



Velkommen til

# Døvikveien 17
# 3340 Åmot

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Døvikveien 17
# 3340 Åmot

# Eiendom med potensiale. Eiertomt på 9,6 mål - Landlige og usjenerte omgivelser - Nærhet til Åmot - Kondemnerbare bygninger

Velkommen til Døvikveien 17.

Her presenteres en stor eiertomt på nesten 10 mål med en landlig og tilbaketrukket beliggenhet i Åmot. Eiendommen ligger i et område med umiddelbar nærhet til skog og mark, og har en bygningsmasse som består av en enebolig, et låvebygg og et uthus. Bygningene har et omfattende behov for rehabilitering, og eiendommen selges som et rivningsobjekt. Dette gir eiendommen stort potensiale.

Verdt å merke seg:
Stor eiertomt på ca. 9,6 mål.
Landlig og usjenert beliggenhet.
Nærhet til turområder, skog og mark.
Eksisterende bygningsmasse med enebolig, låve og uthus er kondemnerbare.
Kort vei til servicetilbud i Åmot sentrum.

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 1 990 000 |
| **Omkostninger*** | kr | 50 840 |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 2 040 840 |
| **BRA/BRA-I** | | 86/86 m² |
| **Ant. sov.** | | 2 |
| **Tomteareal** | | ca. 9 609 m² |
| **Eiendomstype** | | Enebolig |
| **Eierform** | | Eiet |
| **Byggeår** | | ca. 1915 |

# 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 | **1 990 000** |
| Omkostninger* | kr | **50 840** |
| Totalpris inkl. omk. | kr | **2 040 840** |

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 49 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 50 840

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 for eiendommen omfatter renovasjon, avløpsavgift og feie- og tilsynsgebyr. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk. Boligen er pt ubebolig.

Slamtømming skjer en gang hvert år i tillegg til en gang hvert fjerde år. Det faktureres i tillegg årlig tilsynsgebyr, anlegget er p.t ikke i bruk da eiendommen ikke har vært bebodd på en stund.

Modum kommune faktuererer ikke eiendomsskatt.

**Registerbetegnelse**
Gnr. 53, bnr. 25 i Modum kommune. (Ideell andel 1/1.)

**Areal**
Enebolig:
BRA-i: 86 m2
BRA total: 86 m2

1. etasje
BRA-i: 51 m2.

2. etasje
BRA-i: 35 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
[Enebolig]
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Arealmåling er utført så langt det lot seg gjøre på befaringstidspunktet. Boligen var delvis utilgjengelig og hadde omfattende innvendige skader, løst inventar og gjenstander i flere rom. Arealene må derfor anses som omtrentlige, og avvik kan forekomme.

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

boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

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

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

**Antall soverom**
2

**Eierform**
Eiet

**Boligtype**
Enebolig

**Parkering**
Parkering på egen tomt.

**Tomt**
Tomteareal er 9 609 m² på eiet tomt.

**Tomtebeskrivelse**
Eiet tomt.

Tomten er en stor naturtomt med naturlig vegetasjon og begrenset grad av opparbeidelse. Den er beskrevet som flat og skrånende, og er i dag helt gjengrodd. Deler av eiendommen er sterkt skrånende ned mot elv og jernbane. Det må påregnes vedlikehold, rydding og oppfølging av vegetasjon og utearealer.

**Byggeår**
ca. 1915

**Innhold**
Frittliggende kondemnabel enebolig over to etasjer som består av følgende rom:
1. etasje: Gang, stue, kjøkken og bad.
2. etasje: Gang og to soverom.

På eiendommen står det i tillegg et låvebygg og et uthus. Disse sekundærbygningene er ikke arealmålt.

Det foreligger ikke tegninger fra byggeår i kommunens arkiv.

**Standard**
Frittliggende enebolig over to etasjer med et samlet bruksareal på 86 m², fordelt med 51 m² i 1. etasje og 35 m² i 2. etasje. Bygningen er gammel, har gjennomgående lav standard og er ikke

vedlikeholdt over lang tid. Tilstandsrapporten klassifiserer bygningen som et rivningsobjekt. Det foreligger ingen godkjente byggetegninger for eiendommen. Eiendommen selges av et dødsbo uten kjennskap til boligens tilstand.

1. etasje:
I 1. etasje ligger stue, kjøkken, bad og gang. Stuen har mursteinspipe. Pipen har skader og sprekker i større omfang og kan ikke benyttes. Kjøkkenet har overflater og innredning med omfattende skader som krever full utskiftning. Badet har et oppgraderingsbehov og tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. Innvendige vannledninger består av kobberrør. Avløpsrørene er av typen gamle soil-rør. Verken vannledninger eller avløpsrør har vært i bruk på mange år, og funksjon er ukjent. Varmtvannsbereder er ikke lokalisert eller undersøkt på grunn av fare for bevegelse inne i boligen. Ventilasjon er av typen naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk. Det er påvist mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom. Det elektriske anlegget kan påregnes full oppgradering og var ikke tilgjengelig for besiktigelse eller kontroll. Innvendige overflater på gulv, vegger og himlinger har omfattende skader med løse og defekte flater. Etasjeskilleren, som er av trebjelkelag, har store nedbøyninger og skjevheter.

2. etasje:
I 2. etasje ligger gang og to soverom. Innvendige overflater på gulv, vegger og himlinger har de samme omfattende skadene som i 1. etasje. Rommene var delvis utilgjengelige for inspeksjon på grunn av boligens tilstand. Rom under terreng er ikke undersøkt på grunn av manglende trygg tilgang.

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat.
Vegger: Trepanel.
Himling: Malte plater.

Lagring:
På eiendommen står det et låvebygg og et uthus. Disse sekundærbygningene er ikke besiktiget innvendig.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik
- Utvendig - Taktekking | Taktekking er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er registrert synlige skader/svekkelser og generell elde/slitasje.

- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Skorstein er deformert og ustabil. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft | Takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen. Det er registrert avvik ved gesimskassene. Takkonstruksjonen/loft er ikke tilgjengelig for full inspeksjon og det ble ikke registrert tilfredsstillende lufting fra tilgjengelige observasjonspunkter.

- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er påvist fukt/råteskader i veggkonstruksjonen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Samtlige vinduer må skiftes ut.

- Utvendig - Ytterdører | Det er påvist råte eller store skader i dører.

- Innvendig - Overflater gulv | Det er påvist omfattende skader med løse eller defekte overflater.

- Innvendig - Overflater vegger og himlinger | Det er påvist omfattende skader med løse eller defekte overflater.

- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen.

- Innvendig - Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted.

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

- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning | Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader. Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger | Alder og røropplegg har ikke vært i bruk på mange år, ukjent funksjon.

- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør | Alder og røropplegg har ikke vært i bruk på mange år, ukjent funksjon.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Fuktsikring er eldre enn 30 år og har usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter | Grunnmuren lot seg ikke besiktige på grunn av tett vegetasjon rundt boligen samt manglende trygg tilgang til kjeller/rom under terreng.

- Tomteforhold - Terrengforhold | Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | Vannledninger av galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har usikker fremtidig funksjon. Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Avløpsledningstype er ukjent. Vannledningstype er ukjent.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig
- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Forholdet er ikke undersøkt på grunn av manglende trygg tilgang/sikkerhets- og HMS-forhold. Tilstanden er ukjent.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank | Ukjent, ikke vist på grunn av fare for bevegelse inne i boligen.

- Tomteforhold - Septiktank | Septiktank av ukjent type.

Helse, miljø og sikkerhet

- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

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

- Pipe/skorstein og ildsted: Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted, med økt risiko for brann og fare for liv og helse.

- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, og full utskiftning av anlegget må påregnes.

- Branntekniske forhold: Boligen mangler brannvarslingsanlegg og håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

**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 ligger like utenfor Åmot sentrum, på en stor naturtomt. Tomten faller bratt ned mot vannet i den nedre delen, og jernbanen går mellom eiendommen og elvebredden. Skogen omgir boligen på flere sider, og nærmeste nabobebyggelse ligger et stykke unna – det er en avskjermet og stille beliggenhet.

Til dagligvarehandelen er det en kort kjøretur inn til Åmot sentrum, der du finner både Rema 1000 og Spar, samt Åmotsenteret og apotek. Enger skole (1.-7. trinn) ligger rundt en og en halv kilometer unna, og Søndre Modum ungdomsskole er heller ikke langt å kjøre. Det er også flere barnehager i området. Bussforbindelsen fra Enger-holdeplassen gir kollektivtilbud mot Vikersund, Hønefoss og Drammen, og med bil er Drammen og Oslo innen rekkevidde på en times tid.

Friluftsmulighetene er gode. Skog og mark er tett innpå, og elven og det omkringliggende terrenget gir direkte tilgang til natur rett fra eiendommen. Modum kommune er kjent for Vikersundbakken, verdens største skiflygingsbakke, og Blaafarveværket ved Haugfoss – et historisk gruveområde med kunst og aktiviteter som trekker besøkende fra hele landet. Tyrifjorden, med muligheter for bading og båtliv om sommeren, ligger i kommunen. Modum Kulturhus i Vikersund har kino, konserter og bibliotek.

**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. Eiendommen er en frittliggende enebolig. Ytterveggene er utført som trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning og stedvis synlig tømmer. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, kombinert kaldt loft og skråhimling. Taktekkingen består av metallplater, og pappshingel på tilbygg. Vinduene er malte vinduer med 2-lags glass. Ytterdøren er i treverk. Bygningene på eiendommen er kondemnerbare.

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

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

På eiendommen står det for øvrig to uthus/garasjer (også omtalt som uthus og låvebygg). Det foreligger ikke dokumentasjon på at disse er byggemeldt i kommunens arkiv.

Det foreligger ikke tegninger fra byggeår i kommunens arkiv.

**Hvitevarer**
Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

**Oppvarming**
Det er mursteinspipe i boligen.

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 28.07.2026 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**
Eiendommen er ikke energimerket siden boligen er kondemnerbar.

**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.

Iht. områdeanalyse er eiendommen i et område med middels til lav aktsomhet for radon.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

**Konsesjonsplikt**
Kjøper må fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet da eiendommen er ubebygd og/eller tomten har et større areal enn 2 mål. Dersom tomten er ubebygd betinges konsesjonsfriheten av

at tomten blir bebygd innen fem år. Unnlatelse av byggeplikten kan medføre at kommunen setter en frist for kjøper til å søke konsesjon. Egenerklæringen sendes til kommunen for registrering før tinglysing.

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

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Modum kommune 2016 - 2027 (plan-ID 2019010), vedtatt 04.02.2019. Hele eiendommen på 9 609 m² er i planen avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende.

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

Eiendommen ligger i et LNFR-område (Landbruks-, natur-, frilufts- og reindriftsområde).

I LNFR-områder gjelder strenge restriksjoner for utbygging og bruksendring. Det kan bety at det ikke er tillatt å gjenoppbygge eiendommen ved total skade, og kan innebære begrensninger for utvikling og påbygging. I LNFR-område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av nye bygninger i strid med hovedregelen. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan brukes i tråd med gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning av bygning, for eksempel etter brann.

Hele eller deler av eiendommen ligger i et område markert som rød støysone for jernbane. Gul støysone (iht. T-1442) innebærer at støynivået (Lden) er beregnet til 55-65 dB, og at støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Rød støysone har beregnet støy over 65 dB, og etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal normalt unngås. Det kan være begrensninger for etablering av nye boenheter innenfor støysonene. Ta kontakt med kommunen for mer informasjon.

Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleire. I følge Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er det ikke regnet som farlig å bo på kvikkleire. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Kvikkleireskred utløses oftest 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.

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 (TEK) og NVEs 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.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom. 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.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon. Radon er en radioaktiv gass som kan sive inn i bygninger fra grunnen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger.

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

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vannforsyning. Vannforsyning er fra privat, eldre anlegg, og det må påregnes nytt opplegg. Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig avløp, og har et privat anlegg bestående av en tett tank for svartvann (3 m³) og en slamavskiller for gråvann (1 m³). Anlegget har vært ute av drift siden 2017, er ikke i samsvar med gjeldende krav, og det må forventes pålegg om oppgradering. Tømming utføres av Ringerike Miljøservice.

Adkomst til offentlig vei er over eiendommen(e) gnr.53, bnr. 1. Veirett til eiendommen er tinglyst den 05.05.1916. Det må påregnes å betale kostnader til veivedlikehold og snøbrøyting.

**Skattemessig formuesverdi**
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 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

# Andre opplysninger

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

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Eier**
Dødsboet etter Anne Helene Sveaas Nordheim og før avdøde ektefelle Per Nordheim v/bostyrer Mette Ottesen Bergh

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

3316/53/25:

05.05.1916 - Dokumentnr: 900379 - Bestemmelse om gjerde
Kjøper og etterfølgende eiere påtar seg gjerdeplikt.

Eiendommens rettigheter:

05.05.1916 - Dokumentnr: 900377 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: KNR: 3316 GNR: 53 BNR: 1
Eiendommen har rett til vei med hest og vogn over selgerens gjenværende mark (gnr. 53 bnr. 1).

Legalpant: Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

**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**
Det vil IKKE være mulig å besiktige bygningene innvendig på grunn av sikkerhets- og HMS forhold. Det kan kun bli avholdt tomte-visning.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:
- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge
- Dun & Bradstreet
- Ambita

**Tilstandsrapport/Takst**
Tilstandsrapport kr. 1 800 000.
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Drammen Takstsenter AS den 29.06.2026.

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

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

**Avtalebetingelser**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**Dødsbo**

Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo under offentlig skiftebehandling. Verken bostyrer eller arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid og har ikke kjennskap til eventuelle feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriell. Kjøper oppfordres derfor til å foreta særlig grundige undersøkelser. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

















# DØVIKVEIEN 17

## Nabolaget Enger/Jellum - vurdert av 30 lokalkjente

### NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| **Enger** | **11 min** |
| Linje 100, 101, 121, 137, 139 | 0.9 km |
| **Vikersund stasjon** | **12 min** |
| Linje F4 | 11.5 km |
| **Oslo Gardermoen** | **1 t 39 min** |

## SKOLER

| | |
|---|---|
| **Enger skole (1-7 kl.)** | **16 min** |
| 214 elever, 14 klasser | 1.4 km |
| **Søndre Modum ungdomsskole (8-10 kl.)** | **22 min** |
| 261 elever, 19 klasser | 1.8 km |
| **Buskerud vgs. avd Rosthaug** | **23 min** |
| 710 elever, 38 klasser | 1.9 km |
| **Eiker videregående skole** | **19 min** |
| 400 elever, 15 klasser | 15.2 km |

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

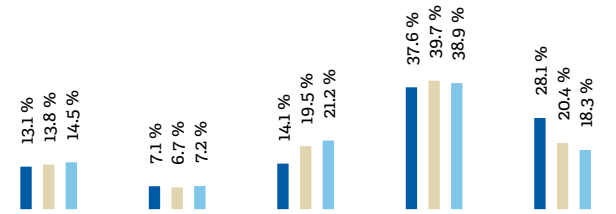
## KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

## NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Enger/Jellum | 1 260 | 598 |
| Åmot/Geithus | 7 283 | 3 507 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| **Bårudåsen barnehage (1-5 år)** | **22 min** |
| 49 barn | 1.9 km |
| **Mælumenga barnehage (1-5 år)** | **5 min** |
| 62 barn | 3.1 km |
| **Nordbråten barnehage (1-5 år)** | **5 min** |
| 36 barn | 3.5 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| **Rema 1000 Åmot** | **16 min** |
| Post i butikk, PostNord | 1.4 km |
| **Spar Åmot** | **17 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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

## TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 98/100

## GATEPARKERING

Lett 90/100

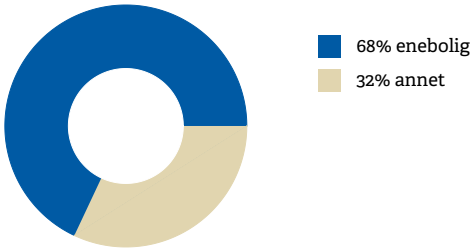
## TRAFIKK

Lite trafikk 89/100

## SPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Enger skole**<br>Aktivitetshall, ballspill | **16 min**<br>1.3 km | |
| **Åmot stadion**<br>Ballspill, fotball | **20 min**<br>1.7 km | |
| **Gym 2000 Treningssenter** | **6 min** | |
| **Mudo Vikersund** | **12 min** | |

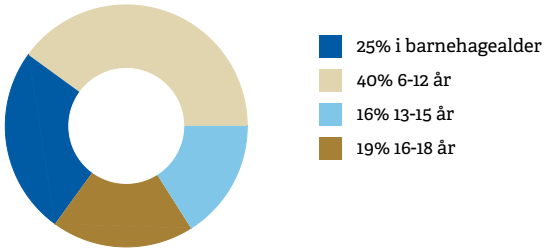
## BOLIGMASSE



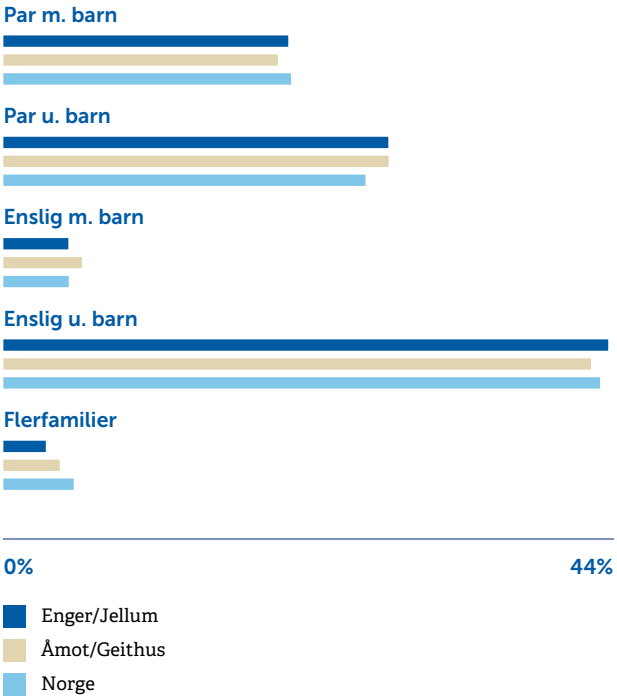

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **Åmotsenteret** | **17 min** |
| **Apotek 1 Åmot** | **17 min** |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)




## FAMILIESAMMENSETNING




## SIVILSTAND

| | | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | **34%** | **33%** |
| **Ikke gift** | **47%** | **54%** |
| **Separert** | **10%** | **9%** |
| **Enke/Enkemann** | **9%** | **4%** |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026






FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

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

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

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



# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring




## Selgers egenerklæring

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

| | |
|---|---|
| Selgere | Mette Ottesen Bergh |

### Boligen

Døvikveien 17
3340 Åmot

3316-53/25/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- 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

Selger av eiendommen er dødsboet etter Anne Helene Sveaas Nordheim og før avdøde ektefelle Per Nordheim. Boet er under offentlig skiftebehandling og bostyrer er advokat Mette Ottesen Bergh.

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Fremtind

3

# Tilstandsrapport

Enebolig
Døvikveien 17 , 3340 ÅMOT
MODUM kommune
gnr. 53, bnr. 25

## Markedsverdi

**1 800 000**

**Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 86 m²**



**Befaringsdato:** 29.06.2026 **Rapportdato:** 09.07.2026 **Oppdragsnr.:** 21210-13653 **Referansenummer:** AJ2145

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

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

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

## DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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

**Rapportansvarlig**



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

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

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Døvikveien 17 , 3340 ÅMOT
Gnr 53 - Bnr 25
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

Døvikveien 17 , 3340 ÅMOT
Gnr 53 - Bnr 25
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

Døvikveien 17 , 3340 ÅMOT
Gnr 53 - Bnr 25
3316 MODUM

# Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende bolig beliggende på tomt på over 9 mål. På eiendommen står det også låvebygg og uthus. Låvebygg og uthus er ikke besiktiget innvendig på grunn av sikkerhets- og HMS-forhold. Hovedboligen er av samme årsak kun delvis besiktiget innvendig.

Bygningene fremstår med omfattende skader, manglende vedlikehold og betydelige funksjonssvekkelser. Samtlige bygg vurderes å ha svært begrenset teknisk verdi/restverdi, og riving må påregnes.
Sidebygg låve mm er ikke beskrevet eller medregnet da de vurderes å ha en negativ verdi

Som følge av den generelle tilstanden og de omfattende skadene er samtlige vurderte bygningsdeler satt til TG 3. For bygningsdeler/arealer som ikke lot seg kontrollere, er vurderingen begrenset, og ytterligere skader/avvik kan ikke utelukkes.

Boligen hadde ikke ordinær adkomst på befaringstidspunktet. Inngangsdør var gjenspikret, og innvendig besiktigelse ble kun utført i begrenset omfang via vindusåpning uten glass. Besiktigelsen er derfor begrenset, og flere rom, arealer og bygningsdeler lot seg ikke kontrollere fullt ut.

## Enebolig

UTVENDIG Gå til side

Taket har taktekking av metallplater. Tilbygg har pappshingel.
Det er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er ikke montert, det er på en side en litendel men denne er skadet.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling.
Ytterveggene er utført som trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning.
Stedvis synlig tømmer.
Det er malte vinduer med 2-lags glass.
Ytterdøren er i treverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat.
Innvendig har vegger trepanel og himling malte plater.
Det er trebjelkelag.
Det er mursteinspipe.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1.etasje.
Det er registrert store skader på sanitærutstyr og baderomsmøbler.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i 1.etasje.
Det er registrert store skader på innredning og utstyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger består av kobberrør.
Ikke vann i boligen
Med referanse til alder er det gamle soil rør.

Naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk.
El anlegget kan påregnes full oppgradering.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av løsmasser.
Ingen drenering
Det er registrert støpte pilarer mot grunn og betong/mur fundament.
Flatt og skråned tomt. Helt igjengrodd eiendom.
Eiendommen har avløpsrør av ukjent type og vannledning av ukjent type.
Det er privat anlegg
Septiktank av ukjent type. Mregnes full utskiftning

## Markedsvurdering

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 86 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 86 m² |
| Totalpris | 1 800 000 |

## Arealer Gå til side

## Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

| | |
|---|---|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger | 1 800 000 |

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Enebolig**

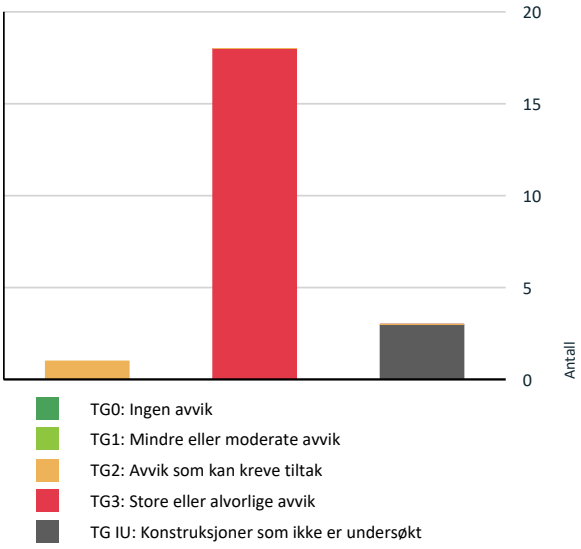
- Det foreligger ikke tegninger

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Døvikveien 17 , 3340 ÅMOT
Gnr 53 - Bnr 25
3316 MODUM

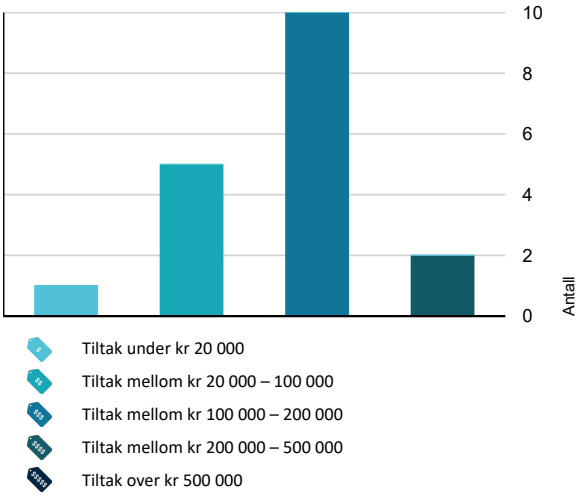
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Utvendig > Taktekking** Gå til side

Taktekking er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er registrert synlige skader/svekkelser og generell elde/slitasje.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

**Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side

Skorstein er deformert og ustabil.
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

Takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.
Det er registrert avvik ved gesimskassene. Nærmere undersøkelser anbefales for å avdekke omfang og årsak til avvikene. Pkt må sees i sammenheng med takkonstruksjonen

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

**Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side

Det er påvist fukt/råteskader i veggkonstruksjonen.
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

**Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side

Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

**Utvendig > Ytterdører** Gå til side

Det er påvist råte eller store skader i dører.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

**Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side

Det er påvist omfattende skader med løse eller defekte overflater.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Døvikveien 17 , 3340 ÅMOT
Gnr 53 - Bnr 25
3316 MODUM

# Sammendrag av boligens tilstand

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

**Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
Det er påvist omfattende skader med løse eller defekte overflater.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

**Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

**Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
Alder og røropplegg har ikke vært i bruk på mange år, ukjent funksjon

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
Alder og røropplegg har ikke vært i bruk på mange år, ukjent funksjon

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

**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.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
Grunnmuren lot seg ikke besiktige på grunn av tett vegetasjon rundt boligen, samt manglende trygg tilgang til kjeller/rom under terreng. Det ble derfor ikke gjennomført fullstendig visuell kontroll av grunnmuren. For å kunne foreta en grundigere vurdering anbefales det å rydde vegetasjonen og sikre trygg adkomst til kjeller/rom under terreng.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

**Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
Vannledninger av galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

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

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

**Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side

**Tomteforhold > Septiktank** Gå til side

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Døvikveien 17 , 3340 ÅMOT
Gnr 53 - Bnr 25
3316 MODUM

# Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Døvikveien 17 , 3340 ÅMOT
Gnr 53 - Bnr 25
3316 MODUM

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Kommentar**
Ukjent

**Anvendelse**
Enebolig

**Standard**
Bygget har gjennomgående lav standard.

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

## UTVENDIG

### TG 3 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket har taktekking av metallplater. Tilbygg har pappshingel.
Det er besiktiget fra bakkenivå.

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

**Vurdering av avvik:**
• Taktekking er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er registrert synlige skader/svekkelser og generell elde/slitasje.

**Konsekvens/tiltak**
• På bakgrunn av bygningens tilstand og begrenset inspeksjonsmulighet kan ytterligere skader og lekkasjeforhold ikke utelukkes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



### TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Takrenner og nedløp er ikke montert, det er på en side en liten del, men denne er skadet.

**Vurdering av avvik:**
• Skorstein er deformert og ustabil.
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

**Konsekvens/tiltak**
• Deformert og ustabil skorstein kan innebære fare for sammenbrudd og utgjøre en sikkerhetsrisiko.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Døvikveien 17 , 3340 ÅMOT
Gnr 53 - Bnr 25
3316 MODUM

# Tilstandsrapport



## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling.

**Vurdering av avvik:**

• Takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

• Det er registrert avvik ved gesimskassene. Nærmere undersøkelser anbefales for å avdekke omfang og årsak til avvikene. Pkt må sees i sammenheng med takkonstruksjonen

**Konsekvens/tiltak**

• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke omfang og årsak til avvikene ved gesimskassene, da slike avvik kan føre til fuktskader, redusert levetid på takkonstruksjonen og økt risiko for skadedyr.
Tiltak bør iverksettes basert på funnene for å unngå videre skadeutvikling.

Takkonstruksjonen/loft er ikke tilgjengelig for full inspeksjon. Det ble ikke registrert tilfredsstillende lufting fra tilgjengelige observasjonspunkter. Manglende inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om konstruksjonens tilstand, og skjulte fukt-, råte- og kondensskader kan ikke utelukkes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Ytterveggene er utført som trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning.
Stedvis synlig tømmer.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist fukt/råteskader i veggkonstruksjonen.

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

**Konsekvens/tiltak**

• Fukt- og råteskader kan føre til svekket konstruksjon og videre skadeutvikling.

• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.

Yttervegg er gammel Det er fare for at fukt har trukket opp i trekonstruksjon og mulighet for skjulte fukt/råteskader som er utviklet over tid.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Døvikveien 17 , 3340 ÅMOT
Gnr 53 - Bnr 25
3316 MODUM

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

**Konsekvens/tiltak**

• Samtlige vinduer må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## TG 3 Ytterdører

**Beskrivelse**

Ytterdøren er i treverk.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist råte eller store skader i dører.

**Konsekvens/tiltak**

• Råte eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Døvikveien 17 , 3340 ÅMOT
Gnr 53 - Bnr 25
3316 MODUM

# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### TG 3 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er belagt med laminat.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist omfattende skader med løse eller defekte overflater.

**Konsekvens/tiltak**

• Omfattende skader med løse eller defekte overflater kan føre til redusert funksjon, videre nedbrytning og mulig underliggende skade.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



### TG 3 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Innvendig har vegger trepanel og himling malte plater.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist omfattende skader med løse eller defekte overflater.

**Konsekvens/tiltak**

• Omfattende skader med løse eller defekte overflater kan føre til redusert funksjon, videre nedbrytning og mulig underliggende skade.

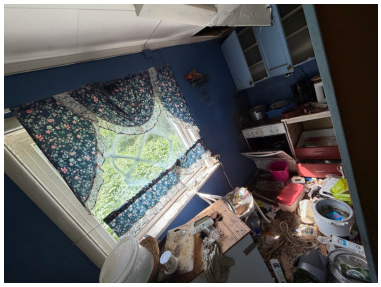
**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Døvikveien 17 , 3340 ÅMOT
Gnr 53 - Bnr 25
3316 MODUM

# Tilstandsrapport





### TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Det er trebjelkelag.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen.

**Konsekvens/tiltak**

• Store nedbøyninger eller skjevheter kan indikere svikt eller svekkelse i den bærende konstruksjonen. Dette kan medføre risiko for videre deformasjoner, sprekkdannelser eller i verste fall redusert bæreevne og konstruksjonssvikt.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



### Radon

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

### TG 3 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Det er mursteinspipe.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør). Skader må utbedres før videre bruk av ildstedet for å sikre en trygg og forskriftsmessig løsning.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Døvikveien 17 , 3340 ÅMOT
Gnr 53 - Bnr 25
3316 MODUM

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### TG IU Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Forholdet er ikke undersøkt på grunn av manglende trygg tilgang/sikkerhets- og HMS-forhold. Tilstanden er derfor ukjent. På bakgrunn av bygningens generelle tilstand kan skader, funksjonssvikt og behov for omfattende tiltak ikke utelukkes.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Bad i 1.etasje.
Det er registrert store skader på sanitærutstyr og baderomsmøbler.

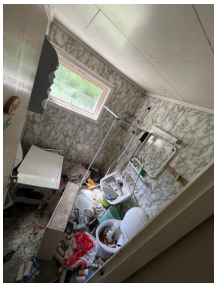
**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## KJØKKEN

### 1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 3 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkken i 1.etasje.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Døvikveien 17 , 3340 ÅMOT
Gnr 53 - Bnr 25
3316 MODUM

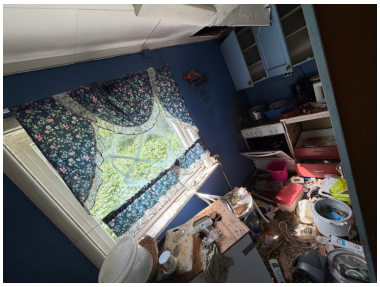
# Tilstandsrapport

Det er registrert store skader på innredning og utstyr.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 3 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger består av kobberrør.
Ikke vann i boligen

**Vurdering av avvik:**
• Alder og røropplegg har ikke vært i bruk på mange år, ukjent funksjon

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å få vurdert røroppleggets tilstand og funksjon av rørlegger, da anlegget har ukjent funksjon og ikke har vært i bruk på mange år.
Konsekvensen av manglende bruk og ukjent tilstand er økt risiko for lekkasjer, tette rør eller andre skjulte feil som kan medføre vannskader og uforutsette kostnader.

Det var ikke mulig og ta bilder pga boligens tilstand og fare for bevegelse i deler av boligen.
Pkt må sees i sammenheng med utvendig vann-avløp

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### TG 3 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Ukjent, men med referanse til alder er det gamle soil rør.

**Vurdering av avvik:**
• Alder og røropplegg har ikke vært i bruk på mange år, ukjent funksjon

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av rørenes tilstand og funksjon, da alder og manglende bruk kan medføre økt risiko for lekkasjer, tette rør eller andre skader.
Konsekvensen av å ikke undersøke rørene er at eventuelle skjulte feil eller skader kan føre til plutselige vannskader eller funksjonssvikt.

Det var ikke mulig og ta bilder pga boligens tilstand og fare for bevegelse i deler av boligen.
Pkt må sees i sammenheng med utvendig vann-avløp

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Døvikveien 17 , 3340 ÅMOT
Gnr 53 - Bnr 25
3316 MODUM

# Tilstandsrapport

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

**Konsekvens/tiltak**
• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

## TG IU Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Ukjent, ikke vist pga fare for bevegelse inne i boligen

## ⚠ Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

El anlegget kan påregnes full oppgradering.
Ikke mulig for besiktigelse eller kontroll

**Vurdering av avvik:**
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

**Konsekvens/tiltak**
• Behov for full utskiftning av det elektriske anlegget

## ⚠ Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Ikke påvist varsling eller pulverapparat

**Vurdering av avvik:**
• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.
• Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.

# TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunnen består av løsmasser.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Døvikveien 17 , 3340 ÅMOT
Gnr 53 - Bnr 25
3316 MODUM

# Tilstandsrapport

## TG 3 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Ingen drenering

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

**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**

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 3 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Det er registrert støpte pilarer mot grunn og betong/mur fundament.

**Vurdering av avvik:**

• Grunnmuren lot seg ikke besiktige på grunn av tett vegetasjon rundt boligen, samt manglende trygg tilgang til kjeller/rom under terreng. Det ble derfor ikke gjennomført fullstendig visuell kontroll av grunnmuren. For å kunne foreta en grundigere vurdering anbefales det å rydde vegetasjonen og sikre trygg adkomst til kjeller/rom under terreng.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å rydde vegetasjonen rundt boligen og sikre trygg adkomst til kjeller/rom under terreng, slik at fullstendig visuell kontroll av grunnmuren kan gjennomføres.
Konsekvensen av manglende inspeksjon er økt risiko for at eventuelle skader eller svakheter på grunnmuren ikke oppdages, noe som kan føre til uforutsette kostnader og skader på bygningskonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**





## TG 3 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Døvikveien 17 , 3340 ÅMOT
Gnr 53 - Bnr 25
3316 MODUM

# Tilstandsrapport

Flatt og skrånede tomt. Helt igjengrodd eiendom.

**Vurdering av avvik:**
• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

**Konsekvens/tiltak**
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

**Beskrivelse**

Eiendommen har avløpsrør av ukjent type og vannledning av ukjent type.
Det er privat anlegg

**Vurdering av avvik:**
• Vannledninger av galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
• Må påregnes full utskiftning
• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannkvaliteten, med mulig risiko for helseskadelige forhold.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.
• Full utskiftning-oppgradering er påregnelig
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## TG IU Septiktank

**Beskrivelse**

Septiktank av ukjent type. Må påregnes full utskiftning

## 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

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Døvikveien 17 , 3340 ÅMOT
Gnr 53 - Bnr 25
3316 MODUM

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

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

• Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

**Konsekvens/tiltak**

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør). Skader må utbedres før videre bruk av ildstedet for å sikre en trygg og forskriftsmessig løsning.

• Behov for full utskiftning av det elektriske anlegget

• Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.

• Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.

Døvikveien 17 , 3340 ÅMOT
Gnr 53 - Bnr 25
3316 MODUM

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

86 m²/86 m²

*Enebolig:* Stue, 2 Gang, Bad, Kjøkken, 2 Soverom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 1 800 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

Kr 1 800 000

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** | **1 800 000** |
| **Konklusjon markedsverdi** | **1 800 000** |

**Markedsvurdering**

Eiendommen ligger i et etablert boligområde, Inf med spredt bebyggelse i Søya like utenfor sentrum av Åmot. Denne eiendommen er stor men deler av eiendommen er sterkt skråned og består av krattskau.

Døvikveien 17 , 3340 ÅMOT
Gnr 53 - Bnr 25
3316 MODUM

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

**Enebolig**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 2 850 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 2 840 000 |
| **Sum teknisk verdi - Enebolig** | Kr. | | **10 000** |
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | | **10 000** |

## Tomteverdi

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

| | | |
|---|---|---|
| Normal tomteverdi | Kr. | 1 800 000 |
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | **1 800 000** |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | **1 800 000** |

Døvikveien 17 , 3340 ÅMOT
Gnr 53 - Bnr 25
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

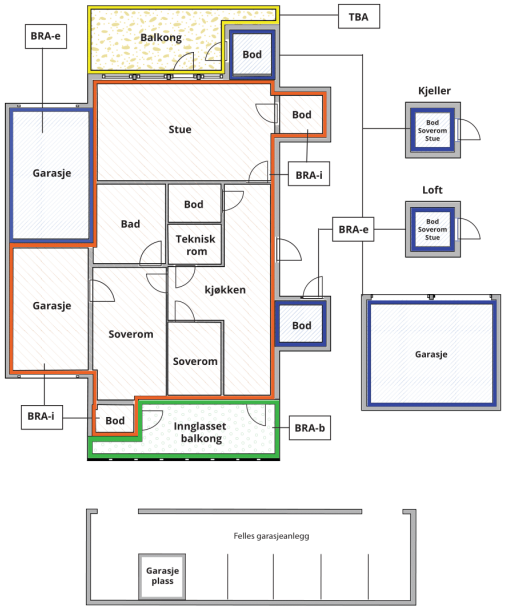
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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.

Døvikveien 17 , 3340 ÅMOT
Gnr 53 - Bnr 25
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 | 51 | | | 51 | |
| 2.Etasje | 35 | | | 35 | |
| **SUM** | **86** | | | | |
| **SUM BRA** | **86** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1.Etasje | Stue, gang, bad, kjøkken | | |
| 2.Etasje | Gang, soverom, soverom 2 | | |

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealmåling er utført så langt det lot seg gjøre på befaringstidspunktet. Boligen var delvis utilgjengelig og hadde omfattende innvendige skader, løst inventar og gjenstander i flere rom. Arealene må derfor anses som omtrentlige, og avvik kan forekomme.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

**Nyere håndverkstjenester**

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

Døvikveien 17 , 3340 ÅMOT
Gnr 53 - Bnr 25
3316 MODUM

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 29.6.2026 | Steffen Hegle-Olsen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3316 MODUM | 53 | 25 | | 0 | 9609.9 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Døvikveien 17

**Hjemmelshaver**
Bo etter Nordheim Anne Helene Sveaas

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger til i et boligområde i Åmot.
Kort vei til barnehager, skole, idrettsanlegg, butikker og andre fasiliteter.
God forbindelse / off.komm til Vikersund-Hønefoss og Drammen - Oslo.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**

Privat gammelt. Det må påregnes nytt opplegg/anlegg

**Tilknytning avløp**

Privat septik anlegg, må påregnes nytt opplegg/anlegg for eiendommen

**Regulering**

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet
basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

**Om tomten**

Tomten fremstår som en naturtomt med naturlig vegetasjon og begrenset grad av opparbeidelse. Det må påregnes vedlikehold og oppfølging av vegetasjon, rydding og terreng/utearealer.
Deler av eiendommen er sterkt skråned ned imot elv/jernbane

**Tinglyste/andre forhold**

Eiendommen vurderes som et rivningsobjekt med ref. til tilstand og sikkerhet.

Kostnadsestimatene under de enkelte bygningsdelene må sees i sammenheng. På bakgrunn av bygningenes samlede tilstand må riving eller omfattende totalrehabilitering påregnes. Samlede kostnader vil derfor kunne overstige estimatene for de enkelte bygningsdelene.

Døvikveien 17 , 3340 ÅMOT
Gnr 53 - Bnr 25
3316 MODUM

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Kommunalinformasjon | 09.07.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | 09.07.2026 | Egenerklæring blir ikke utfylt ved dødsbo | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 09.07.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Døvikveien 17 , 3340 ÅMOT
Gnr 53 - Bnr 25
3316 MODUM

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## FORUTSETNINGER

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

### AREAL

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

### PERSONVERN

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

# Vedlegg: Kommuneplan

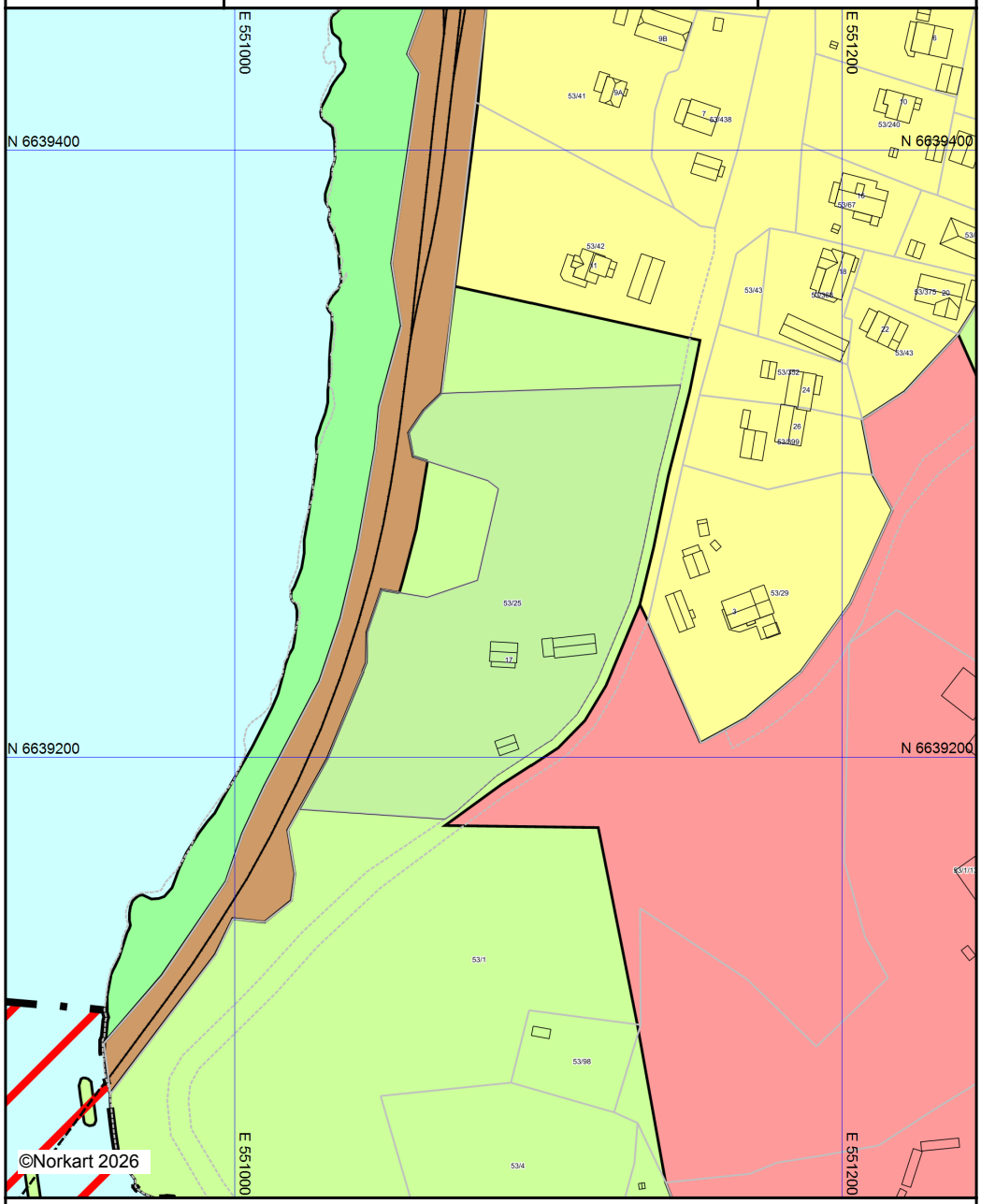
Modum kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 53/25
Adresse: Døvikveien 17
Utskriftsdato: 24.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

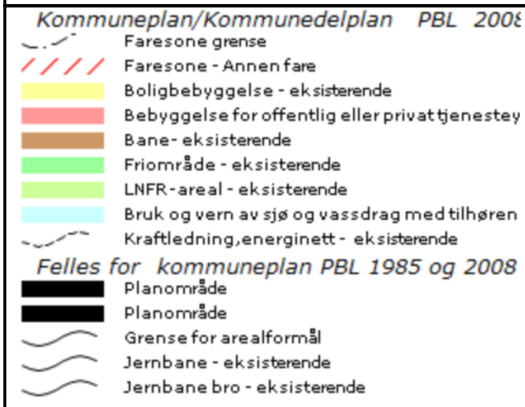
UTM-32




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

# Vedlegg: Kommuneplan

**Tegnforklaring**



# Vedlegg: Reguleringsplan

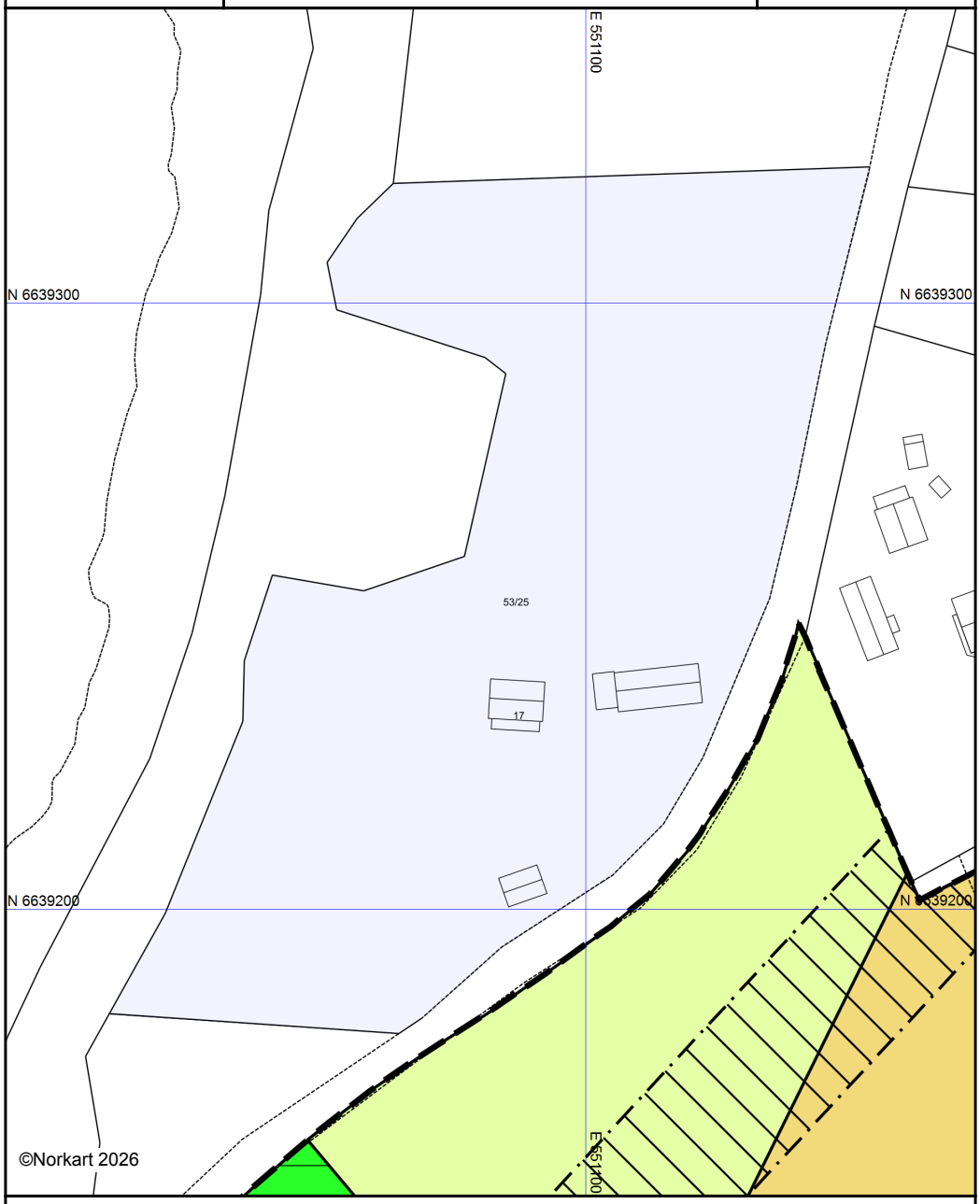
Modum kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 53/25
Adresse: Døvikveien 17
Utskriftsdato: 24.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

# Vedlegg: Reguleringsplan

**Tegnforklaring**



Tilsynet for små avløpsanlegg

## Modum Døvikveien 17 Tilstandsvurdering Avløpsanlegg

| | |
|---|---|
| Kommune: | Modum |
| Gnr./Bnr./Fnr./Snr.: | 53/25/0/0 |
| Anleggsadresse: | Døvikveien 17 |
| Dato for skjema: | 26.06.2026 |

**Type avløpsanlegg**

| | | |
|---|---|---|
| Komponenttype: | Tett tank | Slamavskiller |
| Status: | Ikke i bruk | Ikke i bruk |
| Anleggsvolum i $m^3$: | 3 | 1 |
| Forrige slamtømming: | 27.01.2017 | 16.02.2017 |

**Utslippstillatelse** **Ja☐ Nei☒**

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

Generell informasjon om utslippstillatelser

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

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

**Er dagens utslipp i henhold til dagens krav?** **Ja☐ Nei☒**

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

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

Tilsynet for små avløpsanlegg

**Informasjon om anlegg**

Anlegget har stått «ute av drift» siden 2017.

Slamavskiller med antatt etterfølgende infiltrasjonsanlegg/spredergrøfter:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på at anerkjent dimensjonering og utforming er benyttet eller anleggets størrelse og plassering er tilpasset de aktuelle vannmengdene og grunnforholdene på stedet.
- Dersom infiltrasjonsanlegget ble etablert før 1985 eller er eldre enn 30 år bør det erstattes
- Dersom infiltrasjonsanlegget ble etablert før 2011 bør det undersøkes av fagkyndige om de har en akseptabel utforming og funksjon eller om anlegget bør skiftes ut

Slamavskiller med antatt etterfølgende utslipp til vannforekomst

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

Slamavskiller med antatt etterfølgende synkekum

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

Tett tank

- En tett tank for en enebolig er ikke en tilrådelig løsning, da den fylles fort ved normalt vannforbruk. Tømmeutgiftene kan bli svært høye.
- En tett tank renser ikke avløpsvannet. Det er ikke ønskelig å frakte store mengde urenset avløpsvann lange avstander til renseanlegg.
- Et eventuelt utslipp fra tanken kan medføre omfattende lokal miljøforurensning og/eller helsefarer.

Avvik og indikasjoner fra slamtømming

- Mangler utløpsdykker på slamavskiller

Kartdata

- Eiendommen befinner seg i et område som Norges geologiske undersøkelse (NGU) har klassifisert som antatt egnet for infiltrasjon / spredegrøfter. Det kan derfor være muligheter for å etablere/rehabilitere et utslipp med renset avløpsvann på egen eiendom.

Tilsynet for små avløpsanlegg

**Bør avløpsanlegget oppgraderes?** **Ja** ☒ **Nei** ☐

Begrunnelse:

**Vurderingen legger til grunn at utslippet ikke tilfredsstiller kravene fastsatt i forurensningsforskriften kapittel 12 eller lokal forskrift om utslipp.**

**Vi opplyser om at anleggseier kan forvente pålegg om oppgradering av avløpsløsningen.**

**Det bør vurderes en felles avløpsløsning for bygningene i området. Dette vil fordele eventuelle kostnader i forbindelse med oppgraderingen.**

**Muligheten for tilknytning til offentlig avløpsnett bør undersøkes.**

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

Hjemmel:

Forurensningsloven § 7 fjerde ledd

Forurensningsforskriften §§ 12-14 og 12-16

Forurensningsloven § 24 a. første punktum

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED AVLØPSANLEGG:

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

Modum kommune

# MEGLEROPPLYSNINGER – BYGG

## Matrikkelinformasjon

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr: | **53** | Bnr: | **25** | Fnr: | - | Snr: | **-** |
| Adresse: | **Døvikveien 17** | | | **3340** | **Åmot** | | |

**Kommentar angående bygningsopplysninger:**

Enebolig med ukjent byggeår. Eiendommen opprettet i 1915.

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

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

Bygget er lovlig tatt i bruk.

Tilsvarende gjelder for to uthus/garasjer.

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

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

Vikersund, 29. juni 2026

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

ambita

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3316-53/25, Døvikveien 17, 3340 ÅMOT

### Risiko

**Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen**

### Vær oppmerksom på

| Navn | Sist oppdatert | Status |
|---|---|---|
| Flomfaresoner | 15.06.2026 | Vær oppmerksom |
| Forurenset grunn | 15.06.2026 | Vær oppmerksom |
| Kvikkleire | 15.06.2026 | Vær oppmerksom |
| Radonutsatt område | 15.06.2026 | Vær oppmerksom |
| Støysoner | 01.06.2026 | 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 | 18.05.2026 | Ikke funnet | 0.01 km |
| Aktsomhetsområder for snøskred | 23.02.2026 | Ikke funnet | 0.19 km |
| Aktsomhetsområder for steinsprang | 01.04.2025 | Ikke funnet | 1.5 km |
| Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner | 20.06.2026 | Ikke funnet | 0.48 km |
| Kulturminner - SEFRAK-bygninger | 08.06.2026 | Ikke funnet | 0.27 km |
| Skredfaresoner | 15.06.2026 | Ikke funnet | 25.9 km |
| Stormflo | 08.06.2026 | Ikke funnet | 11.1 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:** | 15.06.2026 | | | |
| **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.

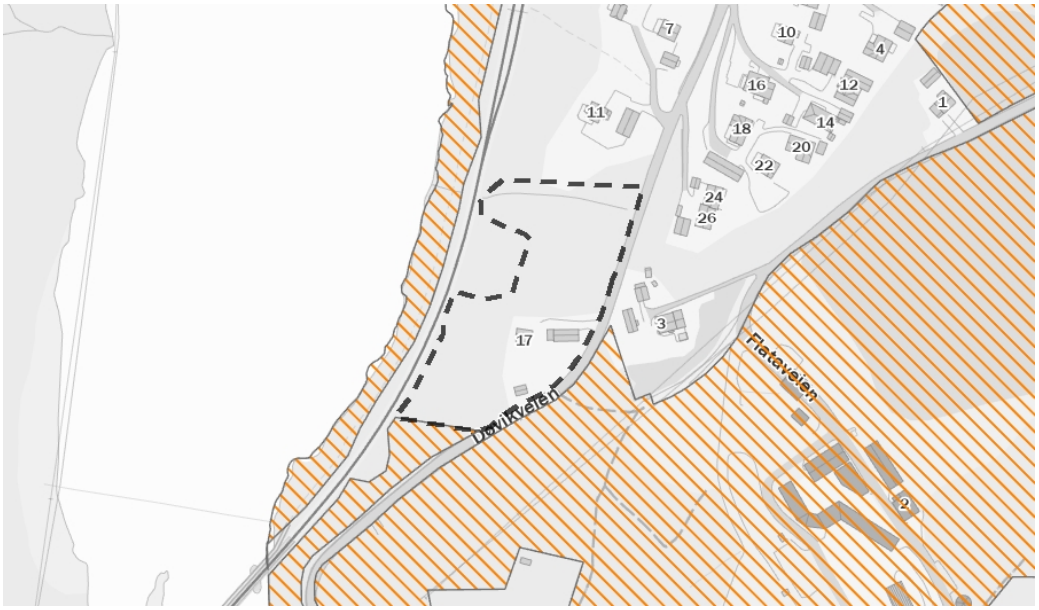
Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

## Forurenset grunn

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Sist sjekket:** | 15.06.2026 | | | |
| **Påvirkningsgrad av forurenset grunn** | Lite/ikke forurenset | Ukjent påvirkningsgrad | Akseptabel forurensning | Ikke akseptabel forurensning |




### Tegnforklaring

Lite/ikke forurenset

Mistanke om forurensning

Akseptabel forurensning

Ikke akseptabel forurensning

### Beskrivelse

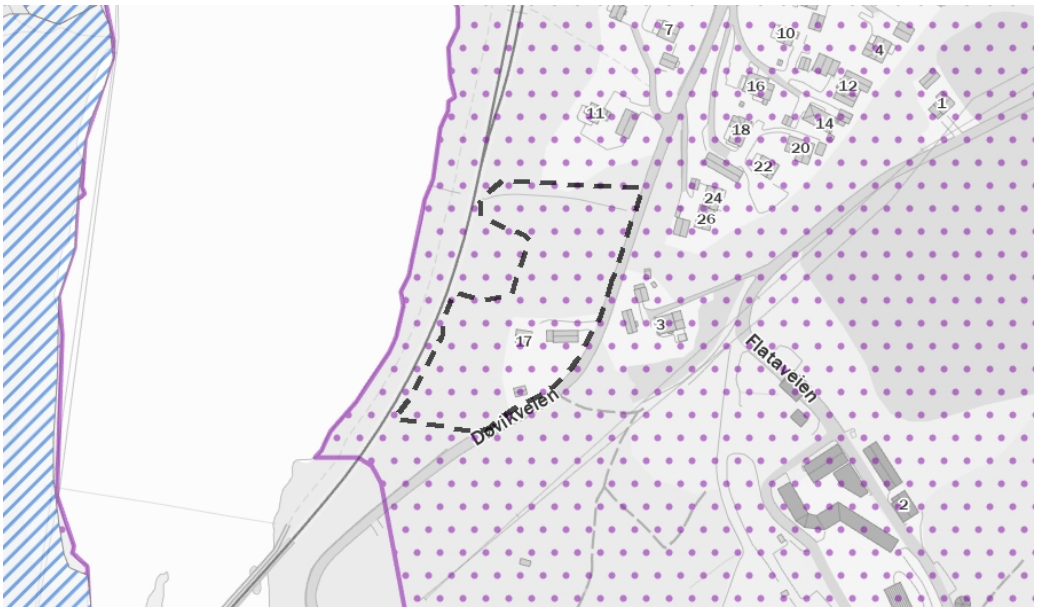
Datasettet omfatter eiendommer med forurenset grunn samt kommunale og private-/ industrideponier. Datasettet er fremskaffet ved kartlegging av lokaliteter med forurenset grunn og/eller med mistanke om forurenset grunn og ved innrapporteringer gjort i forbindelse med bygge- og gravesaker, pålegg om undersøkelser etter tiltak eller på eget initiativ.

Kilde: Miljødirektoratet

ambita

## Kvikkleire

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Sist sjekket:** | 15.06.2026 | | | |
| **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.

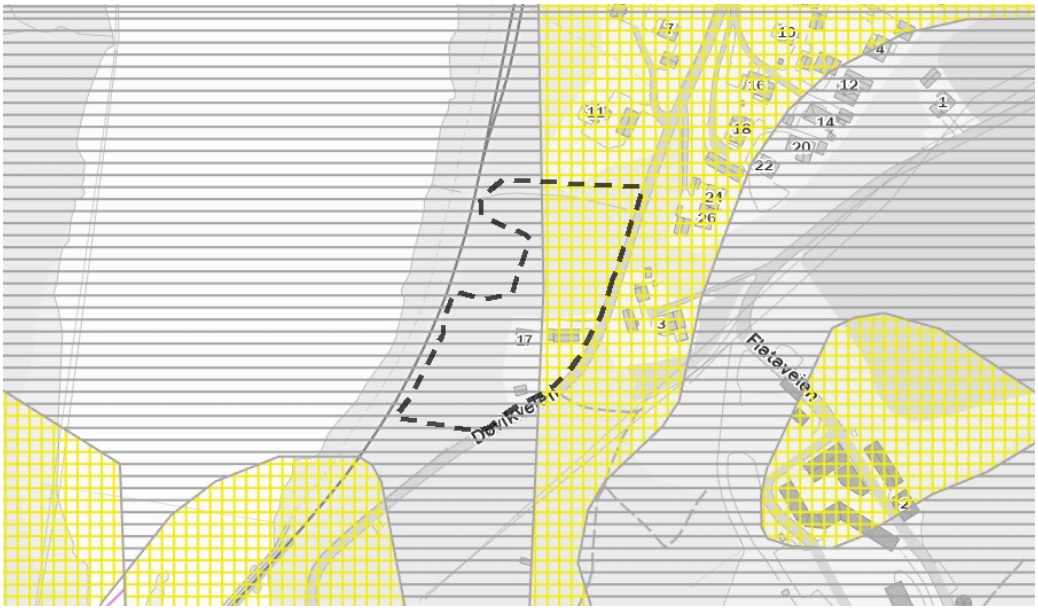
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

## Radonutsatt område

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Sist sjekket:** | 15.06.2026 | | | |
| **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:** | 01.06.2026 | | |
| **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

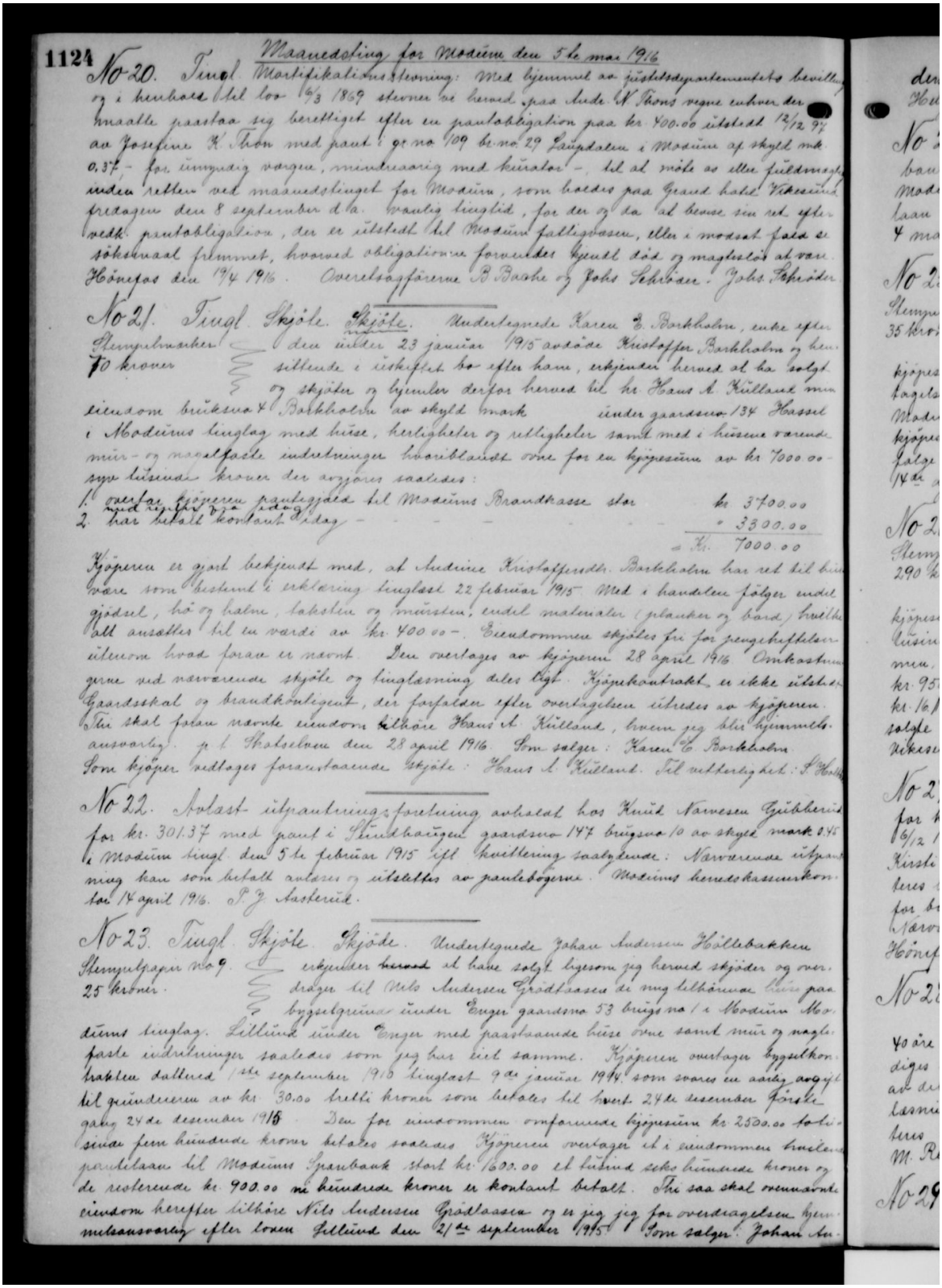
Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

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

# Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

**Nasjonalarkivet**
Eiker, Modum og Sigdal sorenskriveri, AV/SAKO-A-123/G/Ga/Gab/L0006: Pantebok nr. II 6, 1914-1916, s. 1124-1125



1124 Maanedsting for Modum den 5te mai 1916

No 20. Tingl. Mortifikations-Stevning: Med hjemmel av justitsdepartementets bevilling og i henhold til lov 6/3 1869 stevnes herved paa Ludv. A. Thons vegne enhver den maatte paastaa sig berettiget efter en pantobligation paa kr. 400.00 utstedt 12/2 97 av Josefine K. Thon med pant i gr. no. 109 br. no. 29 Laupdalen i Modum av skyld mk. 0,37 - for ihugsatt vorgue, mindreaarig med kuratorn -, til at møte av eller fuldmegtig inden retten ved maanedstinget for Modum, som holdes paa Grand Hotel Vikersund fredagen den 8 september d. a. vanlig tinglid, for der og da at bevise sin ret efter nævnte pantobligation, der er utstedt til Modum fattigvæsen, eller i modsat fald at sørge for saadan fremmet, hvorved obligationen forvandles hjemstil død og magelaus at være. Hønefos den 1/4 1916. Overretssagførerne B. Backe og Johs. Schibsen. Johs. Schibsen

No 21. Tingl. Skjøte. Skjøte. Undertegnede Karen C. Barkholm, enke efter Stempelmarken 70 kroner — den 23 januar 1915 avdøde Kristoffer Barkholm og hensittende i uskiftet bo efter ham, erkjender herved at ha solgt og skjøter og hjemler derfor herved til hr. Hans A. Kulland min eiendom bruksnr. 4 Barkholm av skyld mark under gaardsnr. 134 Hassel i Modums tinglag med hus, herligheter og utligheter samt med i husene værende mur- og naglefaste indretninger hvorblandt ovne for en hjemmel av kr. 7000.00 — syv tusind kroner der avgjøres saaledes:

1. overtar kjøperen pantegjæld til Modums Brandkasse stor kr. 3700.00
2. har betalt kontant i dag - - - - - - - - " 3300.00
= kr. 7000.00

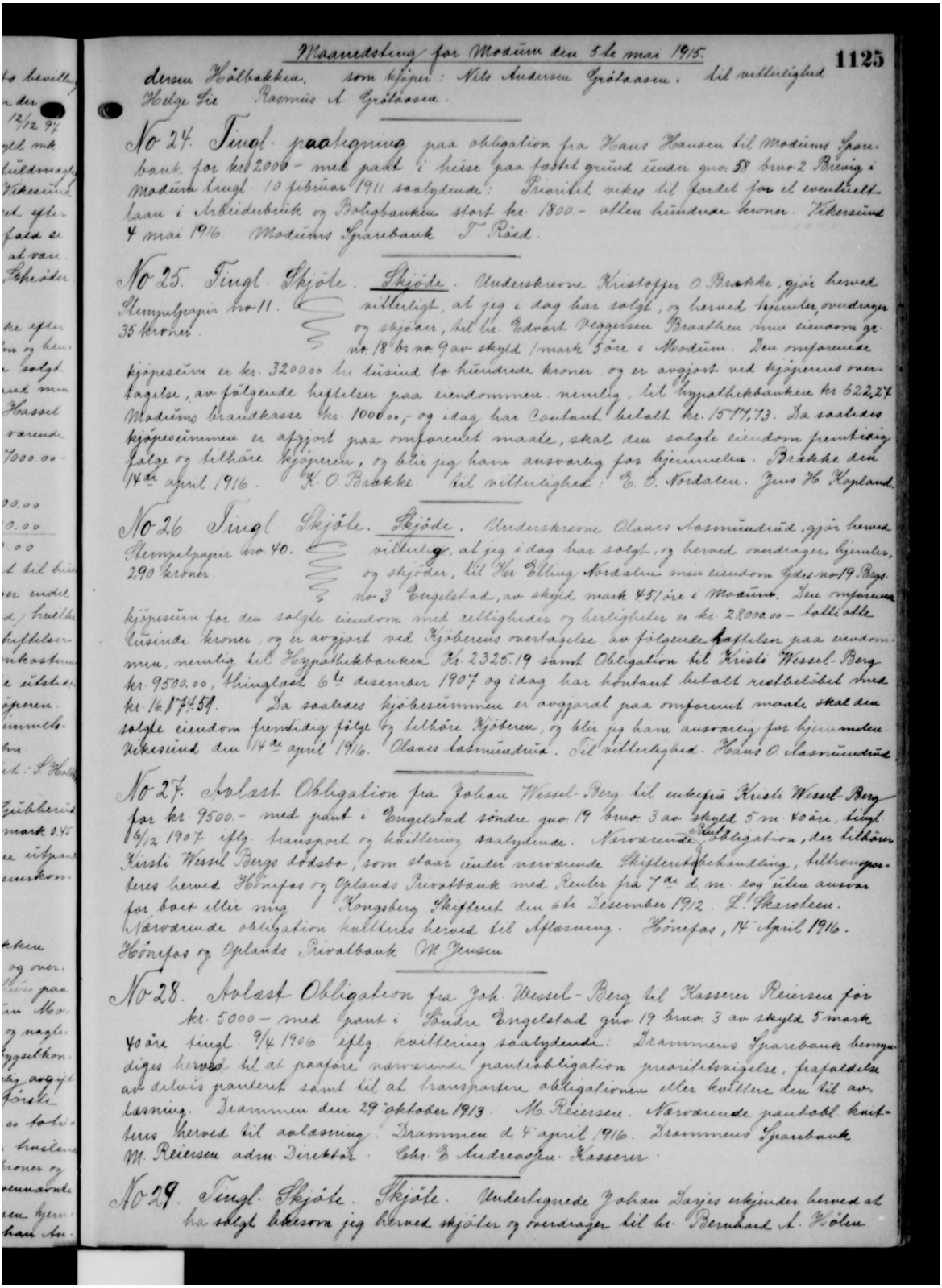
Kjøperen er gjort bekjendt med, at Andrine Kristoffersdr. Barkholm har ret til husvære som bestemt i erklæring tinglest 22 februar 1915. Med i handelen følger endel gjødsel, hø og halm, taksten og mursten, endel materialer (planker og bord) hvilke alt ansættes til en værdi av kr. 400.00 -. Eiendommen skjøtes fri for pengehæftelser utenom hvad foran er nævnt. Den overtages av kjøperen 28 april 1916. Omkostninger ved nærværende skjøte og tinglæsning deles lige. Kjøpekontrakt er ikke utstedt. Gaardsskat og brandkontingent, der forfalder efter overtagelsen utredes av kjøperen. Tiu skal foran nævnte eiendom tilhøre Hans A. Kulland, hvem jeg ikke hjemmelsansvarlig. p. t. Skaslevik den 28 april 1916. Som selger: Karen C. Barkholm
Som kjøper overtager foranstaaende skjøte: Hans A. Kulland. Til vitterlighet: J. Hvitsten

No 22. Avlast- utpantnings-forretning avholdt hos Knut Narvesen Gubberud for kr. 301.37 med pant i Skuldhaugen gaardsnr. 147 brugsnr. 10 av skyld mark 0,45 i Modum tingl. den 5te februar 1915 efter kvittering saalydende: Nærværende utpantning kan som betalt anses og utstedes av panthaverne. Modums kemnerkontor den 14 april 1916. P. J. Austerud.

No 23. Tingl. Skjøte. Skjøde. Undertegnede Johan Andersen Hellebakken Stempelpapir No 9 25 kroner. — erkjender herved at have solgt hvorom jeg herved skjøder og overdrager til Nils Andersen Grødtaasen de mig tilhørende hus paa bygselgrunn under Engen gaardsnr. 53 brugsnr. 1 i Modum Modums tinglag. Lillund under Enger med paasiddende huse ovne samt mur og naglefaste indretninger saaledes som jeg har det samme. Kjøperen overtager bygselkontrakten dateret 1ste september 1910 tinglæst 9de januar 1914 som svares en aarlig avgift til grundeieren av kr. 30.00 tretti kroner som betales til hvert 24de desember første gang 24de desember 1916. Den for eiendommen omforemte kjøpesum kr. 2500.00 to tusen fem hundrede kroner betales saaledes: Kjøperen overtager at i eiendommen hvilende pantelaan til Modums Sparebank stort kr. 600.00 sex hundrede kroner og de resterende kr. 900.00 ni hundrede kroner er kontant betalt. Tiu saa skal nevnte eiendom herefter tilhøre Nils Andersen Grødtaasen og er jeg for overdragelsen hjemmelsansvarlig efter loven. Lillund den 21de september 1915. Som selger: Johan An-

# Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

**Nasjonalarkivet**
Eiker, Modum og Sigdal sorenskriveri, AV/SAKO-A-123/G/Ga/Gab/L0006: Pantebok nr. II 6, 1914-1916, s. 1124-1125



Maanedsting for Modum den 3die mai 1916. 1125

dersen Hølbakken. som kjøper: Nils Andersen Grøtaasen. til vitterlighed Helge Lie Rasmus A Grøtaasen.

No 24. Tingl. paategning paa obligation fra Hans Hansen til Modums Sparebank for kr 2000 - med pant i hans fæstet grund under gno 58 bno 2 Berg i Modum tingl 10 februar 1911 saalydende: Prioritet vikes til fordel for et eventuelt laan i Arbeidsbruk og Boligbanken stort kr 1800 - attenhundrede kroner. Vikersund 4 mai 1916 Modums Sparebank T Rød.

No 25. Tingl. Skjøde. Skjøde. Undertegnede Kristoffer O Brakke, gjør herved vitterligt, at jeg i dag har solgt, og herved overdrager, hjemler og skjøder, til hr Edvart Heggersen Braatheu min eiendom gnr. no 18 br no 9 av skyld 1 mark 5 øre i Modum. Den omhandlede kjøpesum er kr 3200 00 tre tusind to hundrede kroner og er avgjort ved kjøpernes overtagelse, av følgende heftelser paa eiendommen nemlig, til Hypothekbanken kr 622,27 Modums brandkasse kr 1000 00,- og idag har contant betalt kr 1577,73. Da saaledes kjøpesummen er afgjort paa omhandlet maade, skal den solgte eiendom fremtidig følge og tilhøre kjøperen, og blir jeg ham ansvarlig for hjemmelen. Brakke den 14de april 1916. K. O. Brakke til vitterlighed: E. S. Nordalen. Jens H. Kapland.
Stempelpapir kr 11. 35 kroner.

No 26 Tingl. Skjøde. Skjøde. Undertegnede Olaus Rasmussønd. gjør herved vitterlig, at jeg i dag har solgt, og herved overdrager, hjemler, og skjøder, til Hr Elling Nordalen min eiendom Gdrs no 19 Bgs no 3 Engelstad, av skyld mark 45/øre i Modum. Den omhandlede kjøpesum for den solgte eiendom med rettigheder og herligheder er kr 2800 00 - tolvhundrede tusinde kroner, og er avgjort ved Kjøbernes overtagelse av følgende heftelser paa eiendommen, nemlig til Hypothekbanken Kr 2325.19 samt Obligation til Kristi Wessel-Berg kr 9500 00, tinglæst 6te desember 1907 og idag har kontant betalt restbeløbet med kr 1674.81. Da saaledes kjøbesummen er avgjort paa omhandlet maade skal den solgte eiendom fremtidig følge og tilhøre Kjøberen, og blir jeg ham ansvarlig for hjemmelen. Vikersund den 14de april 1916. Olaus Rasmussønd. Til vitterlighed. Hans O Rasmussønd.
Stempelpapir kr 40. 290 kroner.

No 27. Avlast Obligation fra Johan Wessel-Berg til ordren Kristi Wessel-Berg for kr 9500.- med pant i Engelstad søndre gno 19 bno 3 av skyld 5 m 40 øre, tinglæst 6/12 1907 iflg transport og kvittering saalydende. Nærværende Obligation, der tilhører Kristi Wessel Bergs dødsbo, som staar under nærværende Skifteutbehandling, tilbringes herved Hønefos og Oplands Privatbank med Renter fra 7de d. m. og tages ansvar for bort eller mig. Kongsberg Skifteut den 6te Desember 1912. L. Skarsteen. Nærværende obligation kvitteres herved til Afskrivning. Hønefos, 14 April 1916. Hønefos og Oplands Privatbank M Jensen

No 28. Avlast Obligation fra Joh. Wessel-Berg til Kasserer Reiersen for kr 5000 - med pant i Søndre Engelstad gno 19 bno 3 av skyld 5 mark 40 øre tinglæst 9/4 1906 iflg kvittering saalydende: Drammens Sparebank herved tilbydes herved til at paaføre nærværende pantobligation prioritetsanmerkelse, fraskrivelse av delvis pantent samt til at transportere obligationen eller kvittere den til avskrivning. Drammen den 29 oktober 1913. M. Reiersen. Nærværende pantobligation kvitteres herved til avskrivning. Drammen d 4 april 1916. Drammens Sparebank M. Reiersen adm Direktør. Chr. B Andreasen Kasserer.

No 29. Tingl. Skjøde. Skjøde. Undertegnede Johan Davies erkjender herved at ha solgt hvorom jeg herved skjøder og overdrager til hr Bernhard A. Wolen

# 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






# 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: 2870260180 / Irene Skretteberg, tlf. 47255428
Døvikveien 17, 3340 Åmot
Gnr. 53, bnr. 25 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

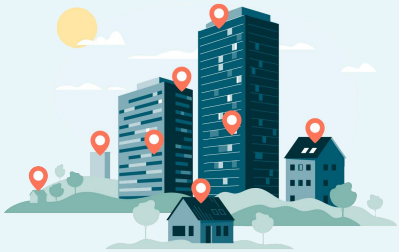
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 2870260180
Salgsoppgaven er sist oppdatert 17.08.2026

**Irene Skretteberg**
Eiendomsmegler

472 55 428
irene.skretteberg@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Modum
Vikersundgata 29, 3370 VIKERSUND

eiendomsmegler1.no