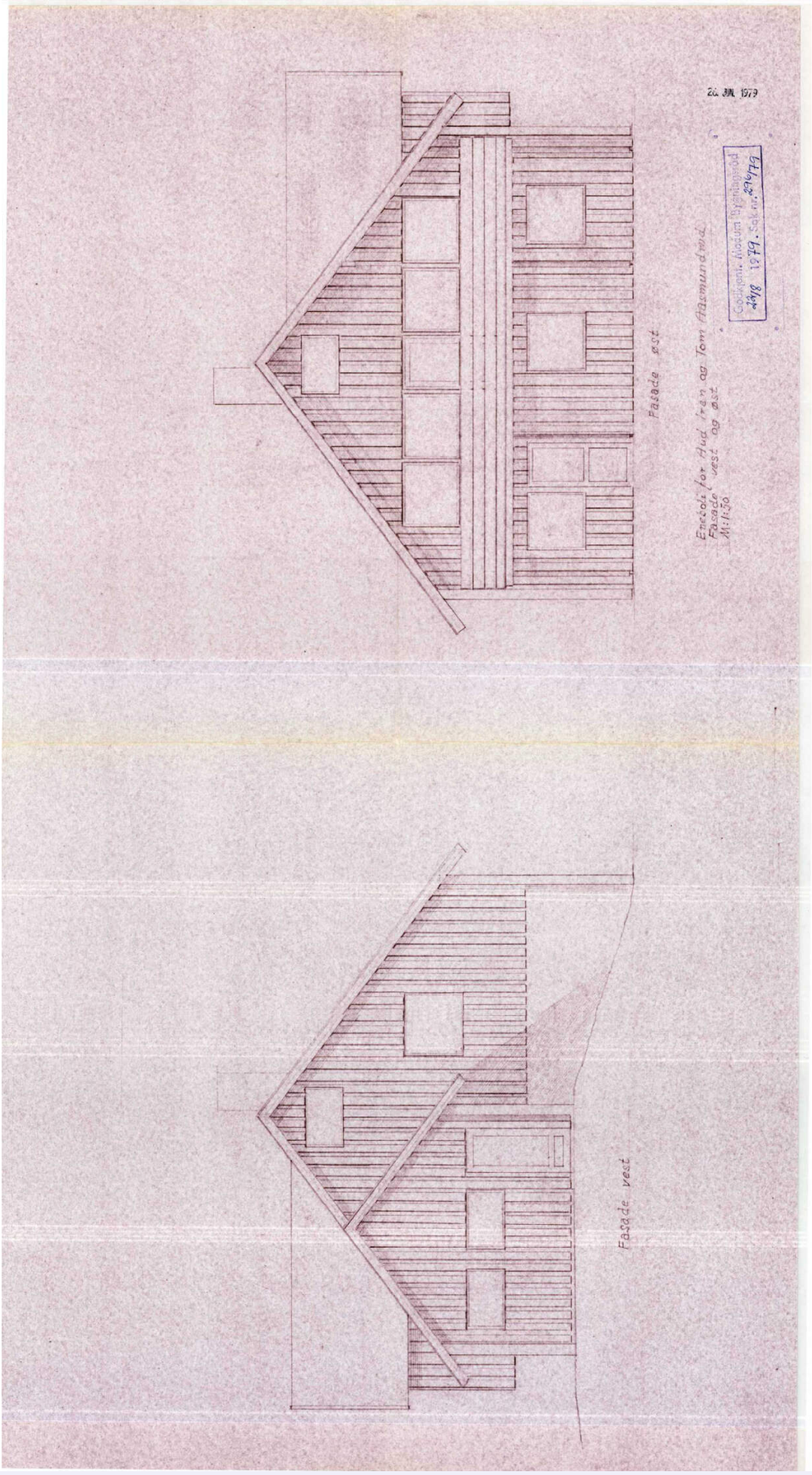
Vedlegg: Kommunalinformasjon



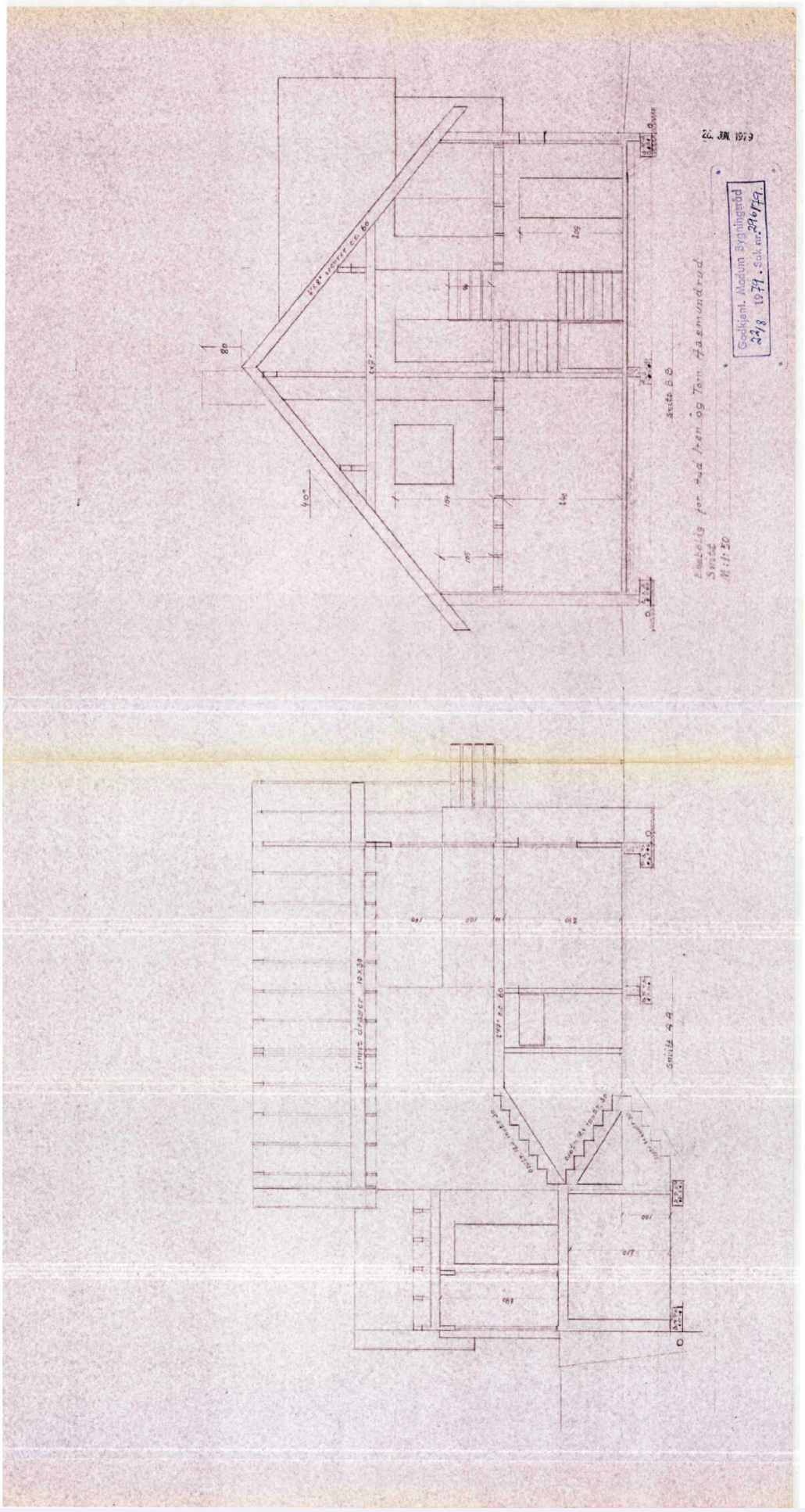
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3316-95/336, Jarenveien 7, 3370 VIKERSUND

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	07.09.2026	Vær oppmerksom
Kvikkleire	07.09.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	07.09.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	31.08.2026	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	17.08.2026	Ikke funnet	0.14 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.89 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.8 km
Forurenset grunn	31.08.2026	Ikke funnet	0.65 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	12.09.2026	Ikke funnet	0.15 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	07.09.2026	Ikke funnet	0.02 km
Skredfaresoner	07.09.2026	Ikke funnet	19.7 km
Stormflo	08.09.2026	Ikke funnet	21.7 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

Flomfaresoner

Sist sjekket:	07.09.2026			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

- Vann / elv
- Flom - gjentaks-intervall 10-20 år
- Flom - gjentaks-intervall 50-200 år
- Flom - gjentaks-intervall 500-1000 år
- Aktsomhetsområde for flom

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Kvikkleire

Sist sjekket:	07.09.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

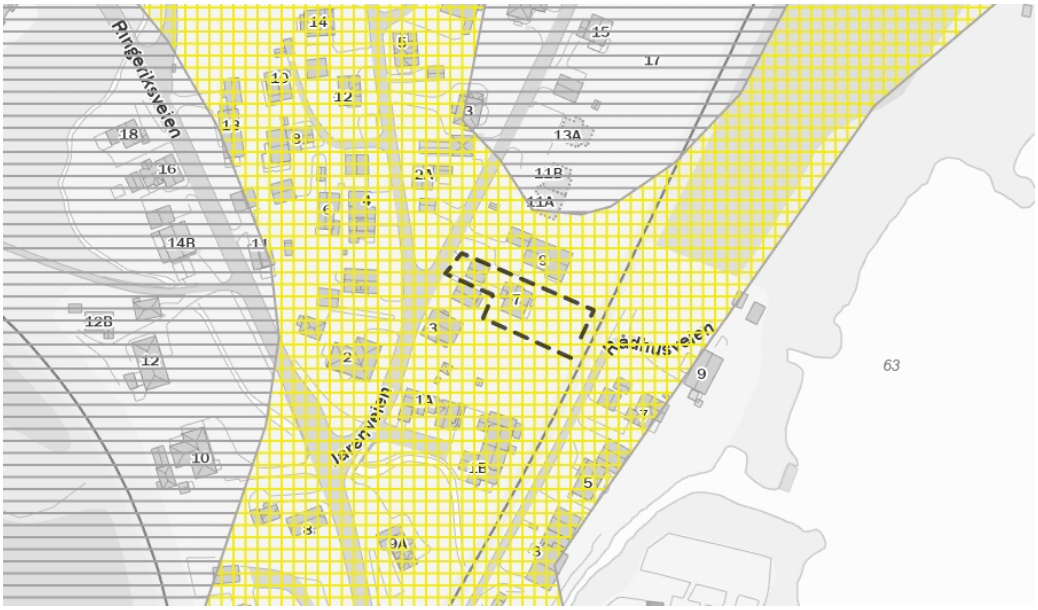
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	07.09.2026			
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

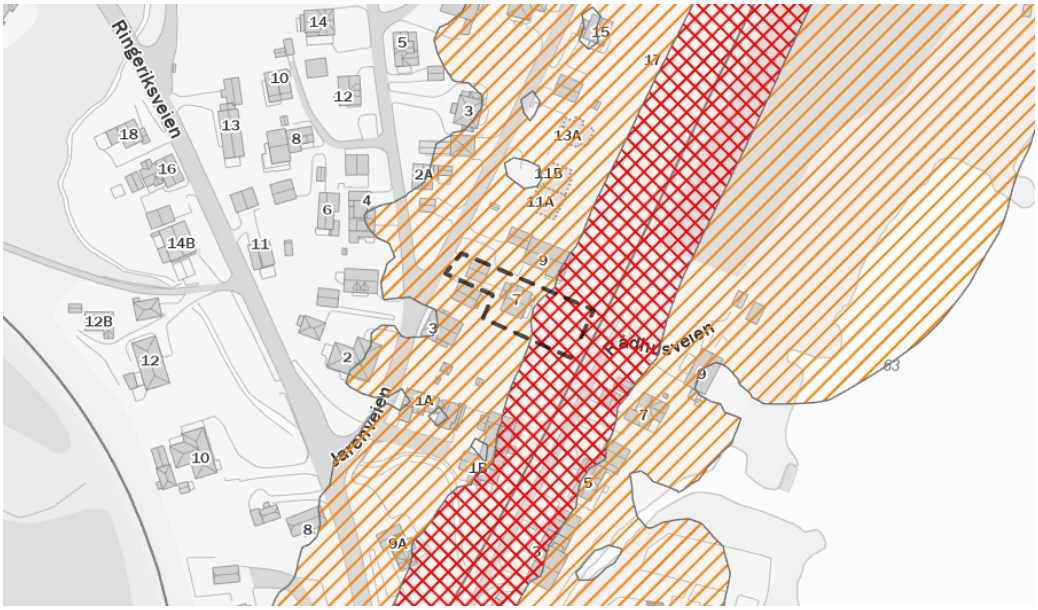
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine 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)

ambita

Støysoner

Sist sjekket:	31.08.2026		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

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



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

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

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

SpareBank 1 SØR-NORGE



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: 2870260263 / Irene Skretteberg, tlf. 47255428
Jarenveien 7, 3370 Vikersund
Gnr. 95, bnr. 336 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

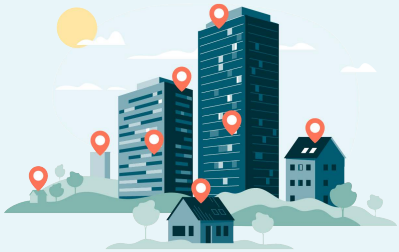
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 2870260263
Salgsoppgaven er sist oppdatert 29.09.2026

Irene Skretteberg
Eiendomsmegler

472 55 428
irene.skretteberg@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Modum
Vikersundgata 29, 3370 VIKERSUND

eiendomsmegler1.no