



Velkommen til

Tors vei 6
3340 Åmot

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Tors vei 6
3340 Åmot

Tomannsbolig over to plan med 3 soverom og loftstue | Vedovn og varmepumpe | Parkering i carport

Velkommen til Tors vei 6. Halvpart av tomannsbolig over to plan med tre soverom, loftstue og vestvendt terrasse.

Eiendommen har en barnevennlig beliggenhet med kort gangavstand til Mælumenga barnehage, Enger skole og flotte turområder. I første etasje finner du entré, ett soverom, flislagt bad med gulvvarme samt stue og kjøkken med profilerte fronter i delvis åpen løsning. Fra stuen er det direkte utgang til terrassen for fine dager utendørs. Andre etasje inneholder en trivelig loftstue, to soverom samt en innvendig bod for praktisk oppbevaring.

Høydepunkter:
Tre soverom og to stuer
Terrasse på ca. 40 m²
Kompositttdekke og rekkverk fornyet i 2023
Vedovn og luft-til-luft varmepumpe
Etablert carport på tomten

Velkommen til din drømmebolig!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 490 000
Omkostninger*	kr	88 340
Totalpris inkl. omk.	kr	3 578 340
BRA/BRA-I		110/105 m²
Ant. sov.		3
Eiendomstype		Tomannsbolig
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		2010
Energimerking		C

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!



Anders Spone Hagen
Eiendomsmegler

482 56 369
anders.hagen@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**3 490 000**
Omkostninger*	kr	**88 340**
Totalpris inkl. omk.	kr	**3 578 340**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 87 250
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 88 340

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 19 552 pr. år for 2025
Kommunale avgifter fakturert på eiendommen var kr 19 552,- i 2025 og inkluderer vann, avløp, feiing og renovasjon. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Det er installert vannmåler og kommunale avgifter betales etter forbruk.

Renovasjon faktureres av Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS (RfD) og utgjorde kr 5 201,- for 2026.

Registerbetegnelse
Gnr. 52, bnr. 227, snr. 1 i Modum kommune. (Ideell andel 1/1.)

Om sameiet
Sameiet er ikke formalisert med særskilte vedtekter, styre eller budsjett, regnskap og årsberetning. Det foreligger ingen skriftlig avtale vedr. bruk av fellesareal og fakturaer betales fortløpende.

Areal
Tomannsbolig:

BRA-i: 105 m2
BRA-e: 5 m2
BRA total: 110 m2

1. etasje
BRA-i: 65 m2.
BRA-e: 5 m2.
TBA: 40 m2.

2. etasje
BRA-i: 40 m2.

Ikke målbare arealer
Etasje 2 har 10 m² ikke måleverdig areal (ALH).

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
47 +3 =50
- 10

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

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

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

Antall soverom
3

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Tomannsbolig

Parkering
Parkering i carport samt på gruset gårdsplass.

Sameiet
Navn på sameiet: Sameiet Tors vei 6.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 852 m² på eiet tomt.
Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for boligsameiet. Tomten ligger i skrånende terreng med et flatere parti mot vest. Uteområdet er opparbeidet med plen, prydbusker, blomsterbed og gruset gårdsplass.
Seksjonen har tinglyst tilleggsdel i bygning og grunn i henhold til seksjoneringen.

Sameiebrøk
1/2

Byggeår
Ca. 2010

Innhold
Vertikaldelt tomannsbolig over to etasjer som består av følgende rom:
1. etasje BRA-i: Hall m/trapp, stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom.
1. etasje BRA-e: Bod på 5 m².
2. etasje BRA-i: Loftstue, to soverom og bod.

Terrasse og platting på 40 m² med utgang fra 1. etasje. Eiendommen har carport med en enkel tilbygget bod.

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens utemiljø. Veranda og platting er ikke inntegnet på de godkjente tegningene, og oppføring av terrasse av en slik størrelse er normalt søknadspliktig.

Standard
Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig over to plan, oppført i 2010. Boligen har en funksjonell planløsning med stue og kjøkken i delvis åpen løsning, tre soverom, loftstue og et romslig bad og vaskerom. Fra stuen er det direkte utgang til en stor, vestvendt terrasse med gode solforhold.

Entré:
Hallen har flislagt gulv og god plass til oppheng av yttertøy og plassering av sko. Rommet har trappeadkomst til loftsetasjen, kott under trappeløpet og innfelte downlights i himlingen.

Stue:
Stuen har laminat på gulv, panelplater på veggene og rikelig med naturlig lys fra vindusflatene. Rommet gir god plass til både sofagruppe og spisebord. For oppvarming er det montert en vedovn tilknyttet elementpipe, samt en luft-til-luft-varmepumpe fra 2019 med service utført i 2026. Fra stuen er det utgang til terrassen via en malt balkongdør i tre med isolerglass.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i delvis åpen forbindelse med stuen og har en innredning med profilerte, hvite fronter og benkeplate i laminat. Innredningen er utstyrt med stål oppvaskkum, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap, samt kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Terrasse og uteområde:
Stor terrasse med understøttende konstruksjon, fornyet i 2023 med kompositttdekke og pvc-rekkverk. Uteplassen har god plass til ulike sittegrupper. Ved inngangspartiet er det etablert en platting på terreng med kompositttdekke, samt en carport mot syd med tilhørende bod.

Bad/vaskerom:
Kombinert bad og vaskerom i 1. etasje med flislagte vegger og flislagt gulv med gulvvarme. Rommet er innredet med hvit baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett montert av fagfolk i 2022, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Rommet har balansert ventilasjon.

Soverom:
Soverommet i 1. etasje har adkomst fra gangen. Rommet har laminat på gulv, panelplater på veggene og plass til dobbeltseng og garderobeskap.

Loftstue:
Loftstuen i 2. etasje er et lyst oppholdsrom med laminatgulv, panelplater og vinduer som gir fint utsyn. Rommet gir adkomst til etasjens øvrige rom, samt inspeksjonsluker i knevegg mot kaldt loft.

To soverom:
I loftsetasjen ligger to soverom med laminat på gulv, lyse panelplater og skråhimling. Det ene

rommet har takvindu som slipper inn overlys, mens det andre har vindu i gavl. Begge rommene har plass til seng, skrivebord og oppbevaring.

Overflater:
Gulv: Laminat, samt fliser i entré og på bad/vaskerom.
Vegger: Panelplater, samt fliser på bad/vaskerom.
Himling: Takess, himlingsplater på bad/vaskerom, samt kombinert kaldt loft og skråhimling i loftsetasjen.

Lagring:
Innvendig bod i 2. etasje, kott under trapp med varmtvannstank, luke i knevegg til kaldt loft, utvendig bod ved inngangspartiet, samt tilbygget bod under carport.

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.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Taktekking | Det er påvist enkelte sprekker og mose i taksteinen. Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Mindre deformasjoner i nedløp til carport. Takrenner er delvis tette med slitasjegrus fra takstein.

- Takkonstruksjon/Loft | Det er symptom på aktivitet fra skadegjørere (mus)

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Kledning er nær bakkenivå.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Innvendige foringer har skader.

- Ytterdører | Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Gjelder inngangsdør. Noe slitt pakning. Det er påvist at boddør subber litt i bunn.

- Innvendig - Overflater - gulv | Det er påvist riss/sprekker i overflater.

- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger | Det er påvist misfarging/ svelling i overflater. Forbindelse med vannsøl ved panelplater. Foringer rundt dører som er av mdf er også utsatt i gang.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter | Det er registrert spor etter skadedyr (gnagere) med skadepotensiale på konstruksjoner.

- Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

- Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling | Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

- Bad/vaskerom - Overflater gulv | Det er påvist at flisfuger/silikon våtsonen har svertesopp.
- Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

- Stue/kjøkken - Overflater og innredning | Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

- Innvendige vannledninger | Det er manglende kursfortegnelse i skap.

- Innvendige avløpsrør | Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

- Ventilasjon | Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

- Varmtvannsbereder/tank | Varmtvannstank/berederen er tilgjengelig for inspeksjon, men er bygget inn i kott.

- Grunnmur og fundamenter | Det er påvist mindre sprekker i plater

Helse, miljø og sikkerhet

- Komfyrvakt: Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen har en fin beliggenhet i et etablert og fredelig boligområde på Melumenga i Åmot. Boligen ligger i en rolig gate omgitt av eneboliger og tomannsboliger i et pent opparbeidet nabolag. Her bor du skjermet med skogkledde åser og grønne omgivelser tett på, samtidig som du har gangavstand til hverdagens nødvendige gjøremål.

For barnefamilier er hverdagslogistikken enkel og oversiktlig. Mælumenga barnehage ligger en kort gåtur på noen få hundre meter fra inngangsdøren, og nabolaget har i tillegg Mælumenga balløkke like ved til fri lek og ballspill. Både Enger barneskole og Søndre Modum ungdomsskole nås enkelt til fots eller på sykkel langs trygge lokalveier, og Buskerud videregående skole avdeling Rosthaug ligger også i gangavstand fra boligen.

I Åmot sentrum finner du et godt utvalg av butikker og servicetilbud, med blant annet dagligvare

hos Coop Extra og Spar, Apotek 1 samt servering og handel på Åmotsenteret, alt innenfor en kort gåtur eller en kort kjøretur. For den tur- og friluftsinteresserte byr området på flotte turstier i skog og mark, med umiddelbar tilgang til naturopplevelser og kjente destinasjoner som Blaafarveværket og Haugfossen en kort biltur unna.

Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig, med Grønlund bussholdeplass en kort spasertur unna boligen. Herfra går det jevnlige bussruter i nærområdet.

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.

Tomannsbolig oppført i 2010. Grunnmuren er i isolerte elementer, og bygget er fundamentert på støpt plate med gulv på grunn av betong. Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Etasjeskillet er av trebjelkelag. Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre, tekket med betongtakstein og med undertak av sutakplater.

Carport og bod:
Etablert Carport mot syd. Enkel bod tilbygget under carport. Bod er generelt av enkel utførelse og har skader. Denne er ikke målt opp eller tilstandsvurdert i rapporten.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for vertikaldelt tomannsbolig den 13.04.2010. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens utemiljø. En veranda/terrasse på understøttende konstruksjon (opplyst byggeår 2011, med oppgraderinger i 2023) og en enkel tilbygget bod under carporten er ikke inntegnet på de godkjente byggetegningene datert 29.04.2009. Det foreligger ikke dokumentasjon på at disse strukturene er byggemeldt.

Veranda/terrasse og tilbygget bod er oppført uten at dette er søkt om og uten at eventuell nødvendig godkjennelse er gitt av kommunen. I en del tilfeller er slike tiltak unntatt søknadsplikt, men det er ikke avklart om dette gjelder dette tiltaket.

Eiendommen selges slik som det er opplyst om og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

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

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Luft-til-luft-varmepumpe, vedovn og gulvvarme på bad/vaskerom.

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 26.08.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd C.

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. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Eiendommen ligger i et område med aktsomhetsgrad middels til lav aktsomhet for radon.

Bygget er oppført med forskriftsmessig radonsperre. Dokumentasjon foreligger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til Frittliggende småhusbebyggelse. Dette gjelder i henhold til reguleringsplan MÆLUMENGA (plan-ID 2002002), vedtatt 06.05.2002.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Modum kommune 2016 - 2027 (plan-ID 2019010), vedtatt 04.02.2019. I planen er arealbruken avsatt til Boligbebyggelse, nåværende.

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

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

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven

eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 966 097 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 864 389 for 2024.

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

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

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

Andre opplysninger

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

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Tone Lunde

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

3316/52/227/1:

27.01.2010 - Dokumentnr: 65837 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1/2
Begjæring om seksjonering for gnr. 52, bnr. 227 i Modum kommune. Eiendommen er oppdelt i to boligseksjoner (snr. 1 og snr. 2) med en sameiebrøk på 1/2 hver, der begge seksjoner har tilleggsareal i både bygning og grunn (B-G). Kommunens tillatelse til seksjoneringen ble gitt 09.12.2009. Medfølgende situasjonskart og plantegninger fastsetter den romlige fordelingen av boenhetene samt bruken av tomtens tilleggsarealer.

01.01.2020 - Dokumentnr: 689258 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere:
KNR: 0623 GNR: 52 BNR: 227 FNR: 0 SNR: 1

01.01.2024 - Dokumentnr: 377391 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere:
KNR: 3047 GNR: 52 BNR: 227 FNR: 0 SNR: 1

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

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

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

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
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht.

bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,75% (forutsatt salgssum kr 3 700 000,-), kr 64 750,-
Betalingsutsettelse, kr 1 500,-
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Innhenting av kommunal informasjon - Modum, kr 8 025,-
Markedspakke Modum, kr 21 500,-
Oppgjørshonorar*, kr 9 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 19 900,-
Tinglysing/sletting av heftelser pr. stk., kr 2 000,-
Visningshonorar per visning (og eventuell overtakelse), kr 3 500,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545,-
Totalt, kr 131 980,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

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

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

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

Tilstandsrapport/Takst
Tilstandsrapport kr. 3 600 000.
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Omd Prosjekt AS den 28.08.2026.

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

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

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

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ansvarlig megler
Anders Spone Hagen
Eiendomsmegler
Telefon: 482 56 369
E-post: anders.hagen@em1sornorge.no

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Notater




6


6



























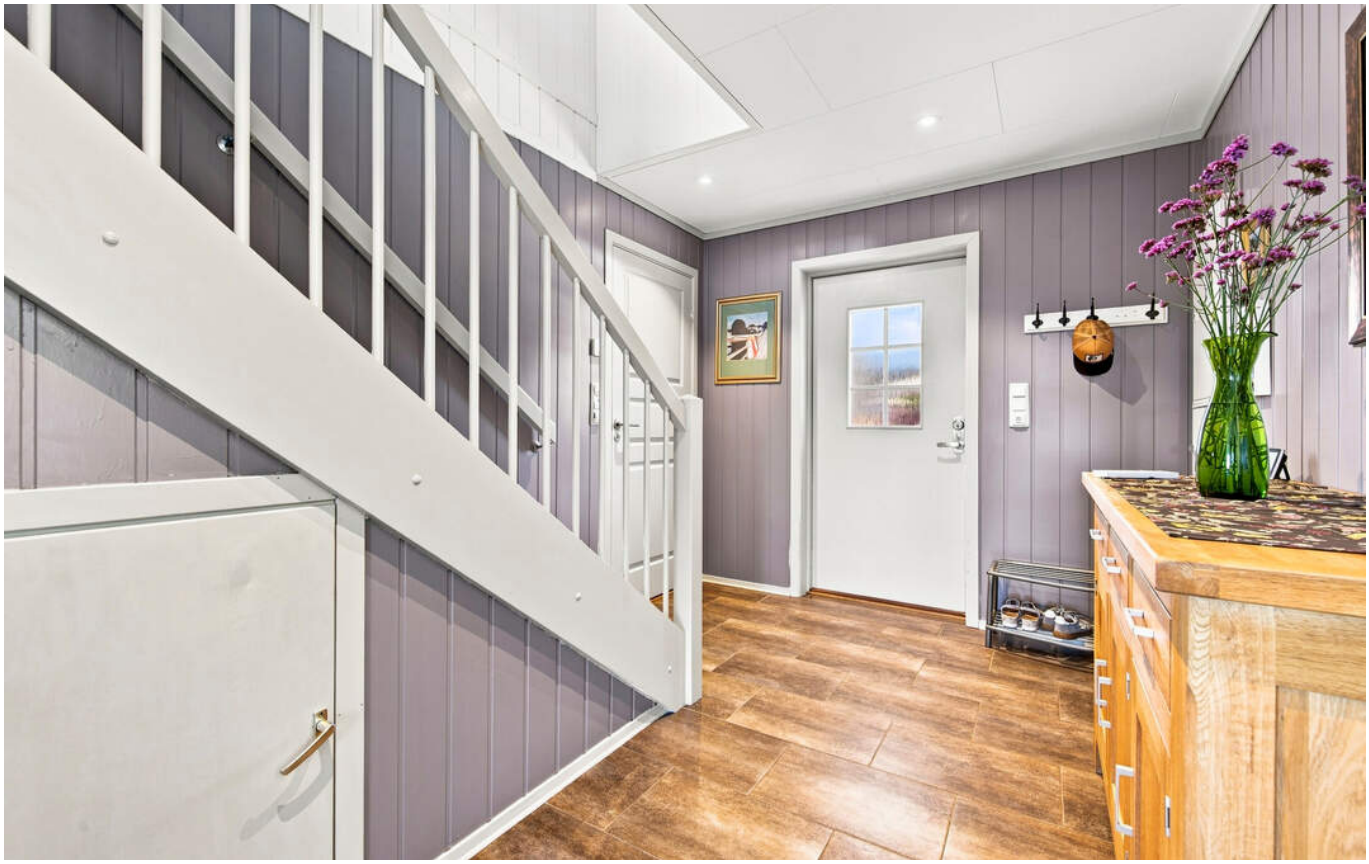


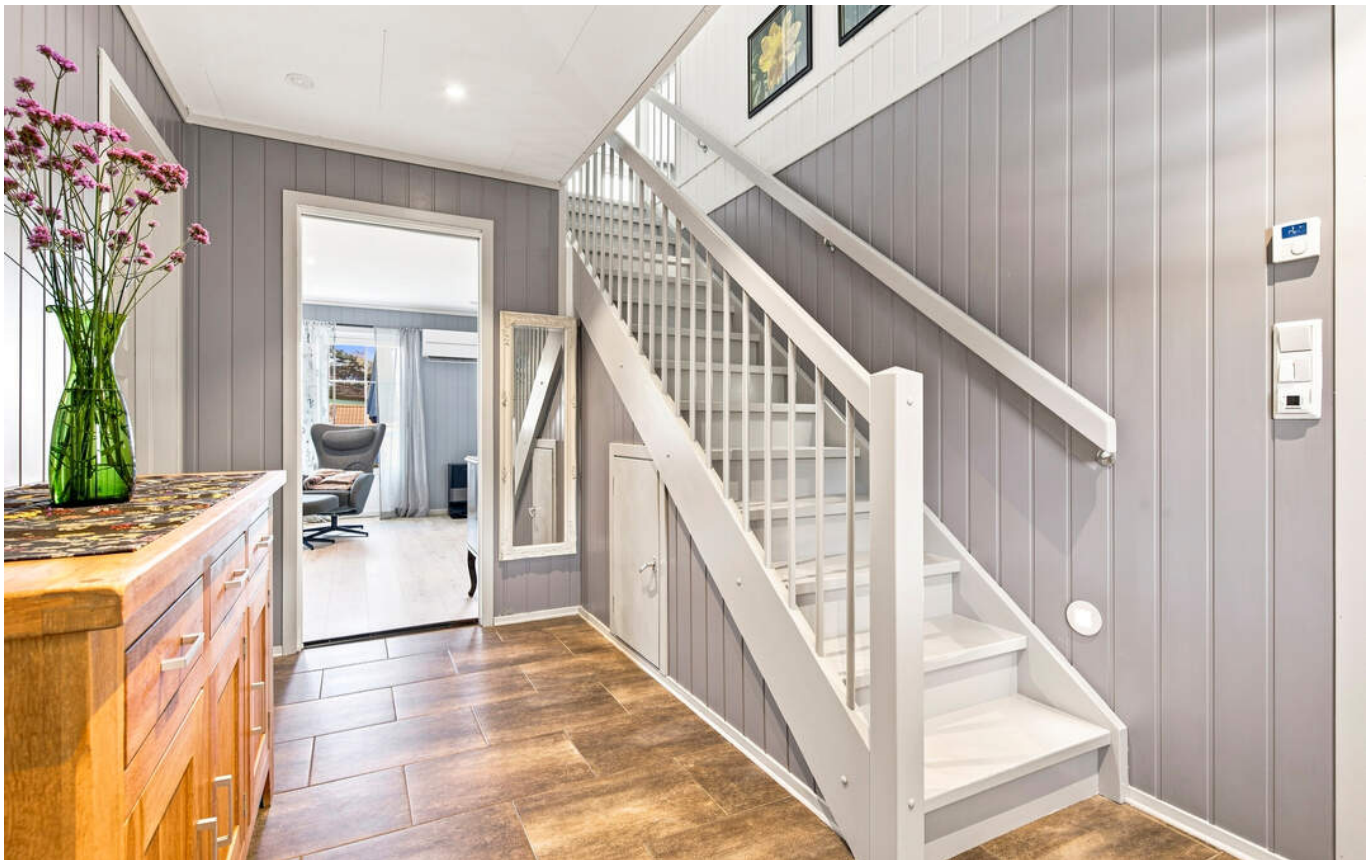


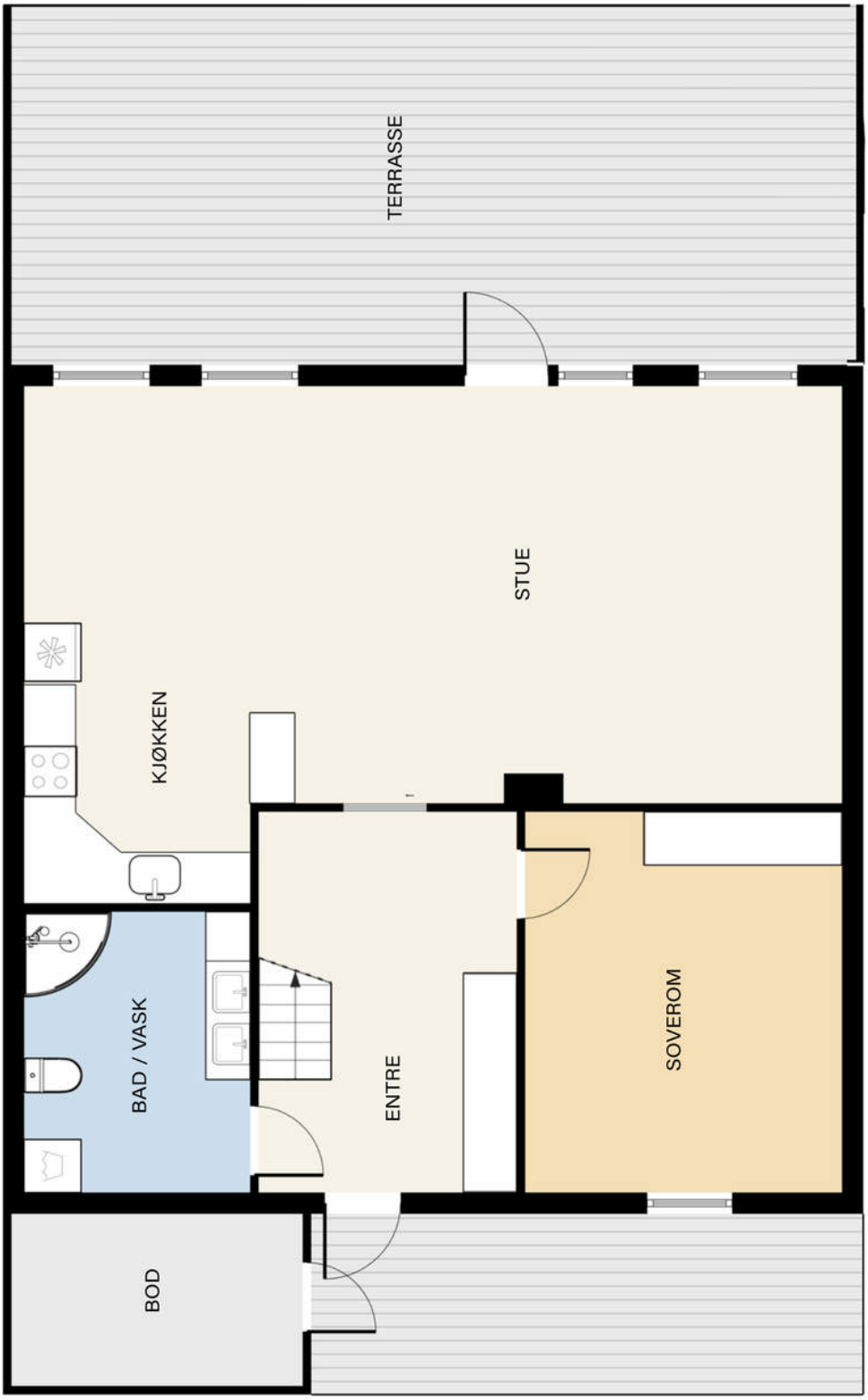

gorenje


Whirlpool









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





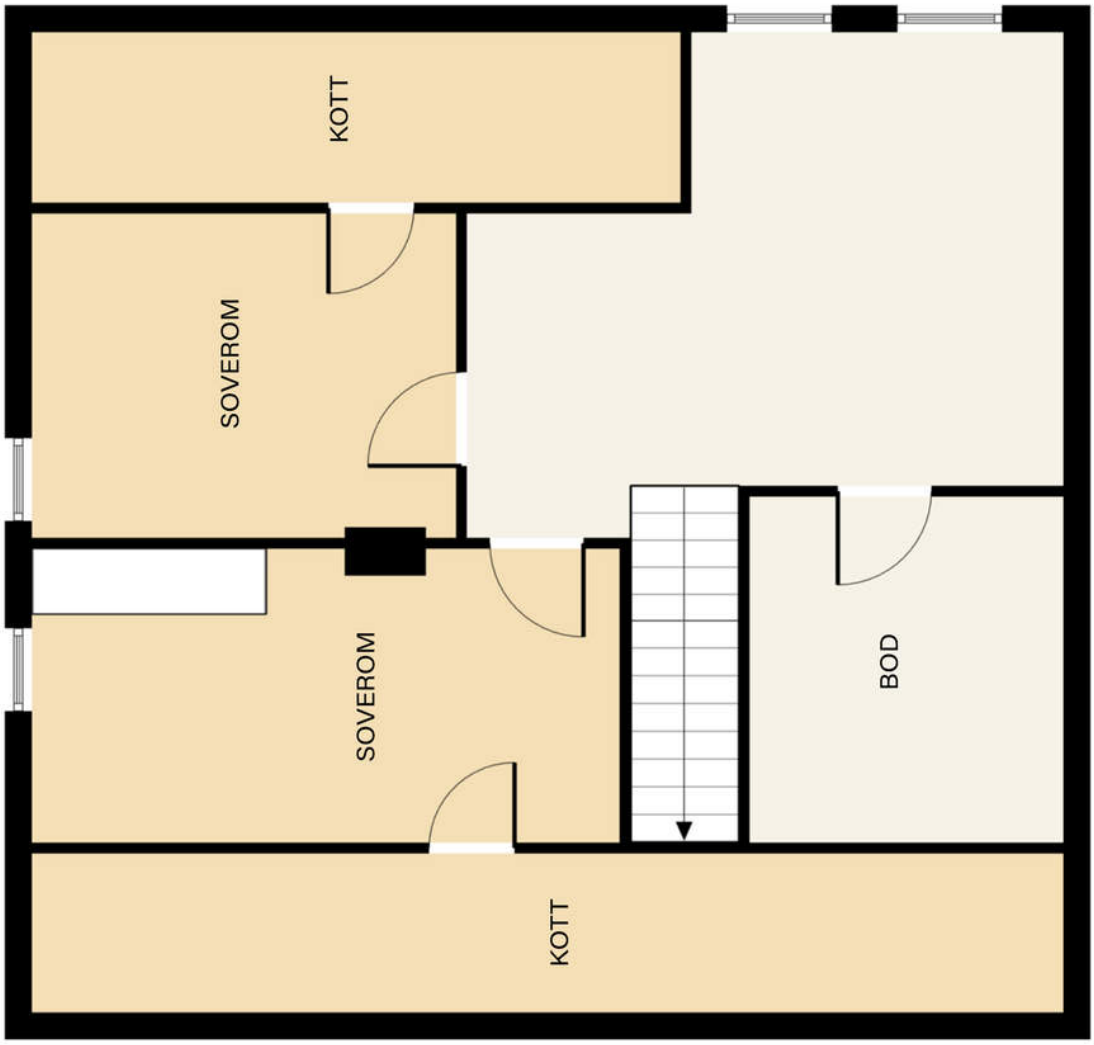








Plantegning



2 etg

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avik kan forekomme.

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

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.





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	Tone Lunde
Boligen	◆ Boligen ble kjøpt 2010 ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tors Vei 6
3340 Åmot

3316-52/227/0/1

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Thon og co
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet klosett

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Ja**

Mus i 2011. Åpning inn i uteboden. For kort list. Norbohus utbedret det og bestilte oppfølging fra skadedyrkontroll. Ikke hørt mus siden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

   Firmanavn: Norbohus

   Beskrivelse av arbeidet: Tettet list og satt ut feller

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Tom Ragnar Hansson

   Beskrivelse av arbeidet: Satt inn varmepumpe

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Krøderen elektro
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet til nye spotter i gang, og på kjøkken.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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.

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Tors vei 6 , 3340 ÅMOT
MODUM kommune
gnr. 52, bnr. 227, snr. 1

Markedsverdi

3 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 28.08.2026 **Rapportdato:** 09.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13714-1716 **Eiendomsverdi ref nr:** CY8478

Autorisert foretak: OMD PROSJEKT AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Morten Danielsen

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.

OMD Prosjekt

Rapportansvarlig



Ole Morten Danielsen
Uavhengig Takstingeniør
ole.morten.danielsen@outlook.com
932 40 385

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Tors vei 6 , 3340 ÅMOT
Gnr 52 - Bnr 227
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.

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

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 2010

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein, og undertaktekking består av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.). Besiktiget kun fra takstige og bakkenivå,grunnet sikkerhetsmessige forhold.
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk med islektebeslag.

Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre og undertak av sutakplater. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling. Inspeksjon via luker i knevegg.
Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Vinduene er malte trevinduer og har 2-lags isolerglass.

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass. Malt kompakt boddør.
Det er terrasse på understøttende konstruksjon.
Gulv i kompositt og rekkverk i pvc. Bjelker og fundamenter fra 2011.
Montert ekstra bjelker for spikerslag til kompositgulv i 2023
Det er en platting på terreng som ligger inntil boligen.
Gulv av kompositt.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er utført med laminat. Flis i entre
Veggene er kledd med panelplater, og himlingen har takess.
Etasjeskillet er av trebjelkelag. Gulv på grunn av betong.
Radonsperre iht. krav. Synlig på bilder i EL-dokumentasjon.
Det er elementpipe og vedovn inne i boligen. Forrige kontroll i 2018.
Innvendig trapp er en malt tretrapp.
Innvendige dører er formpressede innerdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ferdigattest.
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 20 mm.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er balansert ventilasjon.
Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter. Plassert under trapp.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert i 2010.
Anlegget ligger skjult og det er skap i gang med automatsikringer.
Skiftet spotter i gang i 2026. Det foreligger dokumentasjon på anlegget.
Slukkeapparat og røykvarsler i boligen.
Luft til luft varmepumpe i boligen fra 2019

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Det er drenerende masser av knuste steinmasser, utført fra 2010.
Grunnmuren er i isolerte lementer, og bygget er fundamentert på støpt plate.
Boligen ligger i skrående terreng. Plant i gårdsplass.
Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2010, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2010, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	110 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	110 m²
Totalpris	3 600 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 600 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

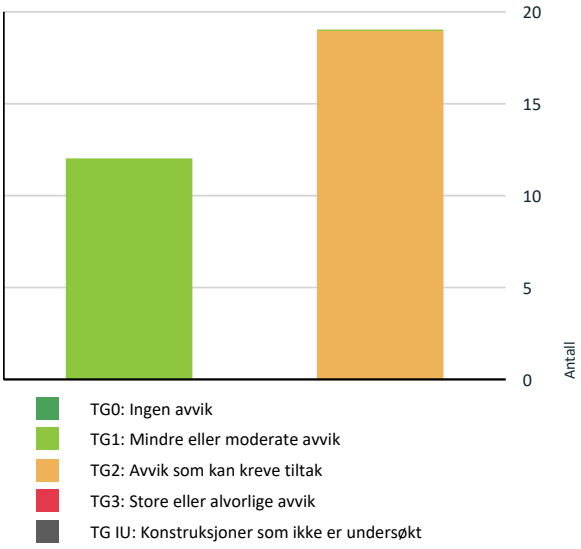
Veranda er ikke tegnet inn på tegning, eller byggesøkt. Det er bør avklares med kommune om det er behov for å melde inn dette. I følge digitale kart fremkommer veranda.

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Tors vei 6 , 3340 ÅMOT
Gnr 52 - Bnr 227
3316 MODUM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Kjøkken > Etasje 1 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.	Gå til side
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Tors vei 6 , 3340 ÅMOT
Gnr 52 - Bnr 227
3316 MODUM

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2010

Kommentar
Opplyst i ferdigattest.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Montert rekkverk og kompositt gulv.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, og undertaktekking består av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.). Besiktiget kun fra takstige og bakkenivå,grunnet sikkerhetsmessige forhold.

Vurdering av avvik:

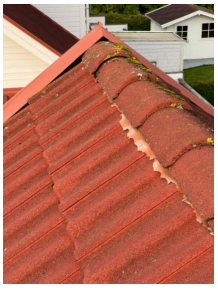
- Det er påvist enkelte sprekker og mose i taksteinen.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre taktekkingen ved behov.
- Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.







TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk med islektebeslag.

Vurdering av avvik:
• Mindre deformasjoner i nedløp til carport. Takrenner er delvis tette med slitasjegrus fra takstein.

Konsekvens/tiltak
• Takrenner bør renskes for bedre avrenning av Takvann. Nedløp bør vurderes skiftet eller utbedret dersom deformasjonen forverrer seg. Deformasjon kan skyldes tett drensrør eller frostspreng i nedløp.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre og undertak av sutakplater. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling. Inspeksjon via luker i knevegg.

Vurdering av avvik:
• Det er symptom på aktivitet fra skadegjørere (mus)

Konsekvens/tiltak
• Symptomer på aktivitet fra biologiske skadegjørere kan indikere begynnende skader på takkonstruksjonen, med risiko for videre nedbrytning dersom forholdet ikke utbedres.
• Det anbefales å undersøke omfang og årsak til aktiviteten, samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre angrep og skadeutvikling.





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

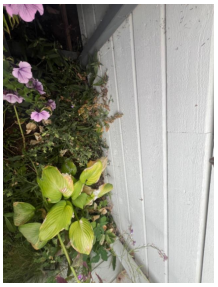
Beskrivelse

Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Kledning er nær bakkenivå.

Konsekvens/tiltak
• Anbefalt avstand fra terreng til kledning er 30 cm, dette for å forhindre kapillært fuktopptak i kledning. Det er ikke funnet skader som følge av avviket nå, men på sikt kan det komme fukt/råteskader som konsekvens av avviket.

Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte trevinduer og har 2-lags isolerglass.

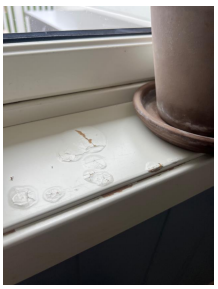
Vurdering av avvik:

• Innvendige foringer har skader.

Konsekvens/tiltak

• Avvik av estetisk karakter. Foringer er i mdf, og er utsatt for fukt fra planter eller lignende. Overflater bør vurderes skiftet eller utbedret for å hindre videre skadeutvikling.





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass. Malt kompakt boddør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Gjelder inngangsdør. Noe slitt pakning,

• Det er påvist at boddør subber litt i bunn.

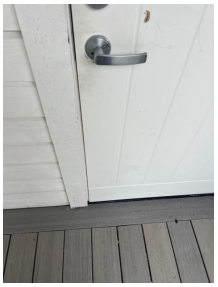
Konsekvens/tiltak

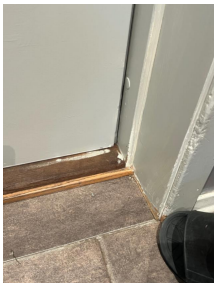
• Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.

• Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.

• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.

Tilstandsrapport





TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er terrasse på understøttende konstruksjon.
Gulv i kompositt og rekkverk i pvc. Bjelker og fundamenter fra 2011.
Montert ekstra bjelker for spikerslag til kompositgulv i 2023

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er en platting på terreng som ligger inntil boligen.
Gulv av kompositt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

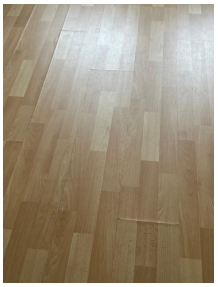
TG 2 Overflater - gulv

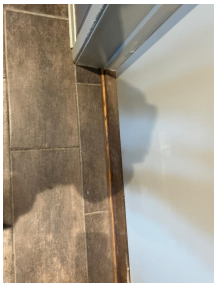
Beskrivelse

Gulvene er utført med laminat. Flis i entre

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov.





TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med panelplater, og himlingen har takess.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist misfarging/ svelling i overflater. Forbindelse med vannsøl ved panelplater. Foringer rundt dører som er av mdf er også utsatt i gang.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å reparere eller skifte ut skadet overflate.



TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er av trebjelkelag. Gulv på grunn av betong.

Radon

Beskrivelse

Radonsperre iht. krav. Synlig på bilder i EL-dokumentasjon.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og vedovn inne i boligen. Forrige kontroll i 2018.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er formpressede innerdører.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:
• Det er registrert spor etter skadedyr (gnagere) med skadepotensiale på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Spor etter gnagere indikerer aktivitet, med risiko for skader på konstruksjon og installasjoner.
• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.





VÅTROM

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ferdigattest.



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.
• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.
• Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.
• Fuger bør skiftes ut.

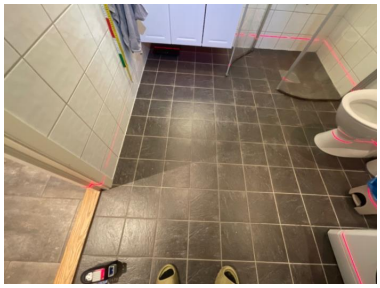
ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

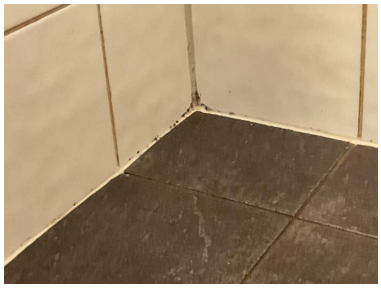
TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 20 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger/silikon våtsonen har svertesopp.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å fjernet berørt fugemasse/silikon og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også undersøkes avstand mellom gulvflis og veggflis. Svertesopp i silikon etter 15 år er ikke uvanlig, og skyldes ofte normal bruk, eller mangelfull avstand mellom vegg og gulvflis.
• Dersom tiltak ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.





ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt under trapp, uten å påvise unormale forhold.





KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
• Komfyrvakt bør installeres.
• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.





ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

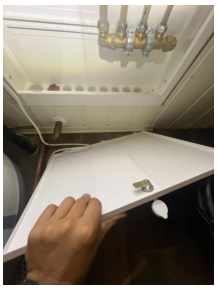
TEKNISKE INSTALLASJONER

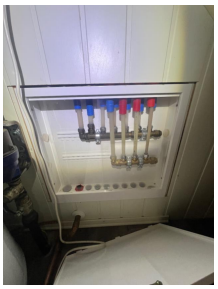
TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende kursfortegnelse i skap.

Konsekvens/tiltak
• Dette bør etableres for helhetlig oversikt.





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og risiko for undertrykk i avløpssystemet.

• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Det er avsluttet et plastrør i knevegg. Det er uvisst om dette er lufterør. Dersom det er det, må dette føres over tak.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre ventilasjonsanlegg har økt risiko for svikt, redusert ytelse og dårligere inneklima.

• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon. Ved planlegging bør man vurdere om lufteventiler i vinduer skal tettes. Dette kan skape ubalanse, og bør nærmere vurderes av fagfolk.





TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Service i 2026.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter. Plassert under trapp.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstank/berederen er tilgjengelig for inspeksjon, men er bygget inn i kott.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å tilrettelegge bedre tilgang til varmtvannstanken for vedlikehold og fremtidig utskifting.



⚠ 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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert i 2010.
Anlegget ligger skjult og det er skap i gang med automatsikringer.
Skiftet spotter i gang i 2026. Det foreligger dokumentasjon på anlegget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Tilstandsrapport





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Slukkeapparat og røykvarsler i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er drenerende masser av knuste steinmasser, utført fra 2010.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i isolerte lementer, og bygget er fundamentert på støpt plate.

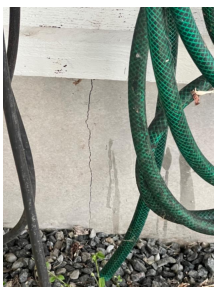
Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker i plater

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.
- Utettheter i grunnmur kan føre til fuktinnsig og større sprekkdannelser over tid. Det bør derfor foretas tiltak for å forhindre dette.





Tilstandsrapport

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrående terreng. Plant i gårdsplass.

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2010, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2010, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt bør installeres.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

110 m²/105 m²

Tomannsbolig: Hall m/trapp, Bad/vaskerom, 2 Bod, 3 Soverom, Stue/kjøkken, Loftstue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 600 000

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 3 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 600 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 600 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et normalt velfungerende marked, men omsetningstiden har det siste året tatt lengre tid enn forventet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tors vei 26 ,3340 ÅMOT 88 m²	2019	3 sov	02-04-2026	3 790 000	**3 680 000**		3 680 000	**41 818**
2	Odins vei 25 ,3340 ÅMOT 82 m²	2020	3 sov	22-01-2023	3 550 000	**3 500 000**		3 500 000	**40 230**
3	Tors vei 15 ,3340 ÅMOT 84 m²	2018	3 sov	11-09-2023	3 300 000	**3 230 000**		3 230 000	**38 452**
4	Tors vei 7 ,3340 ÅMOT 106 m²	2011	2 sov	21-06-2024	3 890 000	**3 900 000**		3 900 000	**36 792**
5	Ulls vei 12 ,3340 ÅMOT 110 m²	2013	3 sov	20-03-2023	3 600 000	**3 750 000**		3 750 000	**34 091**
6	Ulls vei 4 ,3340 ÅMOT 100 m²	2010	3 sov	26-02-2023	3 390 000	**3 400 000**		3 400 000	**34 000**
7	Ulls vei 1 ,3340 ÅMOT 115 m²	2012	3 sov	07-06-2026	3 500 000	**3 275 000**		3 275 000	**28 478**
8	Ulls vei 9 ,3340 ÅMOT 124 m²	2011	3 sov	28-08-2022	3 390 000	**3 300 000**		3 300 000	**26 613**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Normal vedlikehold for bolig sett bort i fra rehabilitering og renovering.	Kr.		12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**12 000**

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	540 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**3 100 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 100 000**

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.		500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 600 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

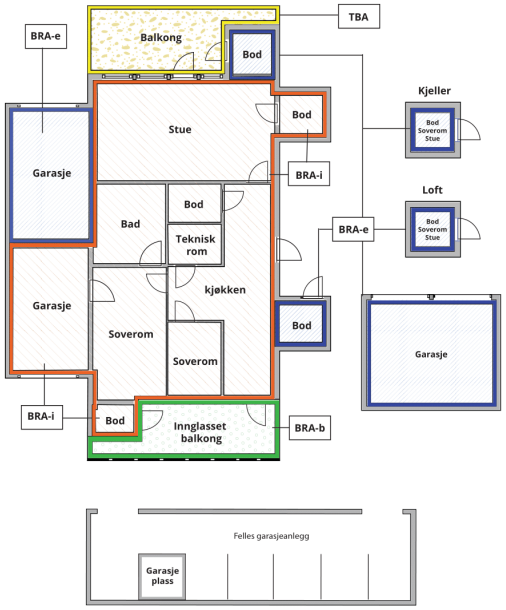
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje 1	65	5		70	40		70
Etasje 2	40			40		10	50
SUM	**105**	**5**			**40**	**10**	**120**
SUM BRA	**110**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Hall m/trapp, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken	Bod	
Etasje 2	Soverom, soverom 2, loftstue, bod		

Kommentar

47 +3 =50
- 10

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Veranda er ikke tegnet inn på tegning, eller byggesøkt. Det er bør avklares med kommune om det er behov for å melde inn dette. I følge digitale kart fremkommer veranda.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Monter spotter i 2026 (Krøderen elektro)
Toalett i 2022 (Thor og co)

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2026	Ole Morten Danielsen	Takstingeniør
	Tone Lunde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3316 MODUM	52	227		1	853 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Tors vei 6

Hjemmelshaver
Lunde Tone

Eierandel
1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etablert boligområde i Melumenga i Åmot

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Eiendommen har en relativt flat tomt mot vest. Opparbeidet med beplantning, gruset gårdsplass og plen. Veranda mot vest og platting foran inngang. Etablert Carport mot syd. Enkel bod tilbygget under carport. Bod er generelt av enkel utførelse og har skader. Denne er ikke målt opp eller tilstandsvurdert i rapporten.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand		Fullverdi		

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	28.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.08.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	13.04.2010		Gjennomgått		Nei
Tegninger	29.04.2009		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring/Sluttkontroll	14.01.2011		Gjennomgått		Nei
FDV	13.04.2010	Ingen dokumentasjon på oppbygging av våtrom	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2026	
2	10.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gravfossveien 61,
3360 GEITHUS
Tel.: 67 79 99 99
post@safe1.no
Org. nr.: 925 891 657

Oppdragsnummer: 2147
Avtalenummer: 492
Tekniker: Runar Grøsland
Rapport opprettet: 05/09/2026

Servicerapport

Kunde nr.:	20671
Kunde:	Tone Lunde
Adresse:	Tors Vei 6 3340 ÅMOT
Telefon:	97167096
E-post:	to_lunde@hotmail.com
Kontakt:	Tone
Behandlingsadr.:	Tors Vei 6 3340 ÅMOT
Type besøk:	Engangsbehandling
Kontroll/behandling:	Rotter / mus



Hva er utført?	Ettertetting av hjørnekasser
Har det vært skadedyraktivitet?	Nei
Valg av metode:	Ettertetting
Metode begrunnelse:	For å forhindre fremtidig innkomst av gnagere I størst mulig grad
Er nabovarsel gitt?	Nei
Kommentar til nabovarsel:	Ikke relevant

Anvendt produkt	Aktivt stoff	Konsentrasjon	Måleenhet	Ant.	Kommentar
Annet produkt				1.00	Perforert netting av stål for å ivareta lufting

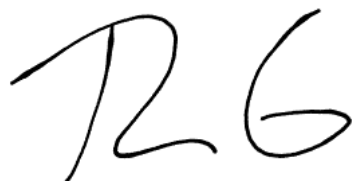
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gravfossveien 61,
3360 GEITHUS
Tel.: 67 79 99 99
post@safe1.no
Org. nr.: 925 891 657

Oppdragsnummer: 2147
Avtalenummer: 492
Tekniker: Runar Grøsland
Rapport opprettet: 05/09/2026

Resultat av behandling
Det er ingen garanti på oppdrag med ettertetting, men tiltak vil i de fleste tilfeller gjøre det betydelig mer vanskelig for gnagere å ta seg inn i konstruksjonen
Risikovurdering av tiltak
Ingen kjent
Kommentar til kontroll/ behandling
Ved befaring ble det funnet at hjørnekasser på endevegg hadde tilgang for gnagere, disse ble tettet ved å tilpasse perforerte nett som ble skrudd fast. Etter at bygget ble overtatt etter ferdigstilling ble det observert lyder av gnagere I veggen, tiltak ble utført av et skadedyrselskap innleid av byggherre. Etter det har det ikke vært lyder I veggene, men takstmann observerte muselort i skott i andre etasje. Ved befaring fant vi muselort som hadde farge av åte som ble brukt ved bekjempelse etter ferdigstillelse, det er usikkert om det har vært aktivitet etter denne bekjempelsen, men ingen lyder har vært registrert. Mengden muselort er begrenset til små mengder og forteller ikke om noen stor aktivitet så vidt vi kan se. Anbefaler å fjerne muselorten og følge med om det kommer ny. Det er svært vanlig at mus tar seg inn i boliger på et tidspunkt.

Sjekkpunkt	Navn	Plassering	Ant./akt.	Kommentar

Signatur tekniker	Signatur kunde
	

Energiattest



Adresse	
Tors vei 6, 3340 ÅMOT	
Dato for energimerking **10.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-348124**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300064424**
Gårdsnummer **52**	Bruksnummer **227**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2010**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **110,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **105,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
116,67

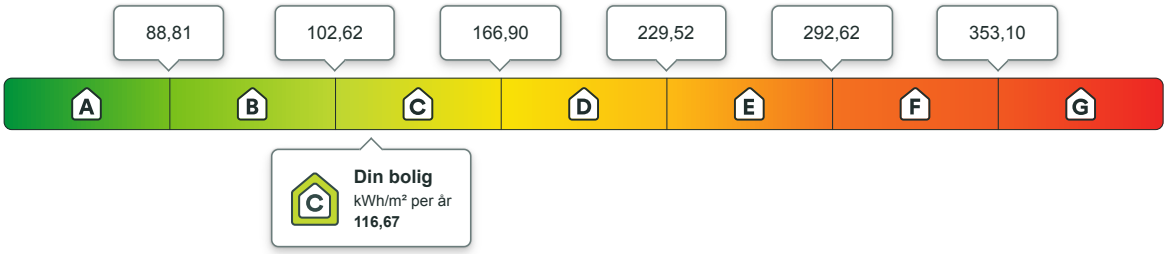
Tors vei 6, 3340 ÅMOT

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
13 422,01	**123,17**

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Tors vei 6, 3340 ÅMOT

Detaljering

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

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



Tors vei 6, 3340 ÅMOT

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

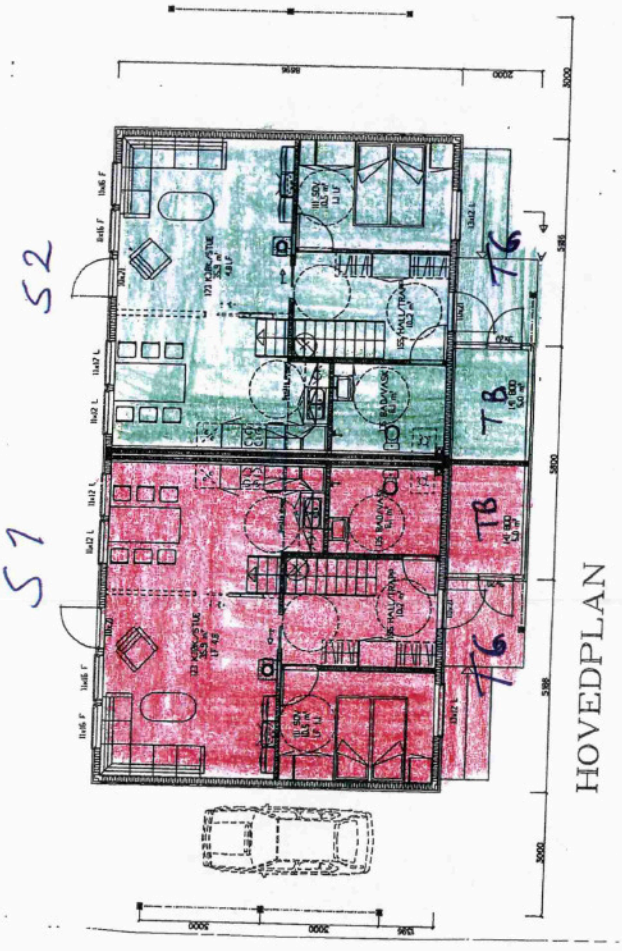
Tiltak på elektriske anlegg

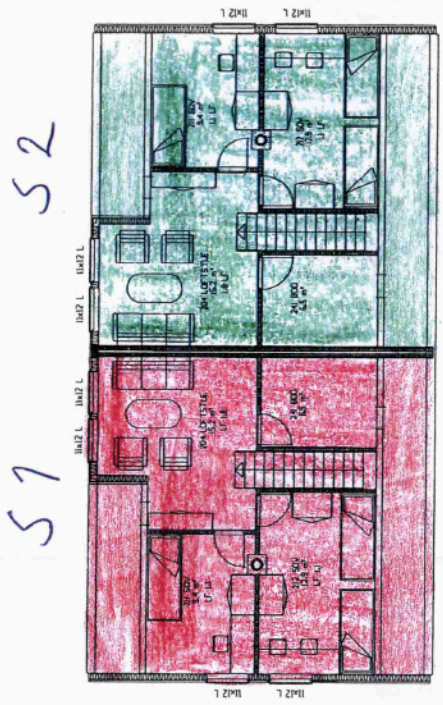
Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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


SITUASJONSKART
Eiendom:
Gnr: 52
Bnr: 227
Fnr: 0
Snr: 0
Adresse: TORS VEI 6, med flere
Hj.haver/Fester:
NORDBOHUS MODUM AS, Øst-Modumveien, 3370 VIKERSUND
MODUM KOMMUNE
Dato: 4/12-2009 Sign:
Målestokk 1:500
N
52 / 226
6640400
3
52 / 231
112
52 / 230
10
S2
S1
52 / 227
6
52 / 240
4
2
52 / 3
Tors vei
52 / 228
1
10m
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

MOTTATT
7 SEPT 2009
TEKNISK ETAT
Modum kommune





LOFTPLAN

Modum kommune

Grunnkart

Eiendom: 52/227/0/1
Adresse: Tors vei 6
Dato: 19.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Kommune	**Ferdigattest**
Modum	**etter plan- og bygningsloven(pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 1**
Ansvarlig søker (navn, adr.)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Nordbohus Modum AS, Øst-Modumveien, 3370 Vikersund	Nordbohus Modum AS

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Tors Vei 6 og 8, 3340 Åmot	52	227		

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets art

Vertikaldelt tomannsbolig.

Vedtak fattet av	Hovedutvalg for teknisk sektor.	Vedtak dato	Sak
		29.04.2009	40/09

Dato sluttkontroll: 23.03.2010

Merknader

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Vikersund	13.04.2010	MODUM KOMMUNE TEKNISK ETAT Hanne T. Svendsen

Kopi sendt til

Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse

E-2

Rev.nr.	Rev.:	Tegn.:	Dato :	Kontr.:

NORDBOHUS

Byggherre :
Byggeplass :
Kommune :

Kontr.: Dato: 18.08.2008

Tegning: PLAN , SNITT

Målestokk : 1 : 100 | Dato: 18.08.2008 | Ark1vnr.: 13267 | Nr.

Ark1tekt : DAK av : MAH

Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.

Hustype: TWIST, vær.

A01+

Godkjent i hovedutvalg for teknisk sektor
22/4 2009
sak nr. 46/09

Romareal på loft er målt helt ut til kneveggene

SNITT A-A

AREAL	BRA
Bitelilighet.	
Underetasje/kjeller	
Hovedplan/1.etg.	70.0
Loftplan/2.etg.	42.0
SUM Hovedleilighet.	112.0

Loft-bredde ved 1,9m høyde : 3,500

Bebygd areal, BYA : 197.0

P-rom (primære rom) hovedplan: 65
P-rom (primære rom) loftsplan: 36

Areal pr. bolig:
BRA carport kommer i tillegg.

HOVEDPLAN

LOFTPLAN

DATA DESIGN SYSTEM

Rev.nr.
Rev.:
Tegn.:
Dato :
Kontr.:
Byggherre :
Byggeplass :
Kommune :
Kontr.:
Dato: 18.08.2008
Nr.
Målestokk : 1 : 100
Dato: 18.08.2008
Arkivnr.: 13267
Arkitekt :
DAK av : MAH
Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Ettertrykk iht. lov om åndsverk av 12.5.1961.
A05+
Hustype
TWIST, var.
Tegning
FASADER
NORDBOHUS
E-1
Lokalplan i hovedutvalg
for teknisk sektor
sak nr. 40/09
dato 2009
DATA DESIGN SYSTEM

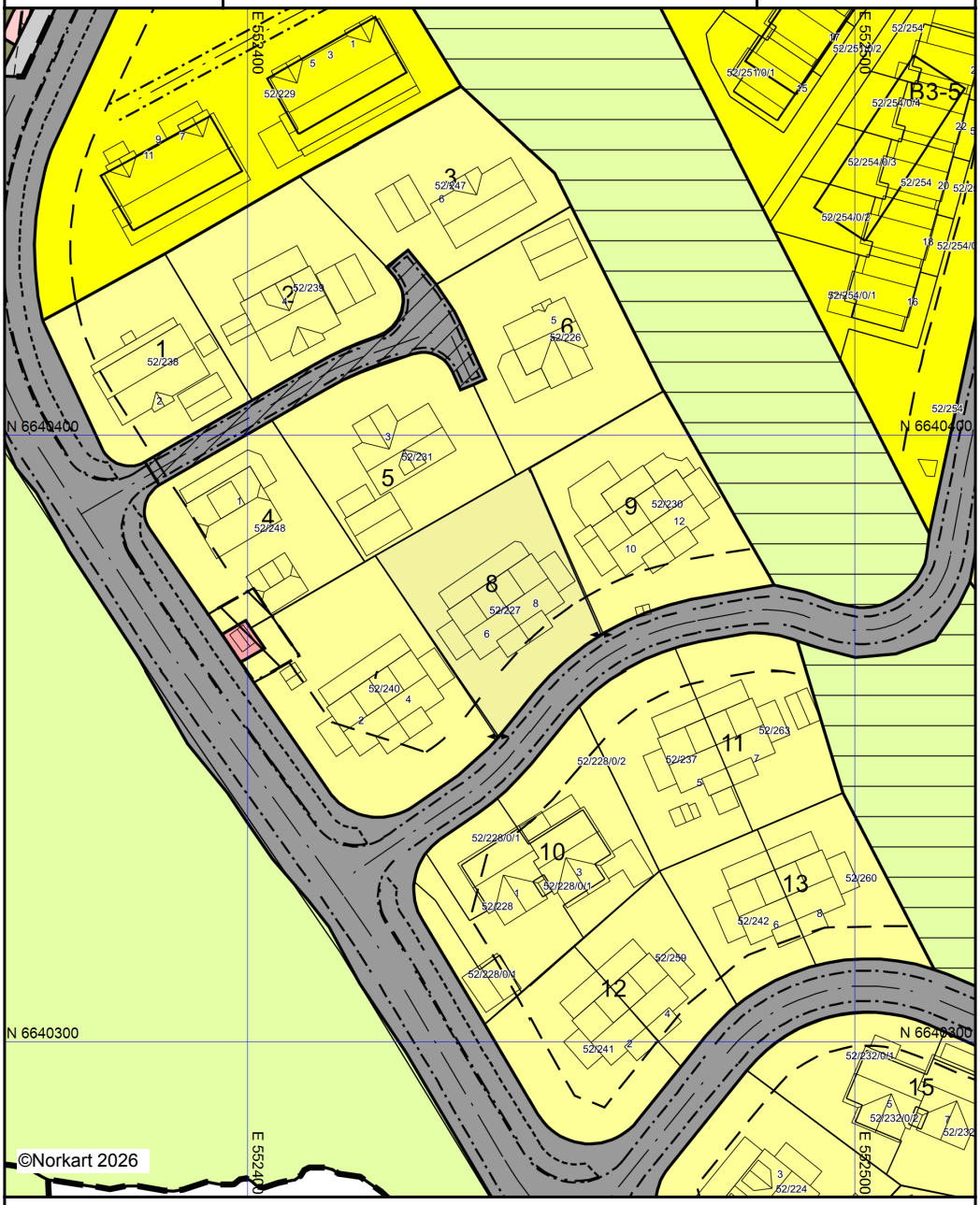
Modum kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 52/227/0/1
Adresse: Tors vei 6
Utskriftsdato: 19.08.2026
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.

Tegnforklaring



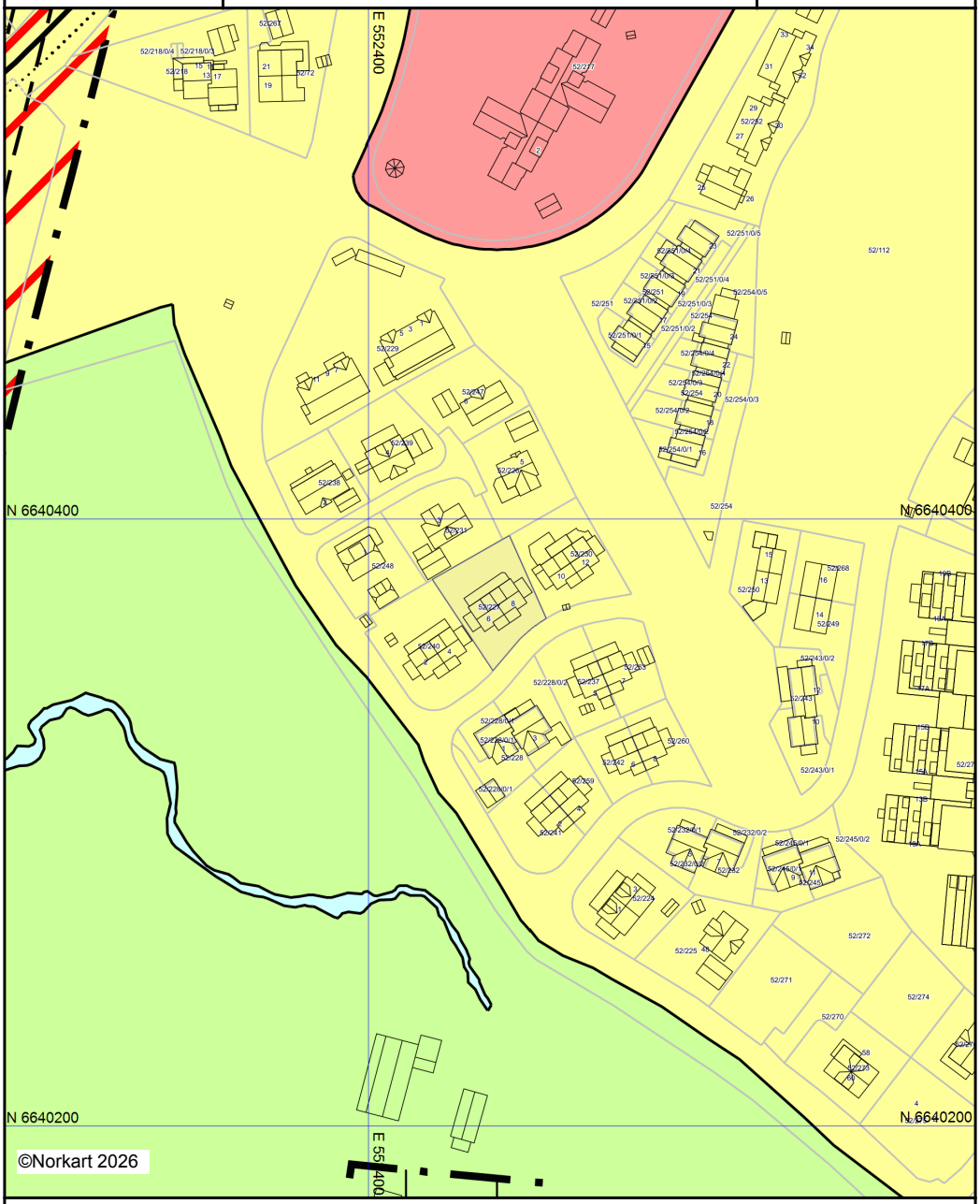
Modum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 52/227/0/1
Adresse: Tors vei 6
Utskriftsdato: 19.08.2026
Målestokk: 1:2000

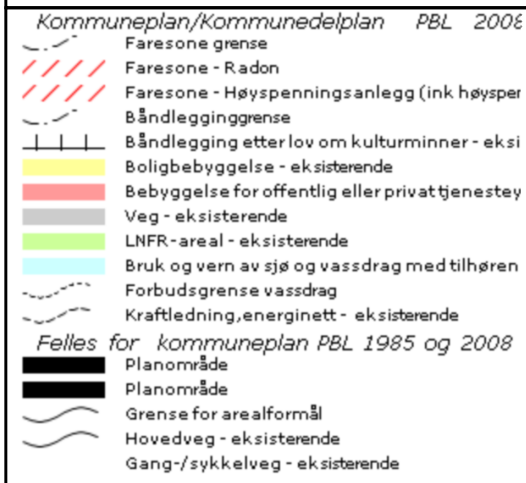
N

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.

Tegnforklaring



REGULERINGSPLAN FOR MÆLUMENGA
REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for Kommunestyrets vedtak:	06.05.02, saksnummer 28/02
Mindre vesentlig reguleringsendring	08.02.14
Mindre endring:	08.10.14, saksnummer 53/14

BYGGEOMRÅDER

BOLIGER

§ 1

Det kan tillates oppført boliger i Mælumengas nedre del innen følgende rammer:

I Nedre del

Felt nr.	*Reguleringsform*	*BYA %*	*Takvinkel grader*	*Etasjer antall/gesimshøyde*	*Under etasje*	*Biloppstilling antall plasser*
B1	Frittliggende småhusbebyggelse	***30***	*26-38*	2	Tillatt	2 pr. boenhet 1 pr.utleieenh
B2	Frittliggende småhusbebyggelse	30	26-38	5.5 meter	Tillatt	2 pr. boenhet 1 pr. utleieenh
B3-1	Konsentrert småhusbebyggelse	25	22-25	1	Påkrevet	2 pr. bolig
B3-2-5	Konsentrert småhusbebyggelse	***32***	22-25	2	Påkrevet	1.5 pr. boenhet
B4-1	Terrasseblokker	***38***	”Flatt” tak	4	Garasjekjeller påkrevet	1.5 pr. boenhet
B4-2	Terrasseblokker	38	”Flatt” tak	4	Garasjekjeller påkrevet	1.5 pr. boenhet
B5	Terasseblokker	38	”Flatt” tak	4	Garasjekjeller påkrevet	1.5 pr. Boenhet
B6	Frittliggende småhusbebyggelse	30	26-38	5.5 meter	Tillatt	2 pr. boenhet 1 pr. utleieenh
B7	Frittliggende småhusbebyggelse	25	26-35	5.5 meter	Påkrevet	2 pr. bolig
B8	Frittliggende småhusbebyggelse	30	26-38	5.5 meter	Tillatt	2 pr. boenhet 1 pr. utleieenh

Tomannsboliger med carport tillates bygget på felt ***B1,*** B2, B6 og B8 mot Thors vei og Ulls vei. Øvrig frittliggende bebyggelse er eneboliger og enebolig med utleiedel

§ 2

Det skal utarbeides situasjonsplan/tomtedelingsplan hvert enkelt boligfelt i Mælumengas nordre del. Det skal framgå av situasjonsplan/tomtedelingsplan hvilke hus som planlegges med og uten underetasje. Profiler av dagens terreng skal vise at en terrengtilpasning er vurdert.

Boliger i Mælumengas nordre del tillates oppført innen følgende rammer:

II Nordre del

Felt nr.	*Reguleringsform*	*BYA %*	*Takvinkel grader*	*Etasjer antall/gesimshøyde*	*Under etasje*	*Biloppstilling Antall plasser*
BX	Konsentrert småhusbebyggelse	***32***	30-42	5.5 meter	Påkrevet	2 pr. boenhet
BY	Frittliggende småhusbebyggelse	***28***	26-35	5.5 meter	Påkrevet	2 pr. boenhet 1 pr utleieenh

Gesimshøyde i tabellene er angitt for to etasjes hus, og er beregnet fra gjennomsnittlig naturlig terreng ekskludert eventuell sokkeletasje til utvendig overkant takbjelke Dette er hus med lave sidevegger, populært kalt halvannen etasjes hus.

§ 3

Møneretning på bolighus som ikke framkommer i tomtedelingsplan av den 11.04.14 skal følge nedenforliggende veis hovedretning eller anlegges vinkelrett på denne. For hus med 26 graders takvinkel eller mer kan det bygges arker og oppløft dersom disse ikke utgjør mer enn 1/3 av fasadens lengde, hvor disse ikke innregnes i den angitte gesimshøyden. Begrepet frittliggende boligbebyggelse/småhusbebyggelse omfatter i Reguleringsplan for Mælumenga eneboliger og enebolig med utleiedel/sekundærbolig der ikke annet er presisert.

III Øvre del

§ 4

Tomtedelingsplan av den 11.04.14 er utarbeidet for den konsentrerte boligbebyggelsen på feltene B9, B 11 og B12. Angitt etasjeantall og etasjetype er juridisk bindende for alle tre felt. For felt B 11 er i tillegg prosjekterte koter for overkant gulv for bebyggelse juridisk bindende. Hovedmøneretning er angitt som illustrasjon for husplassering på tomtedelingsplanen. Felt B9 kan bebygges med et bebygd areal, BYA på inntil 38 %, mens feltene B11 og B12 kan bebygges med et bebygd areal, BYA på inntil 32 %. Gesims- og mønehøyde på boligbygg må følge plan- og bygningslovens bestemmelser.

§ 5

Tomtedelingsplan av den 11.04.14 er utarbeidet for den frittliggende boligbebyggelsen på feltene B13 – B17, samt feltene B8 og B10 øvre del. Angitt etasjeantall, etasjetype, koter på overkant gulv for bebyggelse er juridisk bindende. Hovedmøneretning er angitt som illustrasjon for husplassering på tomtedelingsplanen. Feltene kan bebygges med en utnyttelsesgrad på inntil 28 % bebygd areal, BYA. Gesims- og mønehøyde på boligbygg må følge plan- og bygningslovens bestemmelser.

§ 6

Frittstående garasjer skal bygges med hovedhusets takform, og med takvinkel lik bolighuset eller med mindre. Gesimshøyde skal ikke overstige 2.8 meter. Hovedmøneretning er angitt som illustrasjon for husplassering på tomtedelingsplanen. Mindre frittstående garasjer på

inntil 50 m2 skal plasseres innenfor byggegrense mot vei, men kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense, jf. tomtedelingsplan av den 11.04.14. Tomter omfattet av denne planen skal ha biloppstillingsplasser for 1. 5 bil/leilighet i felt B9, 2 pr. boenhet i felt B11 og B12 og 3 pr. bolig i øvrige felt.

OFFENTLIG FORMÅL/BARNEHAGE

§ 7

Området skal bebygges med en barnehage, med en utnyttelsesgrad på maksimalt 15%. Bygningsformålet kan kombineres med lokalt forsamlingslokale og/eller foreningslokale

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 8

Kjøreveiene skal anlegges med en største stigning på 10% og en minste kurveradius utenom kryss på 10 meter.

§ 9

Gang/sykkelvei/fortau skal anlegges med en maksimal stigning på 10%, og en minste kurveradius utenom kryss på 5 meter. Fortauene skal anlegges med minimum 2,7 meters bredde.

FRIOMRÅDER/TURVEIER

§ 10

Turveier er inntegnet på plankartet. Disse skal fungere som stier mellom boligfeltene. Vegetasjon i området kan fjernes opp til 3 meters høyde

FAREOMRÅDER

§ 11

Området er et byggeforbudsbelte langs høyspenningsanlegg bestående av nettstasjoner og masteanlegg. Søknad om dispensasjon fra byggeforbudsbeltet må godkjennes av det lokale elektrisitetstilsynet og planutvalget.

SPESIALOMRÅDER

FRILUFTSOMRÅDE

§ 12

Eksisterende stier søkes ivaretatt, og enkelte nye stitraseer kan ryddes i områdene. Turstiene tenkes fortrinnsvis lagt langs den mest tjenlige siden av de eksisterende bekkene i området. Større tiltak må godkjennes av grunneier i forkant.

§ 13

Det kan kun drives plukkhogst og småflatehogst i området av grunneier eller i henhold til avtale med grunneier. Buskvegetasjonen bør opprettholdes i et belte på 5 meter fra vassdrag der det ikke eksisterer eller anlegges sti. Hogst og eventuell framkjøring skal fortrinnsvis foregå i vintersesongen mellom 1. oktober og 1. april.

KOMMUNALTEKNISK VIRKSOMHET

§ 14

Områdene er avsatt for plassering av tekniske anlegg for offentlig infrastruktur, som nettstasjon for strømforsyning, trykkforsterkerstasjon for vannforsyning m.v. Det tillates ikke oppført bygg nærmere enn 5 meter fra transformatorstasjon.

PRIVATE AVKJØRSLER

§ 15

Private avkjørsler skal framgå av bebyggelsesplan eller ved byggetillatelsen til enkeltomtene. Private avkjørsler skal fortrinnsvis legges sammenfallende med vann- og avløpsledning inn mot huset.

FELLESOMRÅDER

FELLES LEKEPLASSER

§ 16

Det skal anlegges ei balløkke som anvist på reguleringsplanen som en del av anleggsarbeidene med Mælumenga/nedre del. Balløkka skal anlegges med tursti gjennom felt B7, og være ferdig anlagt ved dette byggefeltets ferdigstillelse.

§ 17

Mindre nærlekeplasser skal anlegges på feltene B3, B 4, B 5, B11, B9, B13, B15 og B16. Det skal anlegges en gjennomgående sti mellom de fire sistnevnte feltlekeplasser, og tursti med tilknyttet lekeplassareal skal framgå av de nevnte felters bebyggelsesplan. For de øvrige feltene skal lekeplassenes plassering framgå av en utomhusplan som skal følge byggesøknaden. Lekeplassene bør primært anlegges mot tilgrensende friområde eller friluftsområde, og skal være opparbeidet før siste bygg i de respektive feltene kan ferdiggodkjennes.

REKKEFØLGEBESTEMMESER

§ 18

Følgende tiltak skal være gjennomført/ferdigstilt før boliger i de enkelte felt tas i bruk:

1. Nytt kryss med tilhørende busslommer mot boligfelt anlegges
2. Boligfeltvei bygges fram til dagens skogsbilvei
3. Kjørevei mot boligene i felt B1 opparbeides
4. Tidligere avkjøring mot Eikerveien sperres
5. Opparbeiding av boligtomter i Mælumenga boligfelt
6. Opparbeiding av angitt balløkke, nærlekeplasser og hus

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3316-52/227/0/1, Tors vei 6, 3340 ÅMOT

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	10.08.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	20.07.2026	Ikke funnet	0.09 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.45 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.5 km
Flomfaresoner	10.08.2026	Ikke funnet	0.05 km
Forurenset grunn	10.08.2026	Ikke funnet	0.68 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	15.08.2026	Ikke funnet	0.22 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	03.08.2026	Ikke funnet	0.19 km
Kvikkleire	10.08.2026	Ikke funnet	0 km
Skredfaresoner	10.08.2026	Ikke funnet	25.9 km
Stormflo	10.08.2026	Ikke funnet	12.4 km
Støysoner	01.06.2026	Ikke funnet	0.18 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

Radonutsatt område

Sist sjekket:	10.08.2026			
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)

TORS VEI 6

Nabolaget Holo - vurdert av 21 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Grønlund	Linje 100, 101, 104, 113, 139	5 min / 0.5 km
Vikersund stasjon	Linje F4	12 min / 10 km
Oslo Gardermoen		1 t 39 min

SKOLER

Enger skole (1-7 kl.)	214 elever, 14 klasser	15 min / 1.4 km
Søndre Modum ungdomsskole (8-10 kl.)	261 elever, 19 klasser	13 min / 1.1 km
Buskerud vgs. avd Rosthaug	710 elever, 38 klasser	12 min / 1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Modumheimen sykehjem P-plass - ...	8 min
Kople Åmot sentrum	14 min

«Trygt sted for barn å vokse opp. På landet, men likevel med nærhet til byen»

Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

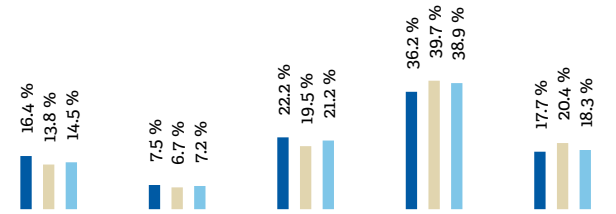
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 74/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Holo	1 061	471
Åmot/Geithus	7 283	3 507
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Mælumenga barnehage (1-5 år)	63 barn	5 min / 0.4 km
Bårudåsen barnehage (0-5 år)	50 barn	13 min / 1.2 km
Åmot barnehage (0-5 år)	69 barn	8 min / 3.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Åmot	15 min
Spar Åmot	15 min

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

GATEPARKERING

Lett 93/100

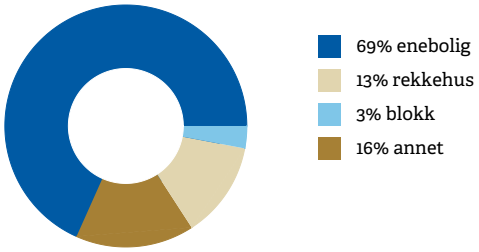
STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

SPORT

Mælumenga balløkke Ballspill	**4 min** 0.4 km
Søndre Modum Ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, friidrett, sa...	**13 min** 1.1 km
Gym 2000 Treningssenter	**4 min**
Mudo Vikersund	**11 min**

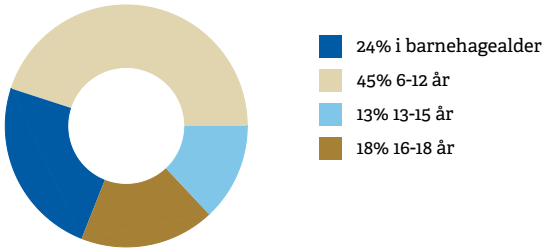
BOLIGMASSE



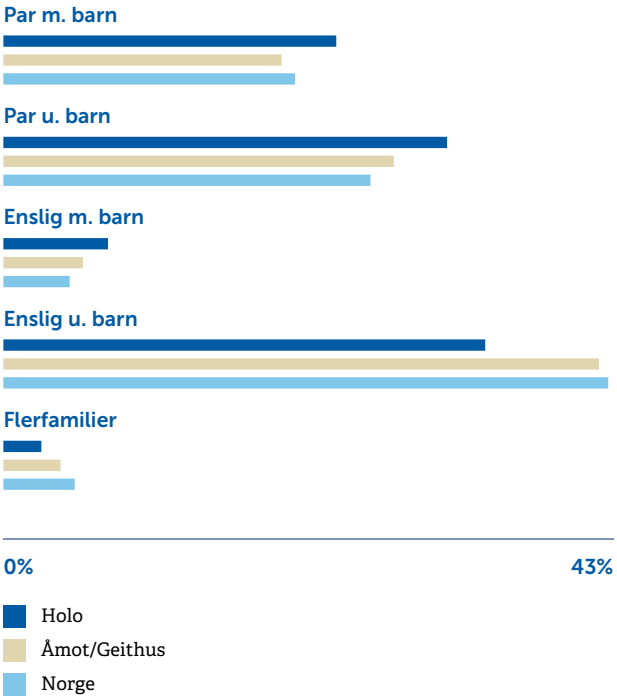
VARER/TJENESTER

Åmotsenteret	**15 min**
Apotek 1 Åmot	**15 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



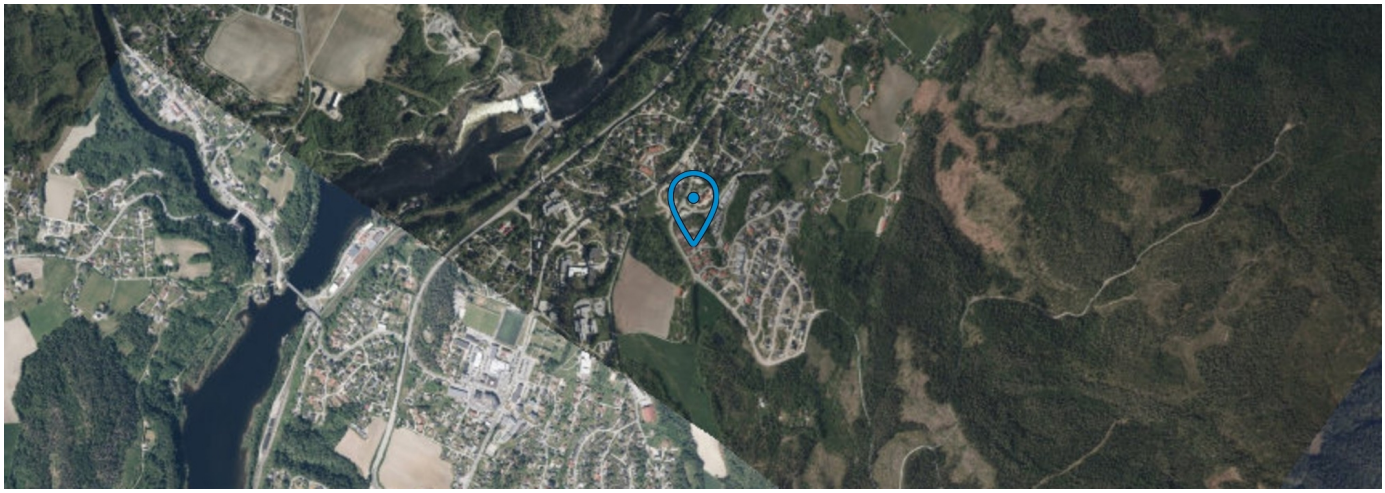
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**32%**	**33%**
Ikke gift	**54%**	**54%**
Separert	**11%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

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





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

Notater

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

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

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

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Tilbehør og løsøre

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2870260230 / Anders Spone Hagen, tlf. 48256369
Tors vei 6, 3340 Åmot
Gnr. 52, bnr. 227, snr. 1 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

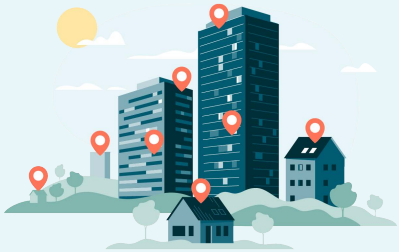
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 2870260230
Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.10.2026

Anders Spone Hagen
Eiendomsmegler

482 56 369
anders.hagen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Modum
Vikersundgata 29, 3370 VIKERSUND

eiendomsmegler1.no