NORDVIK

Komperudstøa 66

4 soverom | 324 kvm | Enebolig



Velkommen til

Komperudstøa 66

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
10	Bilder
26	Om boligen
40	Nabolagsprofil
42	Tilstandsrapport
83	Egenerklæringsskjema
91	Andre vedlegg
171	Kontaktinfo
174	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
177	Forbrukerinformasjon om budgivning
178	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.07.2026









Nøkkelinformasjon

Idyllisk beliggende småbruk i fantastiske naturomgivelser, Våningshus, Enebolig, Låve og Garasje

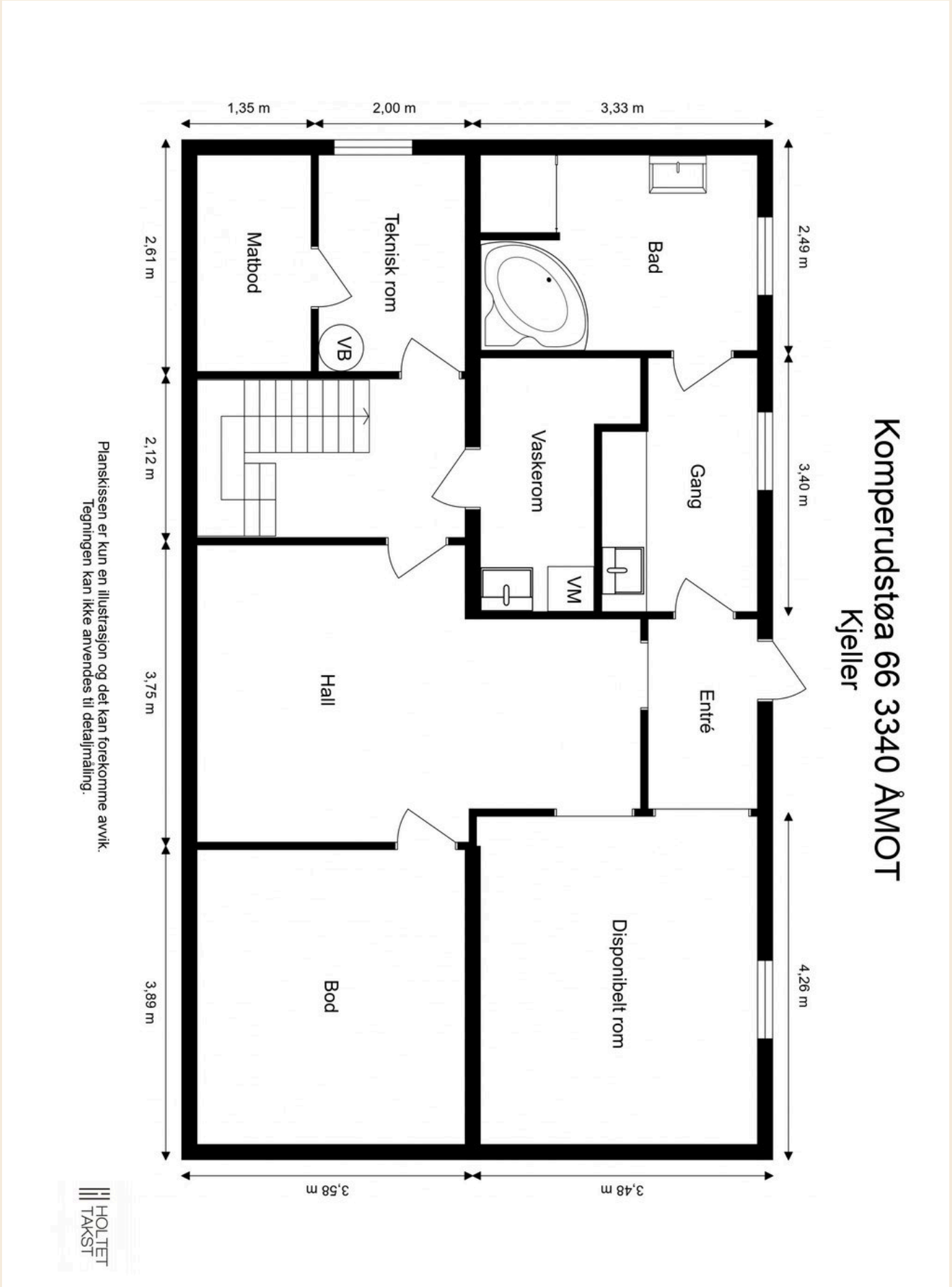
Prisantydning	**5 000 000,-**
Omkostninger	**126 380,-**
Totalpris	**5 126 380,-**
BRA-i	**324 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1985**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Innholdsrikt og velholdt våningshus over tre plan
Her våkner man til fuglekvitter, naturlig ro i fantastiske naturomgivelser
Liten enebolig som passer til utleie - godt inntektspotensiale
Dobbel garasje, låve, drivhus
Stort badebasseng
Fine tur og rekreasjonsområder på egen tomt og i området
Potensiell inntekt fra salg av skog
Supert for geiter som kan kose seg i bergskrentene bak låven
Bier trives med masse markblomster, timian og lavendel. Honningen som høstes er nydelig
Kort vei til elva for bading og ørretfiske
Kort vei til Modum Bad med fine turstier
Kort vei til Furumo svømmehall
Kort vei til offentlig kommunikasjon, butikker og servicetilbud
Kort vei til Oslo og Drammen

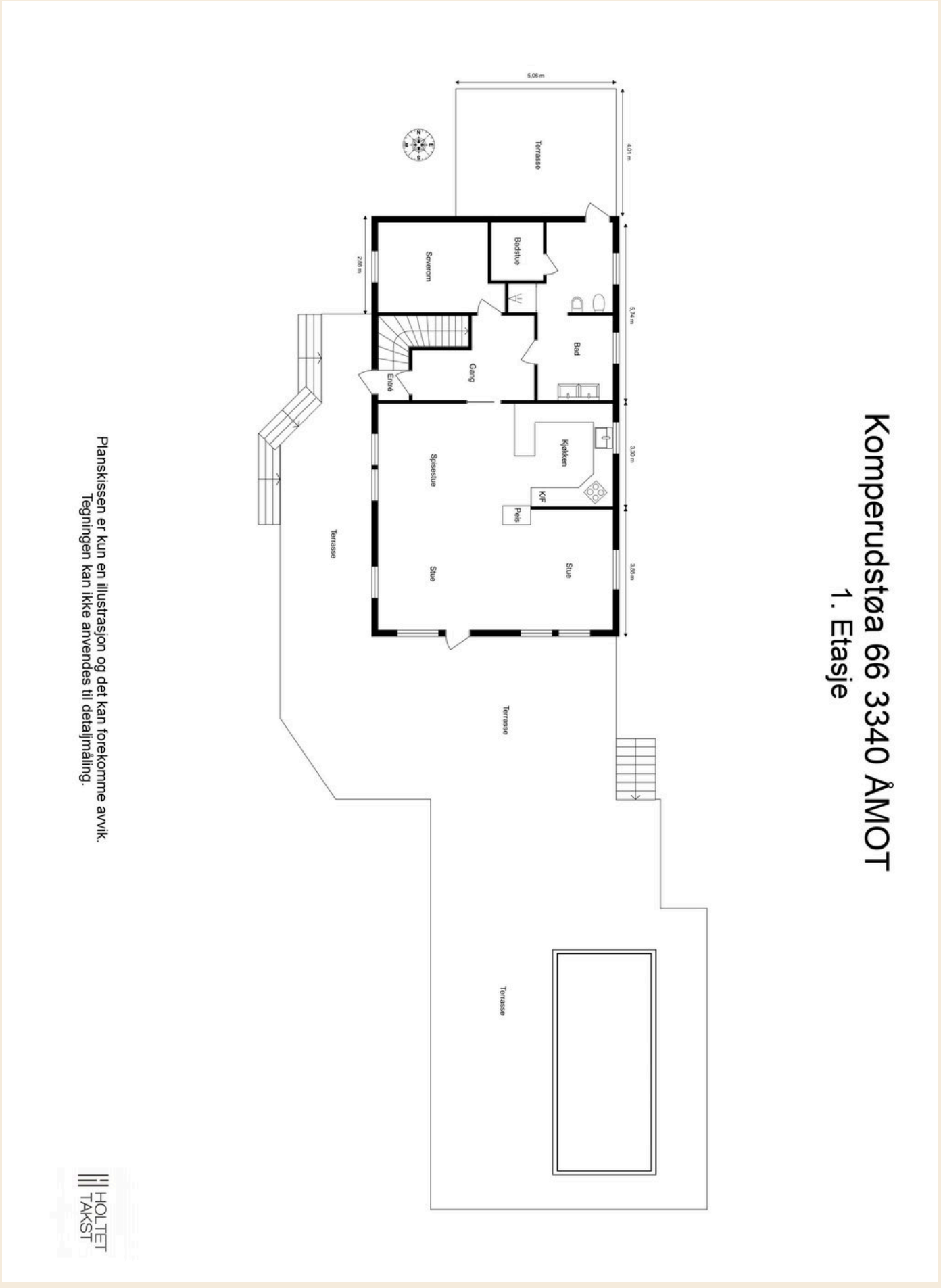
Planløsning

Underetasje
BRA-i: 94 kvm
Total BRA: 94 kvm



Planløsning

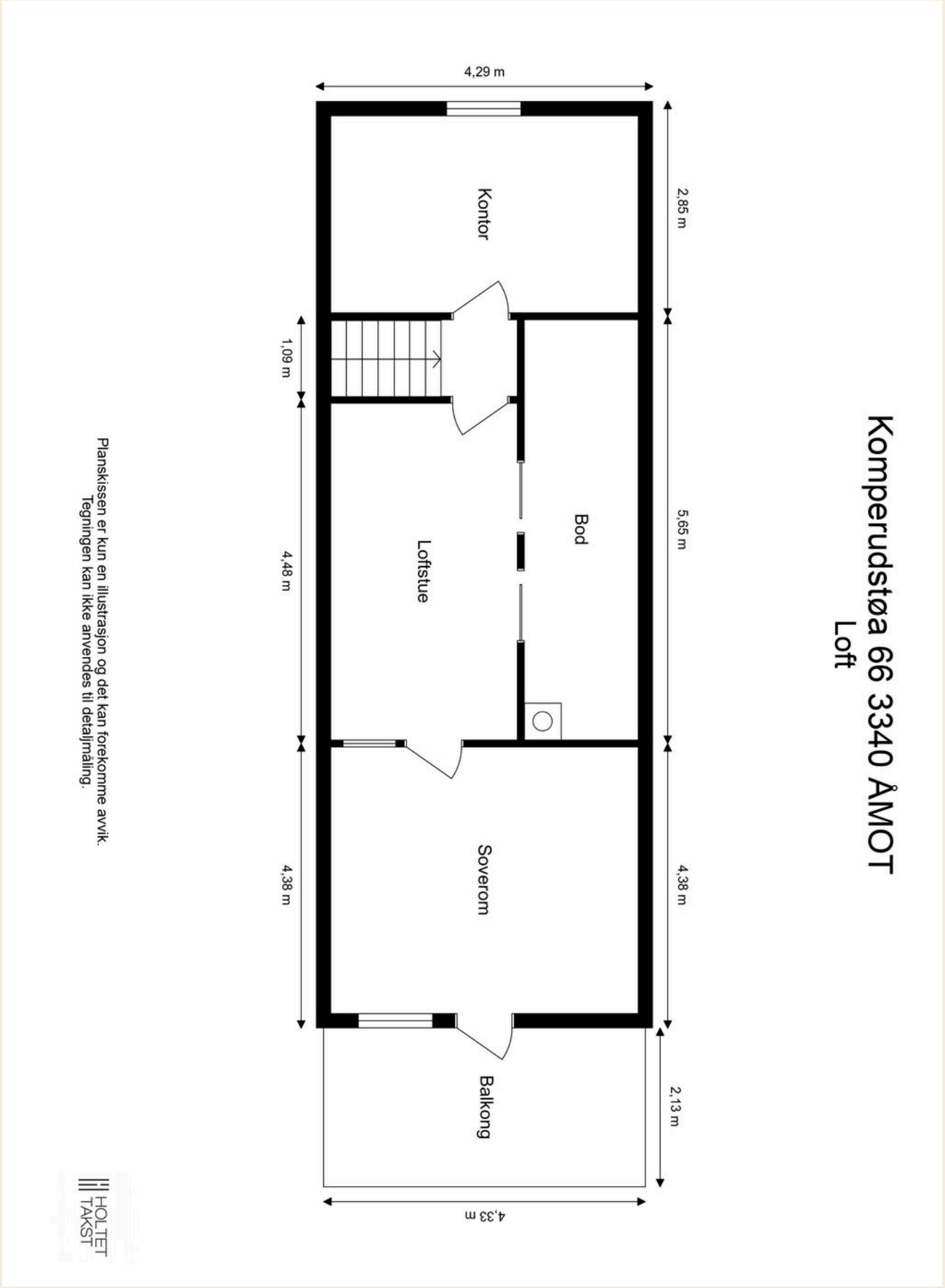
1. Etasje
BRA-i: 100 kvm
Total BRA: 100 kvm



2. etasje
Komperudstøa 66
P-rom: 324 kvm
Byggeår: 1985

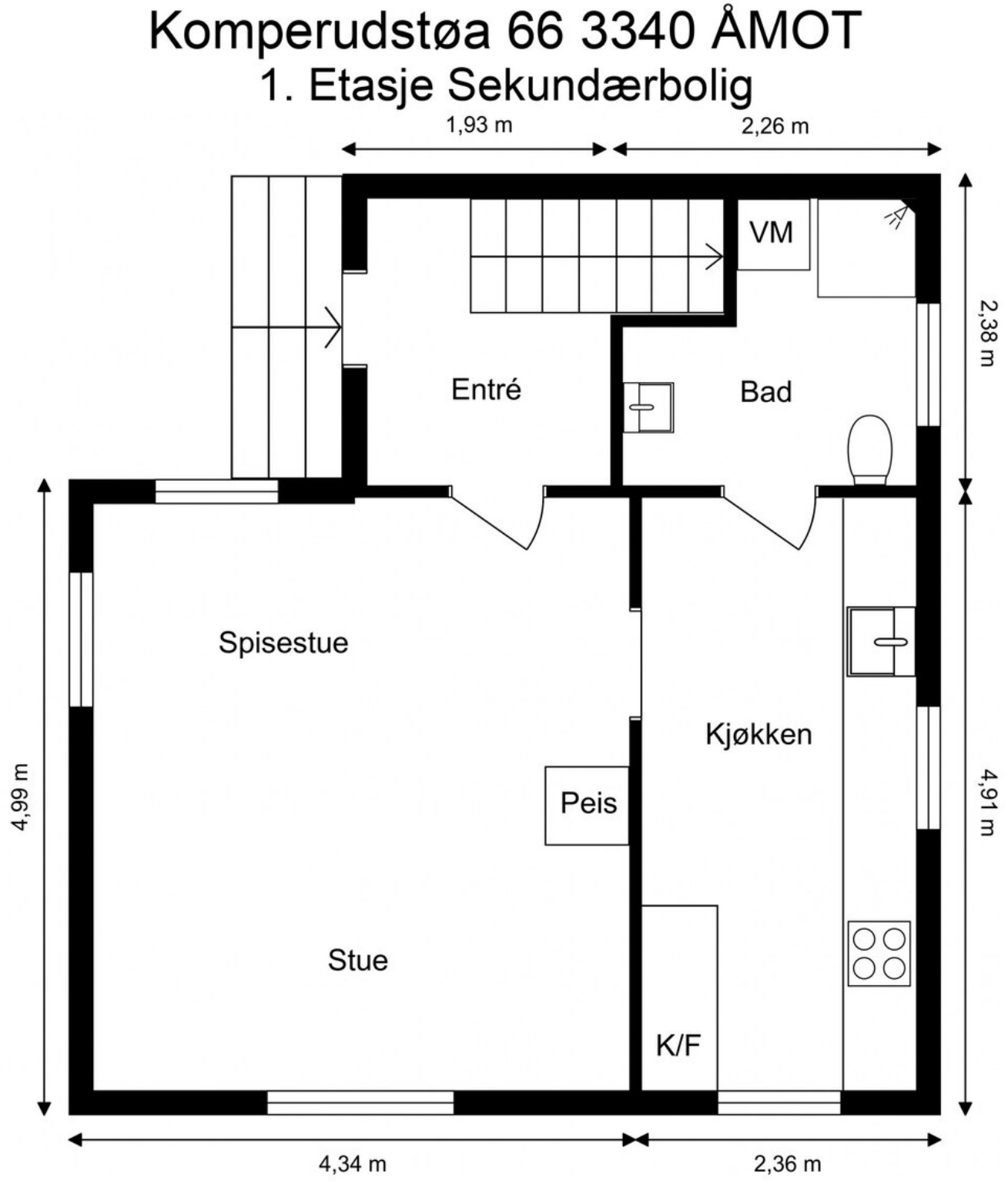
Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 42 kvm
Total BRA: 42 kvm



Planløsning

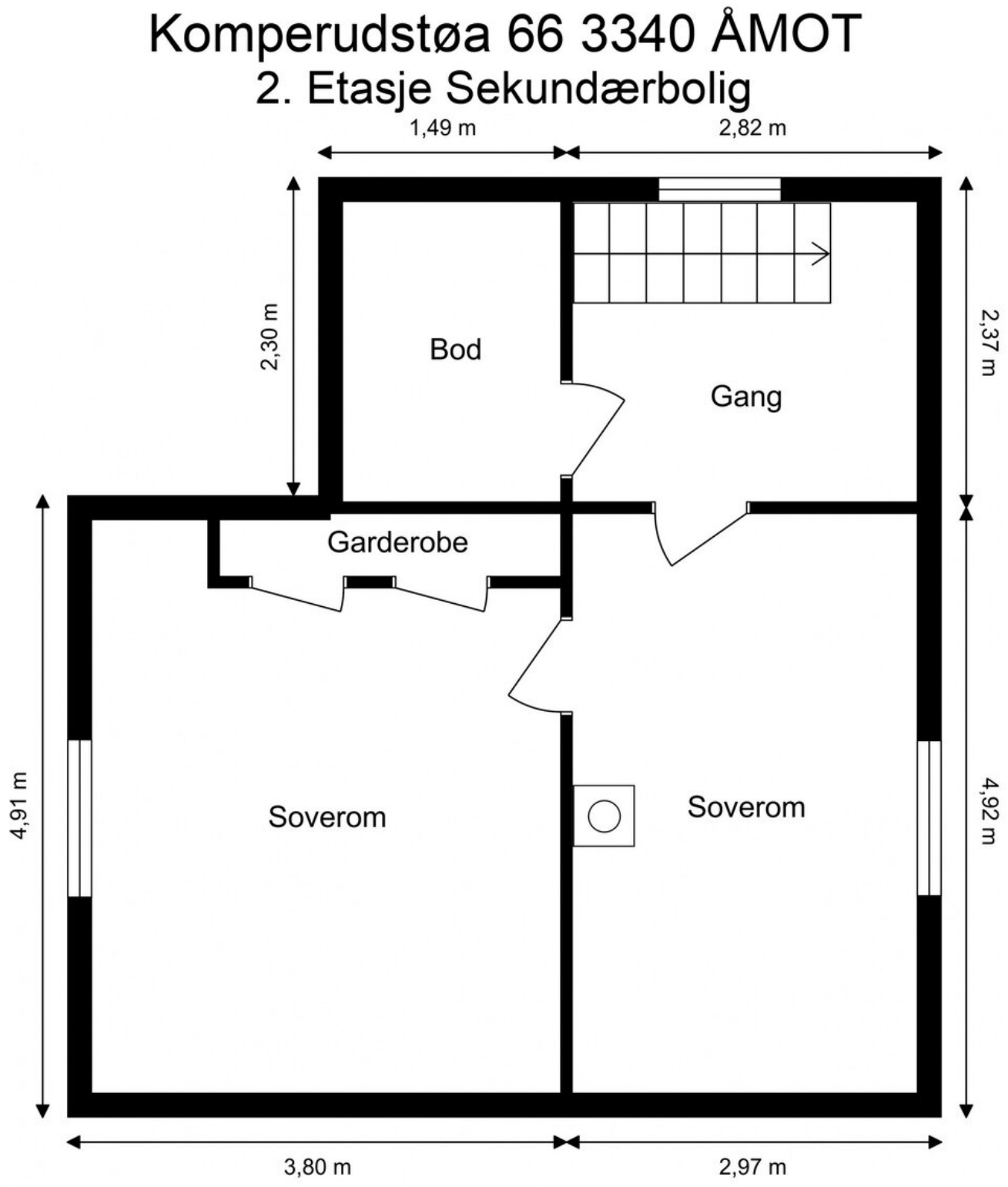
1. etasje sekundær
BRA-i: 44 kvm



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

Planløsning

2. etasje sekundær
BRA-i: 44 kvm



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.


UTHUS
PHOTOGRAPHY


UTHUS
PHOTOGRAPHY


UTHUS
PHOTOGRAPHY


UTHUS
PHOTOGRAPHY


UTHUS
PHOTOGRAPHY


UTHUS
PHOTOGRAPHY


UTHUS
PHOTOGRAPHY








UTHUS
PHOTOGRAPHY


UTHUS
PHOTOGRAPHY

Soverom på loftet med mye naturlig lysinnslipp





Mellomgang på loftet

Kontor / soverom på loftet









Trappen ned til underetasjen



Hall i underetasjen


PHOTOGRAPHY

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0111/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Komperudstøa 66, 3340 ÅMOT
Gnr 59, bnr 15 (ideell andel 1/1) i Modum kommune

Selgere
Anne Synnøve Christoffersen
Tom Arvid Christoffersen

Kjøpesum og omkostninger
5 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
125 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
126 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
146 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 126 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 146 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1985

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 324 kvm
BRA-e: 180 kvm
Totalt BRA: 504 kvm
TBA: 158 kvm

Beskrivelse:

Våningshus
Underetasje:
BRA-i: 94 kvm. Bad, vaskerom, teknisk rom, matbod, hall, disponibelt rom, bod, gang, entré
Total BRA: 94 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 100 kvm. Entré, bad, soverom, stue, kjøkken, spisestue, badstue
Total BRA: 100 kvm.
TBA: 149 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Loft: Soverom, loftstue, kontor
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 9 kvm. Loft

Sekundærbolig
1. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Entré, bad, stue, kjøkken
Total BRA: 44 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Bod, gang, soverom, soverom 2
Total BRA: 44 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 43 kvm. Garasje
Total BRA: 43 kvm.

Låve
1. etasje:
BRA-e: 137 kvm. Arbeidsrom, garasje, garasje 2
Total BRA: 137 kvm.

Ikke målbare arealer:

Våningshus: Loft 15 m2

Solforhold

Det er ifølge selger gode solforhold på eiendommen.

Innhold
Eiendommen består av en primærbolig, en sekundærbolig, en låve, og en garasje. Se plantegninger for romfordeling

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

VÅNINGSHUS
Bygningsdeler som har fått TG2:
UTVENDIG
- Taktekking
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Tiltak: Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

- Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik: Det er påvist liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

- Dører
Vurdering av avvik: Balkongdør er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato.
Tiltak: Det er foreløpig ikke behov for tiltak, men balkongdøren bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes på sikt.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Vurdering av avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Tiltak: Værslitt/oppsprukket trevikrke må skiftes ut for å lukke avviket.

- Utvendige trapper
Vurdering av avvik: Trapper har værslitt/oppsprukket trevirke.
Tiltak: Værslitt/oppsprukket trevikrke må skiftes ut for å lukke avviket.

INNVENDIG
Overflater
Vurdering av avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kjeller.
Tiltak: Bomfliser har redusert stabilitet og kan over tid løsne eller sprekke, noe som reduserer både funksjon og levetid. Det anbefales å utbedre aktuelle fliser ved å fjerne og legge disse på nytt med korrekt vedheft, for å sikre en varig overflate.

- Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Pipe og ildsted
Vurdering av avvik: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast stein i ovnen i kjeller er sprukket.
Tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Ildfast stein med sprekker må skiftes.

VÅTROM
1. ETASJE > BAD
- Overflater Gulv
Vurdering av avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. En sprekk i flis ved sluk under servant. Silikon i overgang gulv/vegg i dusjsone er sluppet fra underlaget.
Tiltak: Sprekker i flisfuger utbedres ved å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk vil gulvet fortsatt lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. For å lukke avviket må fallforholdene forbedres. Våtrommet fungerer med avviket, men vær klar over forholdet.

- Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Sanitærutstyr og innredning
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Tiltak: Det anbefales å etablere forskriftsmessig drenering fra sisternen i henhold til gjeldende krav (TEK17 og relevante VA- og Våtromsnormer). Dreneringen skal lede eventuelt lekkasjevann synlig ut til rom med sluk eller annen godkjent løsning, slik at lekkasjer raskt kan oppdages. Alternativt bør sisternen skiftes til en løsning med integrert lekkasjeindikasjon og drenering. Arbeidet

skal utføres av kvalifisert fagperson.

KJELLER > BAD
- Overflater Gulv
Vurdering av avvik: Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
Tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk vil gulvet fortsatt lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. For å lukke avviket må fallforholdene forbedres, eller membranen føres opp på terskel for å sikre forskriftsmessig tetthet motvanninntrengning. Våtrommet fungerer med avviket, men vær klar over forholdet.

- Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Sanitærutstyr og innredning
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Tiltak: Det anbefales å etablere forskriftsmessig drenering fra sisternen i henhold til gjeldende krav (TEK17 og relevante VA- og Våtromsnormer). Dreneringen skal lede eventuelt lekkasjevann synlig ut til rom med sluk eller annen godkjent løsning, slik at lekkasjer raskt kan oppdages. Alternativt bør sisternen skiftes til en løsning med integrert lekkasjeindikasjon og drenering. Arbeidet skal utføres av kvalifisert fagperson.

1. ETASJE > BADSTUE
- Teknisk anlegg
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.
Tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Vannledninger
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Tiltak: Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

- Avløpsrør
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Tiltak: Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

TOMTEFORHOLD
- Fuktsikring og drenering
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Grunnmur og fundamenter
Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser.
Tiltak: Tilstanden må følges opp med jevnlig kontroll. Dersom sprekkene utvikler seg, må det iverksettes tiltak for å avdekke årsak og eventuelt utføre nødvendig stabilisering og reparasjon.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Vinduer
Vurdering av avvik: Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist noen vinduer med punkterte glassruter på befaringsdagen. Eier opplyser også om at de aller fleste vinduene har punkterte glassruter. Vinduer har passert over halvparten av forventet levetid. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.
Tiltak: Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > VASKEROM
- Generell
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Takkonstruksjon/Loft
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Vurdering av avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, noe som er vanlig for bygg fra denne perioden. Det var ikke et krav om radonsperre i 1985.
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden er målt til 88 cm. Krav til rekkverkshøyde etter TEK17 er minimum 100 cm ved høyde til terreng over 0,5 meter. Åpninger i opptrinn og rekkverk skal være maks 10cm store. Her er det henholdsvis målt 14 cm i opptrinn og 12 cm åpning i rekkverk.
Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men for å lukke avviket må rekkverket ombygges.

SEKUNDÆRBOLIG
Bygningsdeler som har fått TG2:
UTVENDIG
- Taktekking
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold for å oppdage eventuelle skader, slitasje eller begynnende lekkasjer. Utskifting av tekking må påregnes innen overskuelig framtid.

- Nedløp og beslag
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Tiltak: Værslitt/ oppsprukket trevirke må skiftes for å lukke avviket.

- Utvendige trapper
Vurdering av avvik: Trappen har større sprekker/skader.
Tiltak: Utbedring av skader i trappen må utføres for å lukke avviket.

INNVENDIG
- Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Pipe og ildsted
Vurdering av avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
Tiltak: Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket. Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

- Innvendige dører
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Tiltak: Enkelte dører må justeres.

VÅTROM
1. ETASJE > BAD
- Overflater Gulv
Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Tiltak: Bomfliser har redusert stabilitet og kan over tid løsne, sprekke eller slippe fukt gjennom flislaget, noe som reduserer både funksjon og levetid. Det anbefales å utbedre aktuelle fliser ved å fjerne og legge disse på nytt med korrekt vedheft, for å sikre tett og varig overflate. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk vil gulvet fortsatt lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. For å lukke avviket må fallforholdene forbedres, eller membranen føres opp på terskel for å sikre forskriftsmessig tetthet motvanninntrengning. Våtrommet fungerer med avviket, men vær klar over forholdet.

- Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1. ETASJE > KJØKKEN
- Avtrekk
Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Vannledninger
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet

brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

- Avløpsrør
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

- Ventilasjon
Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TOMTEFORHOLD
- Grunnmur og fundamenter
Vurdering av avvik: Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.
Tiltak: Tilstanden må følges opp med jevnlig kontroll. Dersom sprekkene/deformasjonene utvikler seg, må det iverksettes tiltak for å avdekke årsak og eventuelt utføre nødvendig stabilisering og reparasjon.

Terrengforhold:
Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Vinduer
Vurdering av avvik: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Vinduer i 2.etg har råteskader.
Vinduer har passert over halvparten av forventet levetid. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.
Tiltak: Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende.
Kostnadsestimat er for skifte av råteskadet vinduer i 2.etg. Oppgitte kostnadsestimater er veiledende og basert på observasjoner gjort ved befaring. Skjulte forhold og behov for ytterligere tiltak kan medføre avvik fra angitt kostnad.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD
- Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik: Det er ikke membran på vegg ved dusjsone.
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få TG 1 må vegg fornyes med korrekt membranløsning. Dette er for å unngå fuktskade i vegg.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

ELEKTRISK ANLEGG
Spørsmål til eier
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1985

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ved overtakelse av ny bolig anbefales det å få gjennomført en el.kontroll av det elektriske anlegget.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, noe som er vanlig for bygg fra denne perioden.

Parkering
Selger opplyser om at det medfølger dobbelgarasje for huset samt stor gårdsplass, og bak huset er det låve med garasje samt stor gårdsplass.

Modernisering og påkostninger

2026: Pusset opp vaskerom
2026

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TC Byggservice Rehabilitert 2 bad 2002/2003

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TC Byggservice

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: TC byggservice har tatt bilder, men forsvant i datatrøbbel

- 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TC Byggservice Bygd ny garasje i 2014/15. utvidet terrasse Bygd terrasse til boblekar

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Torberg elektro as Montering av ny innmat i sikk.skap med jordfeilbryter fordelt i grupper. Montert ny stigekabel og sikring til teknisk rom for basseng. Montert ny fordeling i teknisk rom med 7 stk kurser. Opplegg til teknisk rom, pumper, stikk, el.kolbe. Opplegg til boblebad , med ny kurs. Alt med jordfeilbryter 30 ma.

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Husker ikke helt, man antar ca 3 til 4 år siden.

- 4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert elbillader i 2011 Denne er frakoplet. Godkjent av Torberg Elektro

- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TC Byggservice Røropplegg til nye bad i 2002 og 2003

- 7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskriv: Borehull og septiktank

- 8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Vi bytter filter på flexitanlegget hver høst.

- 9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BassengHansen i 2008 Eier har støpt basseng. Bygd lite drivhus.

- 11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Gulvbelegget var ikke forskriftsmessig utført. Lekkasje rundt rør til WC.

- 12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Det var fyringsforbud i gammel peis. Det var Påbud om installering av feieluker, Setning i mur på brannmurvegg i stue.

- 13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Fuktinntregning i hjørne pga feil på nedløp. Fukt rundt vannrør inn i kjeller.

- 15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Har vært jordfeil.

- 16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Det er skjeve gulv i underetasje.

- 17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Tett Kloakkrør fra kjøkken og bad.

- 18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Mus på loft av og til. Tidvis er det mus og maur i gamlehuset. Det renner vann gjennom kjeller.

- 20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Gamlehus og anneks er i veldig dårlig forfatning. Det er til tider mus og maur i gamlehuset og det renner vann igjennom kjeller

- 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave fra megler i 2000

- 29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Ja
Beskriv: Det er veirett til naboer

- 32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Privat borehull. Vannpumpe i borehull ved gamlehuset fungerer ikke.

Bygningssakkyndig
Holtet Takst avd. Buskerud AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

VÅNINGSHUS 1985
UTVENDIG
Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og øvrige beslag er av overflatebehandlet stål i svart utførelse. Veggene er oppført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Vinduer med koblet glass fra 1984. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2- lags isoler-/energiglass. Boligen har en sydvendt balkong i tre på ca. 9kvm fra soverom på loftet. Boligen har terrasser som vender mot syd, øst, vest og nord. Terrassene er i trekonstruksjon og er på til sammen ca. 149 kvm. Boligen har utvendige trapper i tre. Boligen har et basseng med motstrøm plassert i terrassen.

INNVENDIG
Gulv: 1-stavs furugulv, 3-stavs parkett og teppe.
Vegger: Trepanel
Tak: Trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har lecapipe og vedovn plassert i stue. Boligen har lakkert tretrapp mellom etasjene. Boligen har hvitmalte, speil-profilerte innvendige dører.

VÅTROM
- Bad 1. etasje
Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med 2 nedfelte servanter, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegg. Videre er det montert et vegghengt toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en ventil som er tilkoblet det balanserte ventilasjonssystemet, samt en tilluftspalte under dørbladet.
- Bad kjeller
Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegger. Videre er det montert et vegghengt toalett og badekar. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en ventil som er tilkoblet det balanserte ventilasjonssystemet, samt en tilluftspalte under dørbladet.
- Vaskerom kjeller
Vaskerommet er fra byggeår og er bygget i henhold til den tekniske forskriften som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger er våtromstapet og gulv har fliser, mens taket har trepanel. Vaskerommet er innredet med en vaskekum og opplegg til vaskemaskin.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredningen er fra Epoq og består av slette skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i heltre, og det er montert nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM
Badstue i tilknytning til bad, utstyrt med badstuovn fra Helo og plassbygde benker. Panel på vegger og himling, flis på gulv. Glassdør i dempet sort.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap. Synlige avløpsrør er av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet ble byttet i 2023. Boligen varmes opp av varmepumpe og vedovner. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter plassert på teknisk rom. Sikringsskap plassert i kjeller, utstyrt med automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD
Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet. Dreneringen er fra byggeår. Bygningen har betonggrunnmur. Boligen ligger i et noe skrånende terreng. Septiktanken er av glassfiber.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, noe som er vanlig for bygg fra denne perioden. Det var ikke et krav om radonsperre i 1985. Sekundærbolig - Byggeår: 1903

SEKUNDÆRBOLIG 1903
UTVENDIG
Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og øvrige beslag er av overflatebehandlet stål i svart og rød utførelse. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har tømmer og stående trekledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 2002 og koblet glass fra byggeår. Bygningen har malt hovedytterdør. Boligen har en utvendig trapp i betong opp til inngangsdøren.

INNVENDIG
Gulv: Furugulv.
Vegger: Trepanel og tømmer.
Tak: Trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har isolert stålpipe og vedovn plassert i stue. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen speilprofilerte dører.

VÅTROM
Bad
Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger er flis og trepanel og gulv er flislagt, mens taket har trepanel. Badet er innredet med en servant, overhengende speil og belysning. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert et gulvstående toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en elektrisk styrt vifte, samt en tilluftspalte under dørbladet.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredningen består av profilerte skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i laminat, og det er montert nedfelt oppvaskkum. Det er hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er ikke besiktiget i rørskap. Synlige avløpsrør er av plast. Boligen har ikke ventilering utover åpning av vinduer. Boligen varmes opp av vedovn plassert i stuen. Sikringsskap plassert på soverom i 2.etasje, utstyrt med automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD
Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Boligen ligger på en planert tomt i noe skrånende terreng. Septiktanken er av glassfiber.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, noe som er vanlig for bygg fra denne perioden.

Innbo og løsøre
Kjøl-/fryseskap, stekovn, soketopp, og alle hvitevarer på kjøkken følger boligen.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- TV i hovedetasje
- TV i underetasje
- Gardinstenger i kjøkken/stue
- Skoskap i entre
- Taklampe over spisestuebord

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking

Energimerking på boligen er G
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Strøm
- Varmepumpe i stue
- Varmepumpe på soverom opp har dårlig effekt
- Denne brukes på sommeren for nedkjøling.
- Vedovner i stue og nede i underetasje.
- Varmekabler bad hovedetasje og alle gulv nede unntatt bereder rom og liten bod

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 27 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 612,-pr. 2026

Prognosen for kommunale avgifter i 2026 er kr 612,- og inkluderer:
- Feiing pr. boenhet pr år
- Tilsyn pr boenhet pr år

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 15 000,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 459,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Modum kabeltv kr 1199,- pr mnd.
- Vedlikehold av vei

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 994 446,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 977 785,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Fremtind Forsikring
Polisenr: 00001916635

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 82 993 kvm (Eiertomt)
Idyllisk, frodig og pent opparbeidet tomt tilknyttet primær og sekundærbolig. Store deler av arealet er dekket med skog. Arealbekreftelse fra Modum er vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst
Adkomst via privat vei.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Bebyggelse
Spredtbebygde eneboliger

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 01-09-1988.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger byggemeldte tegninger for våningshus.
Noen endringer er gjort:
1. etasje:
- Utvidet en terrasse
- Bygget en terrasse
- Soverom er endret til utvidelse av bad + badstue
Underetasje:
- Utvidet bad
- Omkledningsrom er i dag utvidet gang
- Satt opp vegg mellom gang og hall
- Hobbyrom er gjort mindre og er i dag bod
Loft:
- Satt opp vegg til bod
- Satt opp vegg til soverom

Vei, vann og avløp
Selger opplyser om at eiendommens kloakk/gråvann går til septiktank eller annen avløpsløsning som må tømmes. Tømming av 3 kubikk septiktank 2 til 3 ganger pr år. Kostnad per tømming kr 2 223

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til LNFR-areal for spredt bolig-fritids- eller næringsbebyggelse, mv. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Ingen driveplikt. Eier av eiendommen plikter å beplante skogen. Det er penger i Skogfondet til kjøp av planter.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3316/59/15:
05.03.1897 - Dokumentnr: 900169 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3316 Gnr:59 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1909 - Dokumentnr: 900326 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.1950 - Dokumentnr: 3584 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 15
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.2019 - Dokumentnr: 743071 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3316 Gnr:59 Bnr:64
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.2026 - Dokumentnr: 477306 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bvb Eiendomsmegling AS
Org.nr: 917 427 925
Elektronisk innsendt

08.02.1896 - Dokumentnr: 900002 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3316 Gnr:59 Bnr:1

12.11.1964 - Dokumentnr: 5026 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3316 Gnr:59 Bnr:40

25.01.2019 - Dokumentnr: 108489 - Festenummer gitt bruksnummer
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3316 Gnr:59 Bnr:64
Utgått festenr:
Knr:0623 Gnr:59 Bnr:15 Fnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 301643 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0623 Gnr:59 Bnr:15

01.01.2024 - Dokumentnr: 377711 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3047 Gnr:59 Bnr:15

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK
Dette er en landbrukseiendom med flere bygninger:
Et eldre våningshus (nr. 68) og
To eldre driftsbygninger. Byggene er lovlig tatt i bruk.
Disse er alle Sefrak-registrert, med angitt byggeår 1896.registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Selgerne fremhever særlig naturens ro på eiendommen. De vil spesielt savne å våkne til fuglekvitter og å drikke morgenkaffen utendørs.

Tilføyelse fra selger. Den ene søylen ved inngangspartiet til kjelleren er skjev. Den har vært det siden selgerne overtok i år 2000.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. 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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår

personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 90 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 8 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 25 000,-

Samlet skal selger betale kr. 188 590,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. juli 2026

Ansvarlig megler
Bendik Hall Blumenthal, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97766133

Megler
Thomas Wold, Jurist / Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 90913360

Meglerforetaket
Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917427925

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Komperudstøa 66

Skoler

Buskerud skole (1-7 kl.)	**7 min**
170 elever, 10 klasser	5.2 km
Enger skole (1-7 kl.)	**8 min**
233 elever, 14 klasser	5.1 km
Stalsberg skole (1-7 kl.)	**9 min**
259 elever, 14 klasser	7.7 km
Søndre Modum ungdomsskole (8-1...	**10 min**
240 elever, 18 klasser	5.9 km
Buskerud vgs. avd Rosthaug	**10 min**
710 elever, 38 klasser	5.8 km
Eiker videregående skole	**26 min**
400 elever, 15 klasser	21.7 km

Sport

Vestre Spone idrettsplass	**6 min**
Buskerud skole	**7 min**
Gym 2000 Treningssenter	**12 min**
Mudo Vikersund	**13 min**

Offentlig transport

Grava	**15 min**
Linje 106	1.4 km
Vikersund stasjon	**14 min**
Linje F4	12.5 km
Oslo Gardermoen	**1 t 42 min**

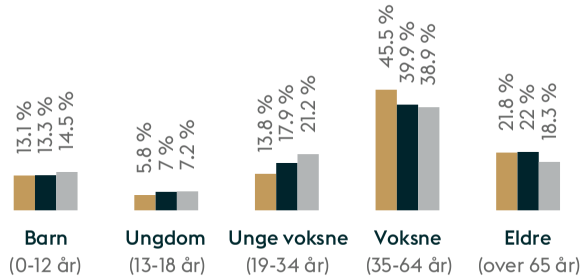
Barnehager

Åmot barnehage (0-5 år)	**5 min**
73 barn	3.5 km
Nordbråten barnehage (1-5 år)	**7 min**
39 barn	5.3 km
Bårudåsen barnehage (1-5 år)	**9 min**
48 barn	5.6 km

Dagligvare

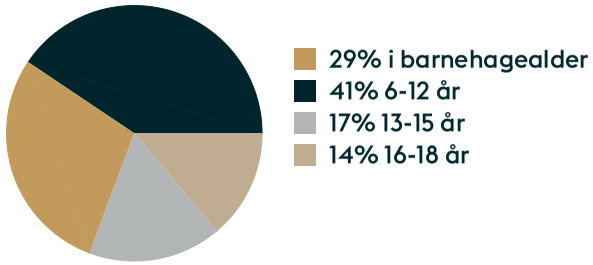
Kiwi Åmot	**5 min**
Kiwi Åmot Sentrum	**7 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Jelstad	313	167
Kommune: Modum	14 273	7 146
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



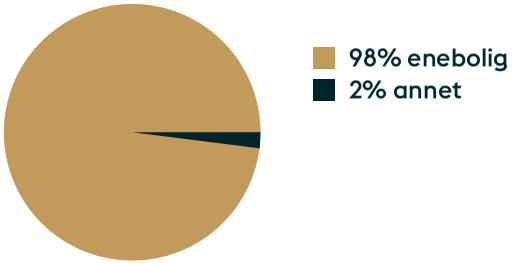
Ladepunkt for el-bil

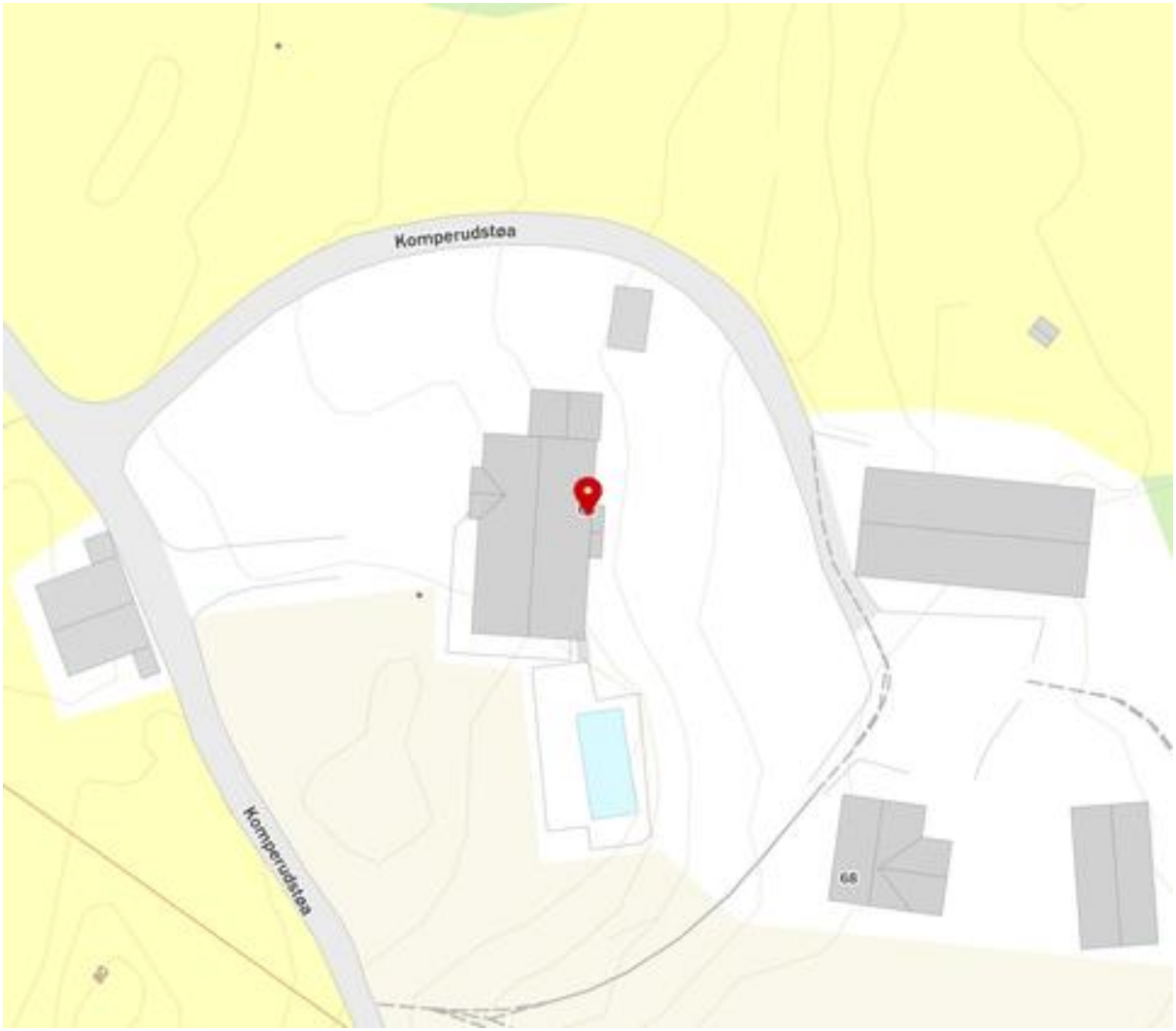
Kiwi Åmot	5 min
Kiwi Åmot Sentrum	7 min

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Boligmasse





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Våningshus
Komperudstøa 66, 3340 ÅMOT
MODUM kommune
gnr. 59, bnr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 504 m² BRA-i: 324 m²



Befaringsdato: 11.05.2026 **Rapportdato:** 18.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22638-1102 **Referansenummer:** PO1821

Autorisert foretak: HOLTET TAKST AVD. BUSKERUD AS **Sertifisert Takstingeniør:** Torstein Amundsen

HOLTET TAKST

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.

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS
Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:
-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

Torstein Amundsen
Uavhengig Takstingeniør
torstein@holtettakst.no
468 03 580

NITO

HOLTET TAKST AVD. BUSKERUD AS
Anne Grimdalens vei 1C
4023 STAVANGER

Komperudstøa 66, 3340 ÅMOT
Gnr 59 - Bnr 15
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 vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 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

Takstobjektet er et småbruk fra 1903, beliggende i Komperudstøa 66 3340 ÅMOT. Eiendommen består av 2 boliger, en låve, og en garasje. Den minste boligen fremstår i hovedsak som original fra byggeår utvendig, men ble totalrenovert innvendig i 2002/03. Den største boligen fremstår som original fra byggeår utvendig, men ble pusset opp i 2003/04. Det er registrert flere avvik på befaringstidspunktet. Rapporten må leses i sin helhet for fullstendig oversikt.

Byggene på eiendommen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Våningshus - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og øvrige beslag er av overflatebehandlet stål i svart utførelse. Veggene er oppført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer med koblet glass fra 1984.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isoler-/energiglass.

Boligen har en sydvendt balkong i tre på ca. 9kvm fra soverom på loftet. Boligen har terrasser som vender mot syd, øst, vest og nord. Terrassene er i trekonstruksjon og er på til sammen ca. 149 kvm. Boligen har utvendige trapper i tre. Boligen har et basseng med motstrøm plassert i terrassen.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 1-stavs furugulv, 3-stavs parkett og teppe.

Vegger: Trepanel

Tak: Trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har lecapipe og vedovn plassert i stue. Boligen har lakkert tretrapp mellom etasjene. Boligen har hvitmalte, speil-profilerte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje
Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med 2 nedfelte servanter, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegg. Videre er det montert et vegghengt toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en ventil som er tilkoblet det balanserte ventilasjonssystemet, samt en tilluftspalte under dørbladet.

Bad kjeller
Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegger. Videre er det montert et vegghengt toalett og badekar. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en ventil som er tilkoblet det balanserte ventilasjonssystemet, samt en tilluftspalte under dørbladet.

Vaskerom kjeller
Vaskerommet er fra byggeår og er bygget i henhold til den tekniske forskriften som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger er våtromstapet og gulv har fliser, mens taket har trepanel. Vaskerommet er innredet med en vaskekum og opplegg til vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er fra Epoq og består av slette skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i heltre, og det er montert nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Badstue i tilknytning til bad, utstyrt med badstuovn fra Helo og plassbygde benker. Panel på vegger og himling, flis på gulv. Glassdør i dempet sort.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap. Synlige avløpsrør er av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet ble byttet i 2023. Boligen varmes opp av varmepumpe og vedovner.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter plassert på teknisk rom. Sikringsskap plassert i kjeller, utstyrt med automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet. Dreneringen er fra byggeår. Bygningen har betonggrunnmur. Boligen ligger i et noe skrånende terreng. Septiktanken er av glassfiber.

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

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, noe som er vanlig for bygg fra denne perioden. Det var ikke et krav om radonsperre i 1985.

Sekundærbolig - Byggeår: 1903

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og øvrige beslag er av overflatebehandlet stål i svart og rød utførelse. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har tømmer og stående trekledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 2002 og koblet glass fra byggeår.

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen har malt hovedytterdør. Boligen har en utvendig trapp i betong opp til inngangsdøren.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Furugulv.

Vegger: Trepanel og tømmer.

Tak: Trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har isolert stålpipe og vedovn plassert i stue. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen speilprofilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger er flis og trepanel og gulv er flislagt, mens taket har trepanel. Badet er innredet med en servant, overhengende speil og belysning. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert et gulvstående toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en elektrisk styrt vifte, samt en tilluftspalte under dørbladet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen består av profilerte skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i laminat, og det er montert nedfelt oppvaskkum. Det er hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er ikke besiktiget i rørskap. Synlige avløpsrør er av plast. Boligen har ikke ventilering utover åpning av vinduer. Boligen varmes opp av vedovn plassert i stuen.

Sikringsskap plassert på soverom i 2.etasje, utstyrt med automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Boligen ligger på en planert tomt i noe skrånende terreng. Septiktanken er av glassfiber.

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

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, noe som er vanlig for bygg fra denne perioden.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

Sekundærbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Låve

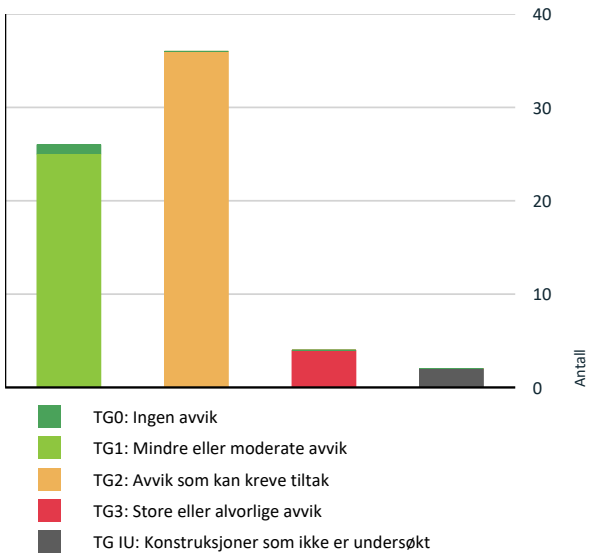
- Det foreligger ikke tegninger

HOLTET TAKST AVD. BUSKERUD AS
Anne Grimdalens vei 1C
4023 STAVANGER

Komperudstøa 66, 3340 ÅMOT
Gnr 59 - Bnr 15
3316 MODUM

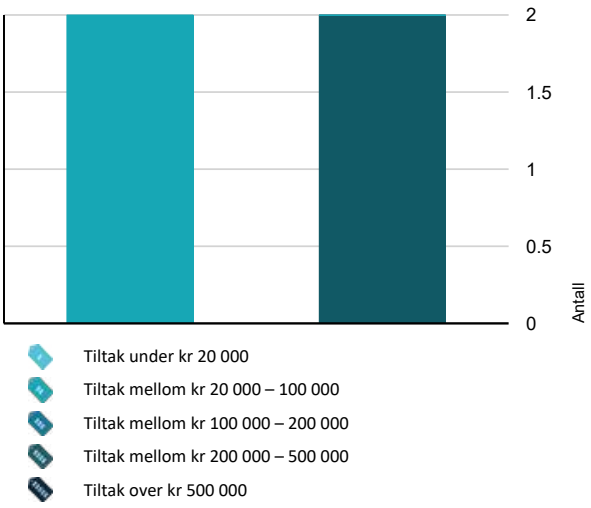
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Spesialrom > 1. Etasje > Badstue > Teknisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Sekundærbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

HOLTET TAKST AVD. BUSKERUD AS
Anne Grimdalens vei 1C
4023 STAVANGER

Komperudstøa 66, 3340 ÅMOT
Gnr 59 - Bnr 15
3316 MODUM

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1985

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Bygget benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og øvrige beslag er av overflatebehandlet stål i svart utførelse.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene er oppført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er kledd med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med koblet glass fra 1984.

——

Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

——

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Det er påvist noen vinduer med punkterte glassruter på befaringsdagen. Eier opplyser også om at de aller fleste vinduene har punkterte glassruter.

Vinduer har passert over halvparten av forventet levetid. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isoler-/energiglass.

——

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdør er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for tiltak, men balkongdøren bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en sydvendt balkong i tre på ca. 9kvm fra soverom på loftet.

Boligen har terrasser som vender mot syd, øst, vest og nord. Terrassene er i trekonstruksjon og er på til sammen ca. 149 kvm.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Værslitt/oppsprukket trevikrke må skiftes ut for å lukke avviket.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har utvendige trapper i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trapper har værslitt/oppsprukket trevirke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Værslitt/oppsprukket trevikrke må skiftes ut for å lukke avviket.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligen har et basseng med motstrøm plassert i terrassen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: 1-stavs furugulv, 3-stavs parkett og teppe.

Vegger: Trepanel

Tak: Trepanel.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bomfliser har redusert stabilitet og kan over tid løsne eller sprekke, noe som reduserer både funksjon og levetid.

Det anbefales å utbedre aktuelle fliser ved å fjerne og legge disse på nytt med korrekt vedheft, for å sikre en varig overflate.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Nivellering av gulvoverflater ble utført i 2 forskjellige rom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger Innenfor 2m.

Måleavvik:
Kjøkken.
10mm fra hjørne til hjørne.
9mm innenfor 2 meter.

Stue.
8mm fra hjørne til hjørne.
11mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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





TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har lecapipe og vedovn plassert i stue. Vedovnen ble satt inn i 2024.

Det var kontroll av branntilsynet i 2026, ingen feil ble funnet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Ildfast stein i ovnen i kjeller er sprukket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Ildfast stein med sprekker må skiftes.

Tilstandsrapport



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av furu. Veggene har panel og betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Fuktmåling er utført i synlig bunnsvill i matbod uten å påvise unormale forhold.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har hvitmalte, speil-profilerte innvendige dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med 2 nedfelte servanter, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegg. Videre er det montert et vegghengt toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en ventil som er tilkoblet det balanserte ventilasjonssystemet, samt en tilluftspalte under dørbladet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og trepanel. Taket har malte plater.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 55mm. Membranen har en oppbrett på 50mm ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

En sprekk i flis ved sluk under servant.

Silikon i overgang gulv/vegg i dusjsone er sluppet fra underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker i flisfuger utbedres ved å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk vil gulvet fortsatt lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. For å lukke avviket må fallforholdene forbedres. Våtrommet fungerer med avviket, men vær klar over forholdet.









1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

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

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

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Bidet?

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere forskriftsmessig drenering fra sisternen i henhold til gjeldende krav (TEK17 og relevante VA- og Våtromsnormer). Dreneringen skal lede eventuelt lekkasjevann synlig ut til rom med sluk eller annen godkjent løsning, slik at lekkasjer raskt kan oppdages. Alternativt bør sisternen skiftes til en løsning med integrert lekkasjeindikasjon og drenering. Arbeidet skal utføres av kvalifisert fagperson.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har avtrekk via balansert anlegg og tilluft i spalte under dør.



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mot dusjsone.



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegger. Videre er det montert et vegghengt toalett og badekar. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en ventil som er tilkoblet det balanserte ventilasjonssystemet, samt en tilluftspalte under dørbladet.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60mm.

Vurdering av avvik:

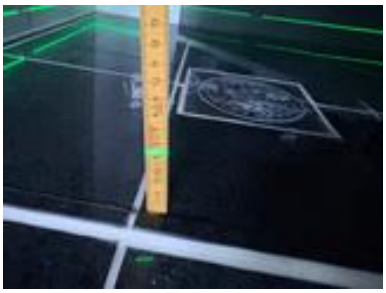
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

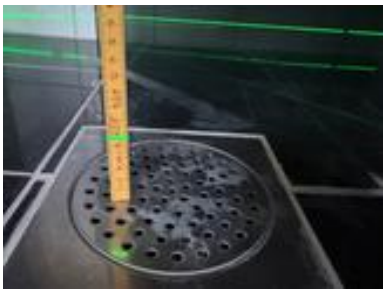
Konsekvens/tiltak

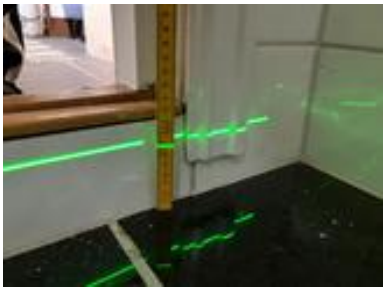
• Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk vil gulvet fortsatt lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. For å lukke avviket må fallforholdene forbedres, eller membranen føres opp på terskel for å sikre forskriftsmessig tetthet motvanninntrengning. Våtrommet fungerer med avviket, men vær klar over forholdet.

Tilstandsrapport







KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere forskriftsmessig drenering fra sisternen i henhold til gjeldende krav (TEK17 og relevante VA- og Våtromsnormer). Dreneringen skal lede eventuelt lekkasjevann synlig ut til rom med sluk eller annen godkjent løsning, slik at lekkasjer raskt kan oppdages. Alternativt bør sisternen skiftes til en løsning med integrert lekkasjeindikasjon og drenering. Arbeidet skal utføres av kvalifisert fagperson.

KJELLER > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Badet har avtrekk via balansert anlegg og tilluft i spalte under dør.



KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeår og er bygget i henhold til den tekniske forskriften som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger er våtromstapet og gulv har fliser, mens taket har trepanel. Vaskerommet er innredet med en vaskekum og opplegg til vaskemaskin.

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er fra Epoq og består av slette skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i heltre, og det er montert nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte kjøkkenventilatoren ved hjelp av papirark mot ventil, tilfredstillende avtrekk.



SPESIALROM

1. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue i tilknytning til bad, utstyrt med badstuovn fra Helo og plassbygde benker. Panel på vegger og himling, flis på gulv. Glassdør i dempet sort.

1. ETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Badstuovn fra 2004 av typen Helo.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TVkontroll.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet ble byttet i 2023.
Avtrekk fra badstue, bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen varmes opp av varmepumpe og vedovner.

Installasjonene er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet, kun beskrevet.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter plassert på teknisk rom. Det er ikke registrert avdrypp/fuktskjolder på varmtvannstank. Berederen står direkte på gulvet. Lekkasjesikring er tilfredsstillende da evt. lekkasje ledes til sluk/avløp. Støpsel er fasttilkoblet.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i kjeller, utstyrt med automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1985

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Jordfeil, avvik utbedret i 2024.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ved overtakelse av ny bolig anbefales det å få gjennomført en el.kontroll av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår. Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra utførelsestidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstanden må følges opp med jevnlig kontroll. Dersom sprekkene utvikler seg, må det iverksettes tiltak for å avdekke årsak og eventuelt utføre nødvendig stabilisering og reparasjon.

Komperudstøa 66, 3340 ÅMOT
Gnr 59 - Bnr 15
3316 MODUM

Tilstandsrapport



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i et noe skrånende terreng.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber.

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

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, noe som er vanlig for bygg fra denne perioden. Det var ikke et krav om radonsperre i 1985.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden er målt til 88 cm. Krav til rekkverkshøyde etter TEK17 er minimum 100 cm ved høyde til terreng over 0,5 meter.

Åpninger i opptrinn og rekkverk skal være maks 10cm store. Her er det henholdsvis målt 14 cm i opptrinn og 12 cm åpning i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for tiltak

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men for å lukke avviket må rekkverket ombygges.

Komperudstøa 66, 3340 ÅMOT
Gnr 59 - Bnr 15
3316 MODUM

Tilstandsrapport

SEKUNDÆRBOLIG



Byggeår
1903

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Bygget benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

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

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold for å oppdage eventuelle skader, slitasje eller begynnende lekkasjer. Utskifting av tekking må påregnes innen overskuelig framtid.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og øvrige beslag er av overflatebehandlet stål i svart og rød utførelse.

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

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har tømmer og stående trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Værslitt/ oppsprukket trevirke må skiftes for å lukke avviket.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 2002 og koblet glass fra byggeår.

——

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

——

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduer i 2.etg har råteskader.

Vinduer har passert over halvparten av forventet levetid. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende.

Kostnadsestimat er for skifte av råteskadet vinduer i 2.etg.

Oppgitte kostnadsestimater er veiledende og basert på observasjoner gjort ved befaring. Skjulte forhold og behov for ytterligere tiltak kan medføre avvik fra angitt kostnad.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

——

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en utvendig trapp i betong opp til inngangsdøren.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trappen har større sprekker/skader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedring av skader i trappen må utføres for å lukke avviket.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Furugulv.

Vegger: Trepanel og tømmer.

Tak: Trepanel.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Nivellering av gulvoverflater ble utført i 2 forskjellige rom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger Innenfor 2m.

Måleavvik:
Stue.

13mm fra hjørne til hjørne.
14mm innenfor 2 meter.

Kjøkken.
11mm fra hjørne til hjørne.
6mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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





TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe og vedovn plassert i stue.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak
• Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen speilprofilerte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger er flis og trepanel og gulv er flislagt, mens taket har trepanel. Badet er innredet med en servant, overhengende speil og belysning. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert et gulvstående toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en elektrisk styrt vifte, samt en tilluftspalte under dørbladet.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke membran på vegg ved dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få TG 1 må vegg fornyes med korrekt membranløsning. Dette er for å unngå fuktskade i vegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Bomfliser har redusert stabilitet og kan over tid løsne, sprekke eller slippe fukt gjennom flislaget, noe som reduserer både funksjon og levetid.

Det anbefales å utbedre aktuelle fliser ved å fjerne og legge disse på nytt med korrekt vedheft, for å sikre tett og varig overflate.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk vil gulvet fortsatt lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. For å lukke avviket må fallforholdene forbedres, eller membranen føres opp på terskel for å sikre forskriftsmessig tetthet motvanninntrengning. Våtrommet fungerer med avviket, men vær klar over forholdet.







1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har en elektrisk styrt vifte og tilluft i spalte under dør.



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen består av profilerte skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i laminat, og det er montert nedfelt oppvaskkum. Det er hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte kjøkkenventilatoren ved hjelp av papirark mot ventil, tilfredstillende avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TVkontroll.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Andre tiltak:

Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ikke ventilering utover åpning av vinduer. Avtrekk fra bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen varmes opp av vedovn plassert i stuen.
Installasjonene er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet, kun beskrevet.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert på soverom i 2.etasje, utstyrt med automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1985

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ved overtakelse av ny bolig anbefales det å få gjennomført en el.kontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstanden må følges opp med jevnlig kontroll. Dersom sprekkene/deformasjonene utvikler seg, må det iverksettes tiltak for å avdekke årsak og eventuelt utføre nødvendig stabilisering og reparasjon.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger på en planert tomt i noe skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber.

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

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, noe som er vanlig for bygg fra denne perioden.

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.



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

Våningshus

	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)**
Loft	42			42	9	15	57
1. Etasje	100			100	149		100
Kjeller	94			94			94
SUM	**236**				**158**	**15**	**251**
SUM BRA	**236**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Soverom, loftstue, kontor		
1. Etasje	Entré, bad, soverom, stue, kjøkken, spisestue, badstue		
Kjeller	Bad, vaskerom, teknisk rom, matbod, hall, disponibelt rom, bod, gang, entré		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Sekundærbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	44			44	
2. Etasje	44			44	
SUM	**88**				
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, bad, stue, kjøkken		
2. Etasje	Bod, gang, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		43		43	
SUM		**43**			
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Låve

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		137		137	
SUM		**137**			
SUM BRA	**137**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Arbeidsrom, garasje, garasje 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Torstein Amundsen	Takstingeniør
	Anne Synnøve Christoffersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3316 MODUM	59	15		0	82993 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Komperudstøa 66

Hjemmelshaver

Christoffersen Anne Synnøve, Christoffersen Tom Arvid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Småbruket er beliggende i Komperudstøa 66 3340 ÅMOT.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra borehull.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til LNFR-areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for vann-og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Bygget benyttes som garasje.

Byggeår
2015

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasjen er oppført i bindingsverkskonstruksjon med stående trekledning. Taket er et saltak tekket med tegltakstein. Garasjen har innlagt vann via vannrør (rør i rør) som går fra boligen til garasjen. Elbillader funker ikke og må utbedres av en elektriker.

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

Låve



Anvendelse
Bygget benyttes som låve.

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Låven er oppført i bindingsverkskonstruksjon med stående trekledning. Taket er et saltak tekket med stålplater. Låven har innlagt vann via vannrør (rør i rør) som går fra boligen til låven.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2026	

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 3600:2018 (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.

Befaring begrenses 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 er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tom Arvid Christoffersen	9578-5999-4-1442732	2026-05-10 10:03:47
Anne Synnøve Christoffersen	9578-5999-4-1957298	2026-05-08 15:17:59

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
8. mai 2026

Oppdragsnummer
23-0111/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Komperudstøa 66, 3340 ÅMOT

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Anne Synnøve Christoffersen, Tom Arvid Christoffersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2000

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 00001916635
Forsikret i: Fremtind forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TC Byggservice Rehabilitert 2 bad 2002/2003

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TC Byggservice

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: TC byggservice har tatt bilder, men forsvant i datatrøbbel

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TC Byggservice Bygd ny garasje i 2014/15. utvidet terrasse Bygd terrasse til boblekar

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Torberg elektro as Montering av ny innmat i sikk.skap med jordfeilbryter fordelt i grupper. Montert ny stigekabel og sikring til teknisk rom for basseng. Montert ny fordeling i teknisk rom med 7 stk kurser. Opplegg til teknisk rom, pumper, stikk, el.kolbe. Opplegg til boblebad , med ny kurs. Alt med jordfeilbryter 30 ma.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Husker ikke helt, man antar ca 3 til 4 år siden.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert elbillader i 2011 Denne er frakoplet. Godkjent av Torberg Elektro

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TC Byggservice Røropplegg til nye bad i 2002 og 2003

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Tror tidliger eier har innredet 2. etg.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Borehull og septiktank

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Vi bytter filter på flexitanlegget hver høst.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BassengHansen i 2008 Eier har støpt basseng. Bygd lite drivhus.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Gulvbelegget var ikke forskriftsmessig utført. Lekkasje rundt rør til WC.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Det var fyringsforbud i gammel peis. Det var Påbud om installering av feieluker, Setning i mur på brannmurvegg i stue.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Fuktinntregning i hjørne pga feil på nedløp. Fukt rundt vannrør inn i kjeller.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Har vært jordfeil.

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Det er skjeve gulv i underetasje.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Tett Kloakkrør fra kjøkken og bad.

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Mus på loft av og til. Tidvis er det mus og maur i gamlehuset. Det renner vann gjennom kjeller.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: Gamlehus og anneks er i veldig dårlig forfatning. Det er til tider mus og maur i gamlehuset og det renner vann igjennom kjeller

---

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra megler i 2000

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Ja

Beskriv: Det er veirett til naboer

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Privat borehull. Vannpumpe i borehull ved gamlehuset fungerer ikke.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 23-0111/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Anne Synnøve Christoffersen	**2026-05-08**	**Tom Arvid Christoffersen**	**2026-05-10**

Identifikasjon

Anne Synnøve Christoffersen

Identifikasjon

Tom Arvid Christoffersen

Signicat

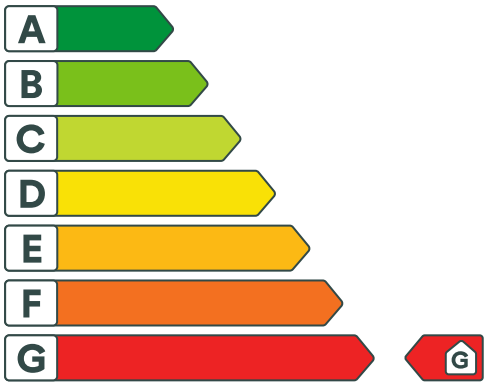
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Komperudstøa 68, 3340 ÅMOT	
Dato for energimerking **19.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-313888**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **160430451**
Gårdsnummer **59**	Bruksnummer **15**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1903**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **88,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **88,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
515,80 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
575,34 kWh/m²	**54 198 kWh**



Komperudstøa 68, 3340 ÅMOT

Detaljering

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

Komperudstøa 68, 3340 ÅMOT

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Utskriftsdato: 07.05.2026

Modum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3316	**Gårdsnr.**	59	**Bruksnr.**	15	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Komperudstøa 66, 3340 ÅMOT								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Tilsynet for små avløpsanlegg

Megleropplysninger Avløpsanlegg

Generelt

Kommune:	Modum
Gnr./Bnr./Fnr./Snr.:	59/15/0/0
Anleggsadresse:	Komperudstøa 66
Ansvarlig:	CHRISTOFFERSEN ANNE S
Dato:	18.05.2026

Anleggsinformasjon

Komponenttype:	Tett tank
Status:	I drift
Totalt slamvolum (m^3):	3

Slamtømming

Minimum tømmefrekvens:	Hver(t) 6. måned
Anleggets tømmefrekvens:	Hver(t) 6. måned
Dato forrige tømming:	13.05.2026
Dato neste tømming:	13.11.2026

Tømmefrekvens er avhengig bruken og tilstanden av anlegget.

Slamtømmefirma som skal benyttes

Firma:	Ringerike Miljøservice
E-post:	post@ringmiljo.no
Telefon:	400 05 500

Kostnader (inkl. mva.) avløpsanlegg

Slamtømming (per tømming) *:	2369,-
Tilsynsgebyr **:	655,-
Utestående fakturert beløp:	0,-
Dette skjemaet omfatter ikke opplysninger om restanser og/eller legalpant.	

* Slamtømming faktureres etterskuddsvis. Kravet har pant i eiendom.

** Tilsynsgebyret faktureres til registrert eier per 01.07. samme år. Prisjustering ved politisk behandling hvert årsskifte.

Tilsynet for små avløpsanlegg

Foreligger det pålegg om endring av anlegget: **Ja** ☐ **Nei** ☒

Se vedlagt tilstandsvurdering for mer informasjon om avløpsanlegget.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Tilsynet for små avløpsanlegg

Modum Komperudstøa 66 Tilstandsvurdering Avløpsanlegg

Kommune:	Modum
Gnr./Bnr./Fnr./Snr.:	59/15/0/0
Anleggsadresse:	Komperudstøa 66
Anleggsansvarlig:	CHRISTOFFERSEN ANNE S
Dato for skjema:	18.05.2026

Type avløpsanlegg

Komponenttype:	Tett tank
Status:	I drift
Anleggsvolum i m^3:	3
Tømmefrekvens:	Hver(t) 6. måned
Forrige slamtømming:	13.05.2026
Neste slamtømming:	13.11.2026

Utslippstillatelse

Ja ☐ **Nei** ☒

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

Generell informasjon om utslippstillatelser

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

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

Er dagens utslipp i henhold til dagens krav?

Ja ☐ **Nei** ☒

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

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

Informasjon om anlegg

Tett tank

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

Gråvann

- Tilsynet har ikke registrert en avløpsløsning for gråvann.

Et eventuelt urenset direkteutslipp med gråvann fra bygningen(e) på eiendommen er en mulig helserisiko for folk og dyr som kommer i kontakt med utslippet.

Avvik og indikasjoner fra slamtømming
05.01.2022: Mangler alarm på høyt vann-nivå.
17.04.2024: Mangler alarm på høyt vann-nivå.
14.08.2024: Mangler alarm på høyt vann-nivå. Tilsynet er ikke kjent med at feilen er utbedret.

Kartdata

- Eiendommen befinner seg i et område som Norges geologiske undersøkelse (NGU) har klassifisert som antatt uegnet eller lite egnet for infiltrasjon / spredegrøfter. Det antas derfor å være utfordrende å disponere renset avløpsvann på egen eiendom på en god måte.

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

Begrunnelse:

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

Vi opplyser om at anleggseier kan forvente pålegg om stans i utslipp og oppgradering av avløpsløsningen.

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

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

Hjemmel:
Forurensningsloven § 7 fjerde ledd
Forurensningsforskriften §§ 12-14 og 12-16
Forurensningsloven § 24 a. første punktum

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

Utskriftsdato: 07.05.2026

Modum kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3316	**Gårdsnr.**	59	**Bruksnr.**	15	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Komperudstøa 66, 3340 ÅMOT								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Feiing	872,00 kr
Sum	**872,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Feiing pr. boenhet pr år	0%	1 Stk	214.00	1/1	0 %	214,00 kr	0,00 kr
Tilsyn pr boenhet pr år	0%	1 stk	398.00	1/1	0 %	398,00 kr	0,00 kr
					Sum	**612,00 kr**	**0,00 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Modum kommune

Ledningskart

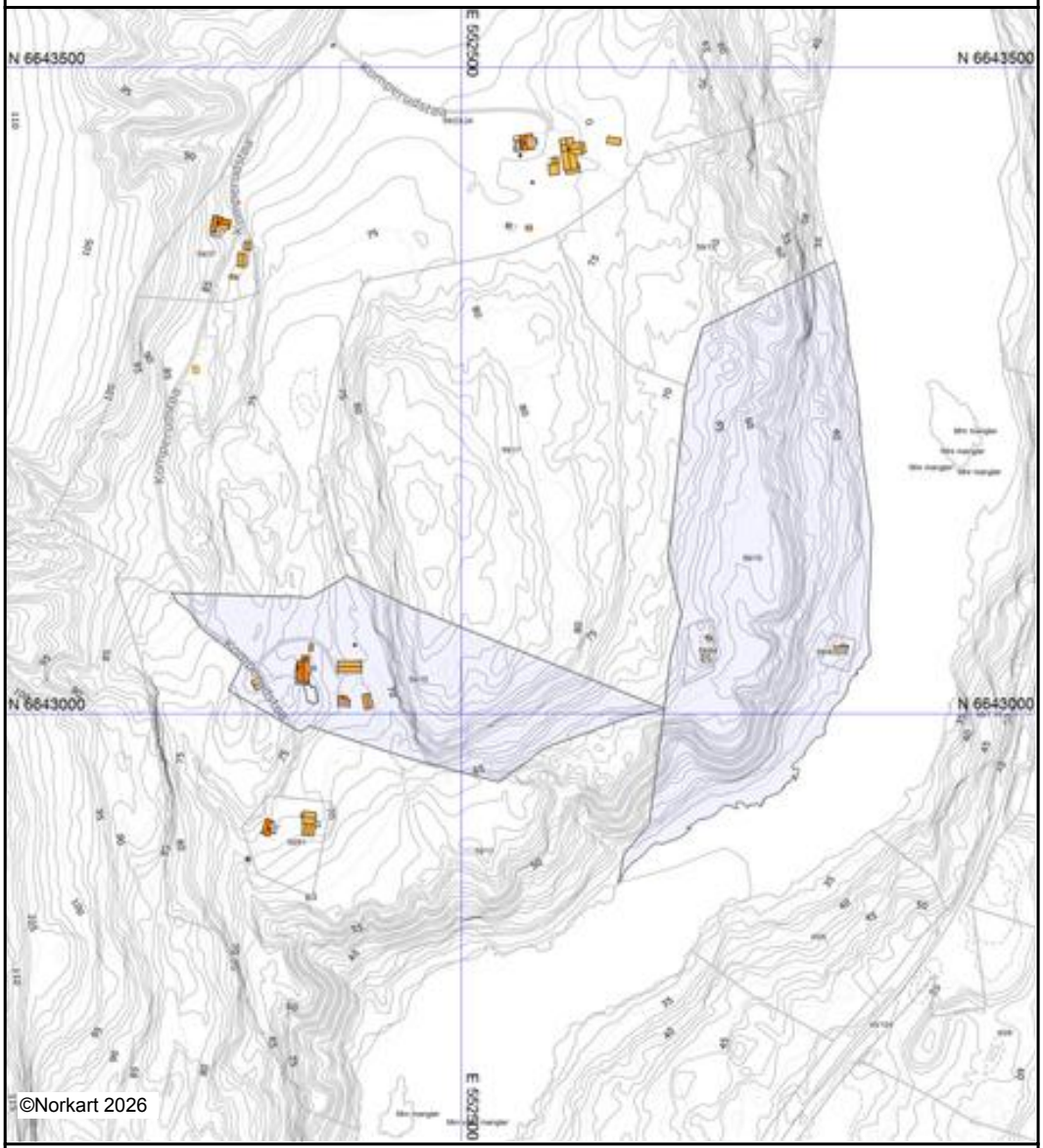
Eiendom: 59/15
Adresse: Komperudstøa 66
Dato: 07.05.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Modum kommune

MEGLEROPPLYSNINGER – BYGG

Matrikkelinformasjon

Gnr:	**59**	Bnr:	**15**	Fnr:	-	Snr:	**-**
Adresse:	**Komperudstøa 66 og 68**			**3340**	**Åmot**		

Kommentar angående bygningsopplysninger:

Enebolig (nr. 66) oppført i 1984.
Godkjente tegninger og ferdigattest vedlagt.

Dette er en landbrukseiendom med flere bygninger:

- Et eldre våningshus (nr. 68) og
- to eldre driftsbygninger.

Disse er alle Sefrak-registrert, med angitt byggeår 1896.

Ingen midlertidig bruksattest/ferdigattest, tegninger eller annen dokumentasjon om oppføring av det eldre våningshuset og de andre bygningene finnes i vårt arkiv, trolig grunnet bygningenes alder.
De er bygget før 1965 - det vil si; før bygningsloven omfattet byggesaker utenfor regulerte områder.

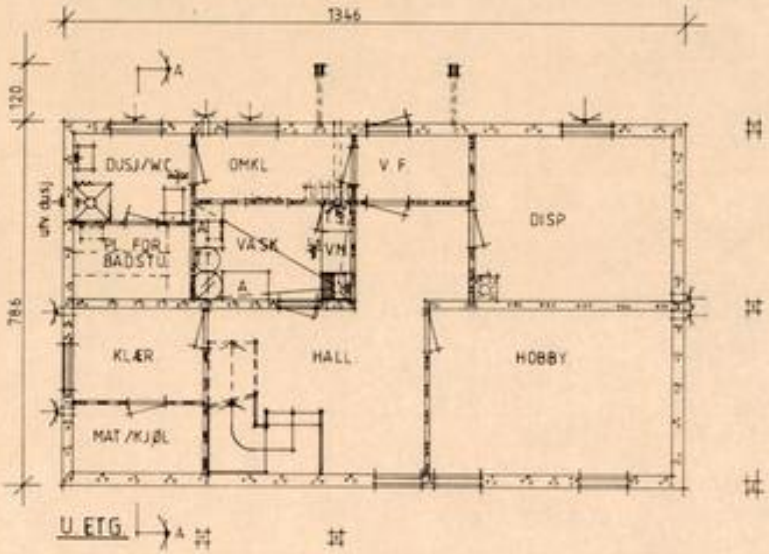
> *Det er ikke krav om midlertidig bruksattest og/eller ferdigattest for bygg som er eldre enn 1998. Jfr. byggesaksforskriftens femte ledd:*
> *§ 8-1. Ferdigstillelse av tiltak - Direktoratet for byggkvalitet*

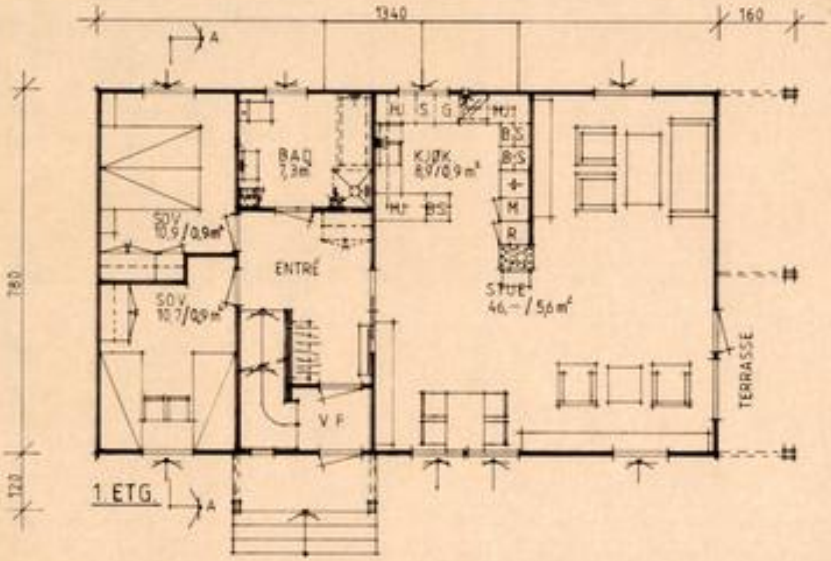
Byggene er lovlig tatt i bruk.

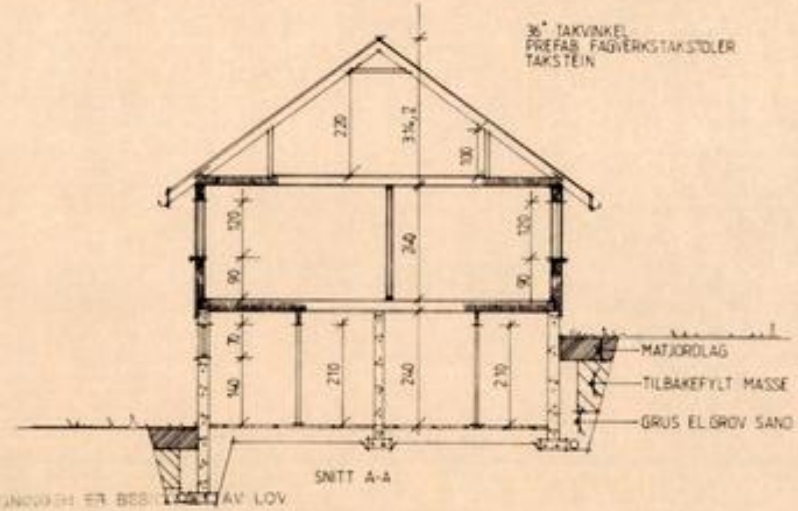
Dette skjemaet omfatter ikke opplysninger i forbindelse med byggesaksbehandling, dispensasjoner, erklæringer, klausuler o.l. i tilknytning til byggesaksbehandling eller heftelser som er tinglyst på eiendommen.

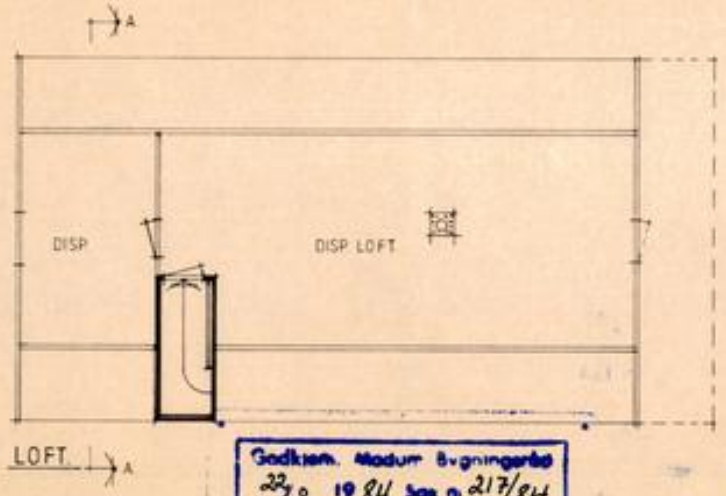
Gjeldende planer/vedtak er ikke nødvendigvis bindende for kommunens fremtidige planer/vedtak.

Vikersund, 12. mai 2026









Godkjent. Modum Bygningsråd
22/8 1984 Sak nr 217/84

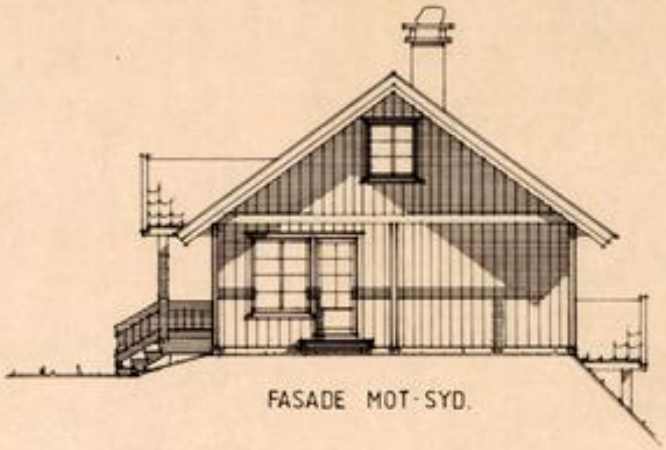
27 JUNI 1984

TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV OM ÅNDSVERKER AV 8. 5. 61. NR. 17 § 4. OG MÅ BARE BRUKES INNEN RETTIGHETSHAVERENS UTEN VAR TILLATELSE.

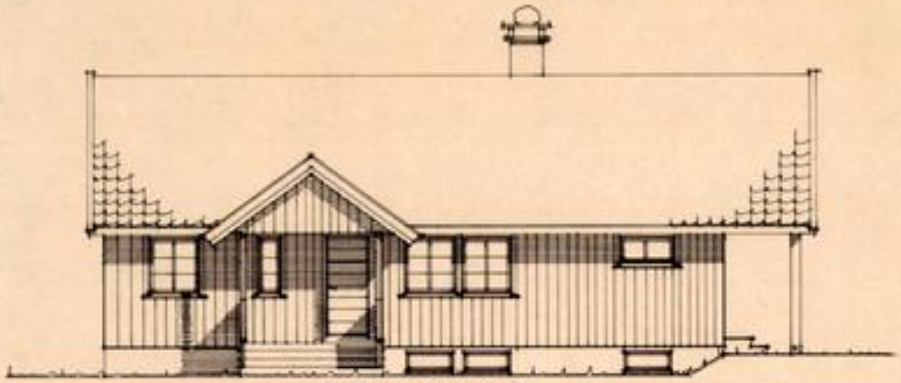
SOLHEIMHUS A/S

INGER AGERUP OG

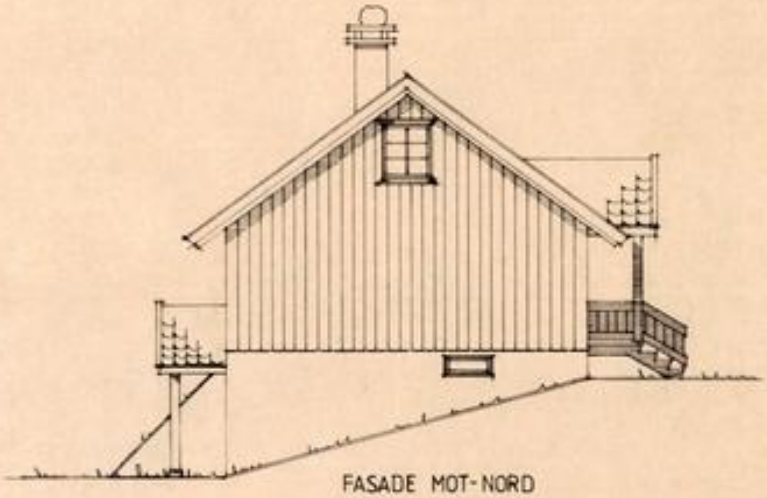
BYGGHERRE: BJØRN BREMVIK	VILLA 813 + omt.	MÅL: 1:100	BLAD
BYGGESTED: ÅMOT	ENEBOLIG, GR.FL. 104,52 m²	DATO: 7/84	6
BYGGEKOM: MODUM	SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR	KORR.	



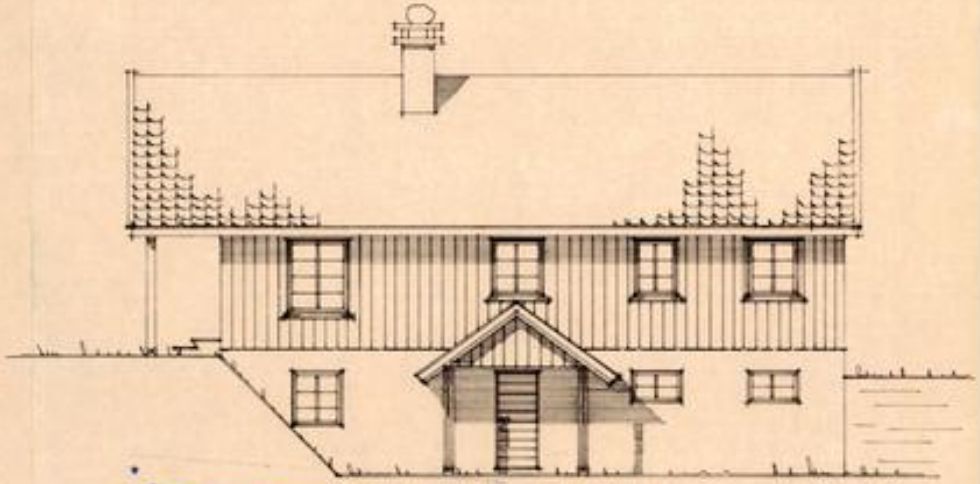
FASADE MOT-SYD.



FASADE MOT-VEST.



FASADE MOT-NORD



FASADE MOT-ØST

Godkjent. Modum Byggningsråd
22/8 1984 Sak nr. 217/84

27 JUNI 1984

TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV
OM ANDSVERKEN AV 9. 6-50. NR. 17
§ 4, OG MÅ IKKE UTLEVERES ELLER BRUKES
UTEN VÅR TILLATELSE.
SOLHEIMHUS A/S

INGER AGERUP OG

BYGGHERRE: BJØRN BREMVIK.	VILLA 813 + omt.	MÅL 1:100	BLAD 5
BYGGESTED: ÅMOT	ENEBOLIG, GR.FL. 104,52 m²	DATO: 27.6.84	
BYGGEKOM.: MODUM.	SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR	KORR.:	

(Kommune)

Modum

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)	Byggherre (navn, adresse)
Inger Agerup/Bjørn Bremvik Støa, 3340 Åmot.	Anmelderen

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Støa, Åmot.	59	15		

Dato anmeldt	28.5.84.
Arbeidet gjelder	Nybygg
Bygning	Bolig
	22.8.84. 217/84
Merknader	

UNDERSKRIFT

MODUM BYGNINGSVESEN
3370 Vikersund

Vikersund 1.9.88. Torkil Olsen

KOPI SENDT	ansvarshavende	Navn	Adresse
	andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse

Kommunenes arkivnøkkel: 511

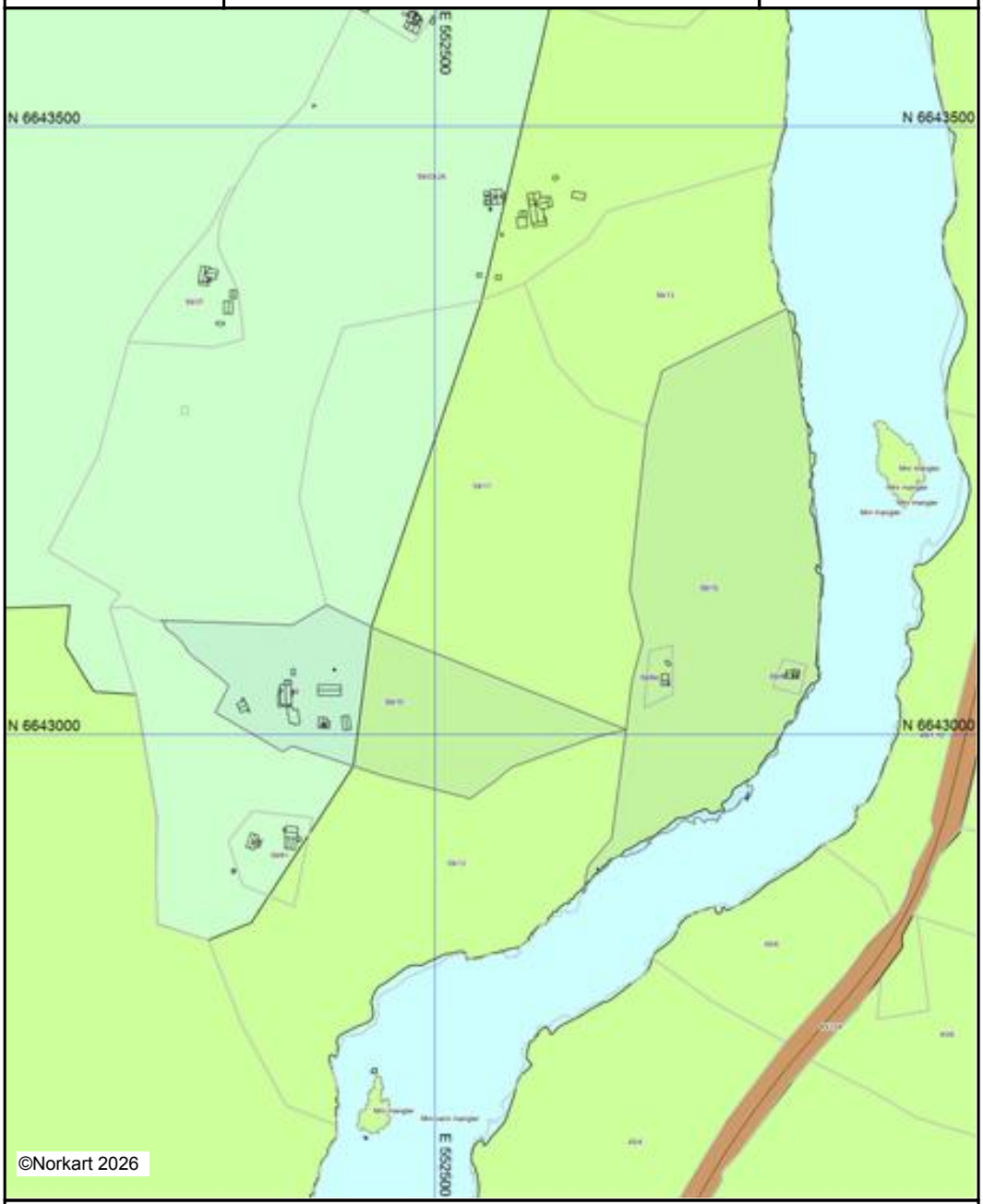
Modum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 59/15
Adresse: Komperudstøa 66
Utskriftsdato: 07.05.2026
Målestokk: 1:5000

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



Planopplysninger

Utskriftsdato: 08.05.2026

Kommunenr.	3316	Gårdsnr.	59	Bruksnr.	15	Festenr.		Seksjonsnr.	

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019010 (https://www.arealplaner.no/3316/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3316&planidentifikasjon=2019010)
Navn	Kommuneplan Modum kommune 2016 - 2027
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.02.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3316/dokumenter/309/Kommuneplanbestemmelser%20.pdf
Delarealer	**Delareal** 13 369 m^2 **Arealbruk** LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende
	Delareal 16 307 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021006 (https://www.arealplaner.no/3316/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3316&planidentifikasjon=2021006)
Navn	Kommunedelplan for Kulturminner
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.05.2021

Modum kommune



PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Kommuneplan 2016 - 2027

KOMMUNESTYREVEDTAK
4 februar 2019

Innhold

Kapittel 1 Virkeområde, hjemmelsgrunnlag og forhold til eksisterende planer 3
§ 1-1 Virkeområde 3
§ 1-2 Definisjoner 3
Kapittel 2 Områder for eksisterende eller framtidig bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 4
§ 2-1 Krav om reguleringsplan pbl § 11-9 nr. 1 4
§ 2.2 Unntak fra krav til reguleringsplan, pbl § 11.10 nr.1 4
§ 2-3 Krav om utbyggingsavtale, pbl § § 11.9 nr. 4 5
§ 2-4 Rekkefølgekrav - teknisk infrastruktur og samfunnstjenester pbl. § 11-9 nr. 4 6
§ 2-5 Forbud mot tiltak mv. langs vassdrag pbl. §§ 1-8 og 11-9 nr. 5 8
§ 2-6 Estetiske bestemmelser pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6 og 11-11 nr. 1 8
§ 2-7 Krav til minste uteoppholdsareal pbl. § 11-9 nr. 5 8
§ 2.8 Krav til lekeplasser pbl. § 11-9 nr. 5 9
§ 2-9 Krav til veier, parkeringsplasser, parkeringsdekning m.m. pbl. § 11-9 nr. 5 9
§ 2-10 Krav til utomhusplan pbl. § 11-9 nr. 5 10
§ 2-11 Størrelse på boligtomter pbl. § 11-9 nr. 5 11
§ 2-12 Forbud mot etablering og utvidelse av kjøpesenter pbl. § 11-9 nr. 5 11
§ 2-13 Støyømfintlig bebyggelse og støyende virksomhet pbl. § 11-9 nr. 6 11
§ 2-14 Flomsoner langs vassdrag (pbl. § 11-9 nr. 6) 12
§ 2-15 Krav om plan for redusert klimabelastning pbl. § 11-9 nr. 6. 13
§ 2-16 Krav om Tilknytning til vann- avløp- og renseanlegg pbl § 11-9 nr. 3 13
§ 2-17 Fortetting i eksisterende områder avsatt til fritidsbebyggelse pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6 13
Kapittel 3 Områder for landbruks-, natur- og friluftsformål, LNF-områder 14
§ 3-1 Virkeområde 14
§ 3-2 Generelle vilkår for bygge- og anleggstiltak i LNF-1 områder, pbl. § 11-11 nr.1 14
§ 3-3 Forbud mot bygge- og anleggstiltak langs vassdrag pbl. § 11-11 nr. 5 14
§ 3-4 Tilbygg til eksisterende fritids- og boligbebyggelse i LNF-1 områder, pbl. § 11-9 nr. 5 15
§ 3-5 LNF-2 områder med tillatelse til spredt boligbebyggelse pbl. § 11-11 nr. 2 16
Inntil 30 boenheter til sammen kan etableres i LNF-2 områder, landbruksområder hvor spredt boligbebyggelse er tillatt, i løpet av planperioden. 17
§ 3-6 Reguleringsplankrav for vesentlige terrenginngrep pbl. § 11-9 nr. 1 17
Kapittel 4 Hensynssoner 17
§ 4-1 Sikringssoner pbl. § 11-8 pkt. a 17
§ 4-2 Fareområder pbl. § 11-8 pkt. a 18
§ 4-3 Støy pbl. § 11-8 pkt. a,ikke kartfestet i plankartet 19
§ 4-4 Naturmiljøer pbl. § 11-8 pkt. c, ikke kartfestet i plankartet 19
§ 4-5 Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse. pbl. § 11-8 pkt. e 19
Kapittel 5 Retningslinjer 19
§ 5-1 Byggegrenser og avkjørsler 19
§ 5-2 Områder for bebyggelse og anlegg 20
§ 5.3 Energi, klima og kvikkleirefare 20
5-4 Hensynssoner 20
Kapittel 6 Rettsvirkning (pbl § 1-5) 21
Kapittel 7 Gjeldende reguleringsplaner: 22

Kapittel 1 Virkeområde, hjemmelsgrunnlag og forhold til eksisterende planer

§ 1-1 Virkeområde

Disse bestemmelsene gjelder for kommuneplanens arealdel for Modum kommune 2016-2027, vedtatt av Modum kommunestyre den 4.2.2019.

Kommuneplankartene og planbestemmelsene er vedtatt med hjemmel i Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) av 27.6.2008. Planbestemmelsene er bindende for arealbruk og gir direkte rettsvirkninger. Det innebærer rettigheter og plikter for grunneiere og utbyggere. Videre gir kommuneplankartet hjemmelsgrunnlag for kommunens behandling av enkeltsaker vedrørende vern og utbygging. Arealdelen er styrende for all videre fysisk detaljplanlegging og utbygging i kommunen, og behandling av alle enkeltsaker må forholde seg til de føringer og begrensninger som ligger i denne.

Kommunen kan uavhengig av arealformål vedta bestemmelser til kommuneplanens arealdel iht. pbl. § 11-9.

I tillegg er det for enkelte tema utarbeidet retningslinjer (planbestemmelsens kap.5) som ikke er juridisk bindende, men som er veiledende overfor tiltakshavere og arealforvaltningsmyndighetene.

§ 1-2 Definisjoner

Følgende definisjoner anvendes i Kommuneplanens arealdel:

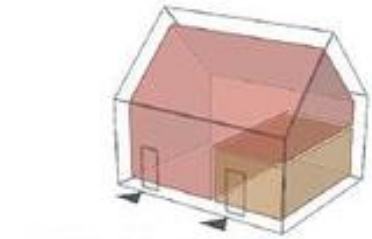
§ 1-2.1 Bolig- og leilighetstyper I Kommuneplanen, og reguleringsplaner der ikke annet framgår av reguleringsbestemmelsene defineres følgende bolighustyper i henhold til Kommunal- og moderniseringsdepartementets beskrivelse i veilederen «Grad av utnytting»:

Frittliggende småhusbebyggelse

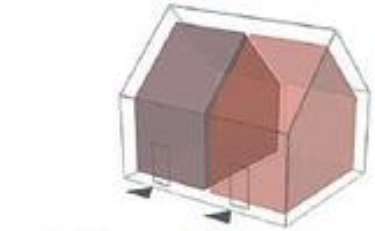
- *Enebolig*
- *Enebolig med utleiedel/ sekundærleilighet*
- *Tomannsbolig*

Konsentrert småhusbebyggelse

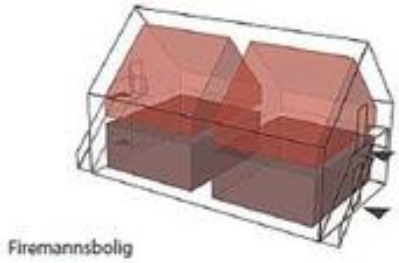
- *Kjedehus*
- *Rekkehus*
- *Firemannsbolig*
- *Øvrige hus med mønehøyde inntil 9 meter og gesimshøyde inntil 8 meter*



Enebolig med utleiedel



Vertikaldelt tomannsbolig



Firemannsbolig



Kjedehus

Over: type bebyggelse

§ 1-2.2 Sekundærleilighet/sekundærboenhet

En sekundærleilighet er en mindre leilighet i en enebolig som kommer i tillegg til hovedboenheten. Det er kun enebolig jfr. i § 1.2.1 som kan ha sekundærleilighet.
Størrelsen på en sekundærleilighet settes oppad inntil 90 m2 BRA. En sekundærleilighet kan likevel ikke være større enn inntil 40% av husets hovedboenhet.

§ 1-2.3 Sentrumsområder

Følgende områder defineres som sentrumsområder i Modum:

- *Vikersund: Området mellom Fv 284, Randsfjordbanen. Tyrifjorden og Sandbekken*
- *Geithus: Bygninger mot Geithusveien fra Markaveien til og med Geithus helsesenter*
- *Åmot: Området mellom Eikerveien og Jernveien, Stålefjæra, Stadionveien og Bårudåsveien, samt kvartalene ut mot Lilleåsgata*
- *Åmot vest: Eiendommene mot Strandgata fra Kongsfoss pensjonat til Gamle Haugsvei*

Områdene er inntegnet på kommuneplanens tettstedstemakart. Definisjonen av Modums sentrumsområder anvendes i planbestemmelsenes §§ 2-7, 2-9, 2-12 og er gjentatt i § 2-13.

Kapittel 2 Områder for eksisterende eller framtidig bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Bestemmelsene gjelder for områder som i kommuneplan eller reguleringsplan er avsatt til eksisterende eller framtidig bebyggelse og anlegg samt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

§ 2-1 Krav om reguleringsplan pbl § 11-9 nr. 1

I de områder som i kommuneplanen er avsatt til bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det utarbeides reguleringsplan før utbygging kan skje med mindre tiltaket faller inn under unntakene nevnt bestemmelsenes § 2.2.. Det kan heller ikke gis tillatelse til tiltak etter pbl § 20-1, pkt. k «vesentlig terrenginngrep» før godkjent reguleringsplan for området foreligger.

§ 2.2 Unntak fra krav til reguleringsplan, pbl § 11.10 nr.1

Unntak fra krav om reguleringsplan for bygg- og anleggstiltak, samferdselstiltak og teknisk infrastruktur er tiltak som kan behandles etter plan- og bygningslovens §§ 20-3, 20-4, 20-5 og 20-6 og 20-1 pkt. c, e, f, h, i og j, samt 20-1 a, b, d, g, k og l forutsatt at det gjennomføres innen følgende rammer:

- Fradeling av tomteareal på inntil 2 dekar
- Bygg eller påbygg skal ikke ha ny bygningsgrunnflate som overstiger 250 m2 For småhusbebyggelse til boligformål kan bygningsvolumet likevel økes til 2 x 250 m2 forutsatt at utbygging skjer i henhold til § 2.10. Byggene skal oppføres innen følgende innen følgende rammer innen følgende ulike arealformål:

<u>Boligformål/småhusbebyggelse:</u>

- *Oppføring av inntil fire boenheter*

- *Garasjer med størrelser på inntil 70 m2 med gesimshøyde inntil 3 meter*
- *Utnyttelsesgraden skal ikke overstige BYA = 25%*
- *Helling på naturlig terreng fra veikant/innkjøring til nedkant av planlagt hus målt etter gjennomsnittlig naturlig terreng skal ikke overstige en hellingsgrad på 1:5*

Offentlig-, allmennyttig- formål utenom sentrum:

- *Oppføring av nye bygg og tilbygg med mønehøyde på inntil 10 meter, gesimshøyde på inntil 8 meter*
- *Utnyttelsesgrad skal ikke overstige 35% BYA*

Næringsformål utenom sentrum

- *Oppføring av nye bygg og tilbygg med gesims- og mønehøyde på inntil 10 meter*
- *Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 45% BYA*

Sentrumsformål

- *Oppføring av nye bygg og tilbygg med møne- og gesimshøyde på inntil 11 meter*
- *Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 75% BYA*

Råstoffutvinning.

- *Utvidelse av eksisterende uttak av grus og pukk som ikke fordrer driftsplan i henhold til Mineralloven*

Ved ovennevnte tiltak skal det vektlegges at tiltak gis et estetisk uttrykk som harmonerer med omkringliggende strøk mht. BYA, byggeskikk, materialvalg, plassering på tomten, jfr. § 2-6.

I områder med løsmasser under marin grense (200 m.o.h.) kan risikokartlegging i form av en geoteknisk vurdering med eventuell dokumentasjon av sikringstiltak kreves før byggetillatelse gis.

Kommunen kan kreve reguleringsplan for tiltakene nevnt ovenfor etter en helhetlig vurdering dersom tiltaket vanskeliggjør framtidig arealbruk, har negative konsekvenser for miljø og samfunn i form av økt trafikk, støy eller omlagt adkomst, eller er til ulempe for barn- og unges interesser.

§ 2-3 Krav om utbyggingsavtale, pbl § § 11.9 nr. 4

For tiltak angitt av vedtak i kommunestyret i Modum i sak 26/07, kan kommunen kreve utbyggingsavtale iht. pbl § 17-1 før søknad om byggetillatelse kan fremmes.

- Utbyggingsavtaler skal benyttes i de tilfeller der kommunen skal overta teknisk infrastruktur, og er i utgangspunktet obligatorisk for alle tiltak som gir en utbygging på mer enn seks boliger/boenheter. Hovedprinsippet er at utbygger skal bekoste all nødvendig teknisk og grønn infrastruktur innenfor planområdet.
- For mindre prosjekter, for næringsbygg/offentlige institusjoner og for hytte- og turistutbygging skal bruk av utbyggingsavtale vurderes i hvert enkelt tilfelle.
- Utbyggingsavtalen skal bygge på reguleringsplanen og kan ikke vedtas før reguleringsplanen for det aktuelle området er endelig vedtatt. Ved senere endringer av reguleringsplan skal det også gjøres nødvendige endringer i utbyggingsavtalen.
- Arbeid med utbyggingsavtale skal som hovedregel foregå parallelt med reguleringsprosessen

§ 2-4 Rekkefølgekrav - teknisk infrastruktur og samfunnstjenester pbl. § 11-9 nr. 4

Utbygging innenfor områder avsatt til eksisterende eller framtidig bebyggelse og anlegg kan i medhold av pbl. § 18-1 ikke finne sted før tiltakene som er oppført knyttet til de enkelte områdene er gjennomført. Ytterligere detaljering av rekkefølgekrav som sikrer ivaretakelse av følgende forhold før bygge- eller brukstillatelse blir gitt kan bli satt i reguleringsplan:

- Trafikkforhold:
  - Adkomstveg
  - Kryssløsninger, frisiktssoner m.m.
  - Trafikksikkerhetstiltak som G/S-veg, fotgjengerfelt, under/overganger m.m.
  - Tilrettelegging for kollektivtrafikk, eks. busslomme
  - Trafikkanalyse
- Vann og avløp:
  - Tilgang på nok og godt drikkevann (krav om godkjenning fra mattilsynet)
  - Tilgang på tilstrekkelig brannvann
  - Avløpsanlegg, svartvann/gråvann og overvannshåntering
  - Resipientforhold/resipientundersøkelse
- Øvrig infrastruktur:
  - Sikker el-forsyning
  - Tilknytning til høyhastighets kommunikasjonsnett, tilsvarer fiber pr. dato
- Helse- og trivsel:
  - Utomhusplan
  - Tilgang til områder for rekreasjon, lek og friluftsaktiviteter.
  - Universell utforming
- Miljømessige forhold:
  - Lukt, støy, støv og rystelser.
  - Forurensning til vann og jord
  - Biologisk mangfold
  - Friluftsliv
- Samfunnssikkerhet og beredskap:
  - Geotekniske forhold, grunnundersøkelser
  - Hydrologi (vannføringer, flomnivåer m.m.)
  - Kapasiteter i overvannssystemer og bekkelukkinger
  - Tiltakets virkning i forhold til alternative vannveier ved tilstopping/overbelastning av overvannssystem/bekkelukking
  - Sikringsanlegg mot flom, oversvømmelser og skred
- Eiendomsmessige forhold
  - Dokumentasjon av grenser, rettigheter, heftelser m.m
  - Oppgradering av kartgrunnlag
- Kulturminner og kulturmiljøer
  - Registreringer og dokumentasjon
- Estetiske forhold
  - Tiltakets egenvirkning samt påvirkning av de nære omgivelser og landskapet
- Energi og klima
  - Transportbehov
  - Energiløsning
  - Klimaregnskap

Opplistingen er ikke uttømmende. Ved vurderingen av nye, større utbyggingsområder vil det dessuten kunne stilles krav om at det dokumenteres tilgang til nødvendige samfunnstjenester som

helse- og sosialtjenester, barnehager, skoler/skolefritidsordning. Kommunen kan kreve reguleringsplanarbeidet lagt i bero utfra disse hensynene.

Konkrete krav i foreliggende kommuneplan settes til rekkefølgen for utbygging og etablering av viktige samfunnsfunksjoner for områdene listet opp nedenfor. Utbygging av områdene listet opp i nedenforstående tabell kan ikke finne sted før benevnte tiltak er gjennomført:

Område	**Rekkefølgekrav før byggestart**
SB 2 Skinstadtoppen	Tillates utbygd med tilkobling til kommunalt nett eller klarert resipientvurdering av Gråbekken
SB 3 Håbråtan	Ferdigstilt planskilt vei- og jernbanekryssing for gående og syklende Rekkefølgekravet vil bli tatt opp igjen i reguleringsplanarbeidet.
VB 1 Vikersund Sentrum Nord	Ferdigstilt planskilt jernbanekryssing for gående og syklende før etablering av boenhet nummer 100
VB 4N Nedre Sand	Ferdigstilt gang- og sykkelvei til Vikersund sentrum Ferdigstilt planskilt kryssing av Randsfjordbanen
VB 5N Sagstranda	« « « « Ferdigstilt gang- og sykkelvei til Vikersund sentrum
VB 6N Hervikhagan	« « « « «
VB 7N Nedre Borgen	« « « « « Dokumentert vannforsyning ved oppstart av planarbeid
VB 8N Øvre Borgen	« « « « Ferdigstilt gang- og sykkelvei til Vikersund sentrum
VB 13 NØ Strandløkken	« « « Tangen idrettspark
VB 14 NØ Wahlskrullen	« « « « «
VB 16 V Haraldsrudhagan	Ferdigstilt gang- og sykkelv. langs Badeveien fram til Vikersund sentrum
VB 17 V Bademoen	« « « « « « « «
VB 18 SV Bjølgerudjordet	Helhetlig overvannsløsning må planlegges
GB5 NØ Skinnerud Vest	Oppfylling til flomsikker grunn og etablering av pumpestasjon for avløp
GB 6 NØ Skinnerud Nord	« « « « « «
GB 9S Skredsvikmoen Nord	Ferdigstilt Nye Geithus bru med tilliggende gang- og sykkelvei langs Fv 145 langs Gravfossveien
GB 13 Ø Hovland	Ferdigstilt oppgradert bussholdeplass med tilknyttet utvidet veiskulder
GB 14 Ø Nordre Øren	« « « « «
GB 17 Ø Sønsteby	« « « « «
GB 18 Ø Søndre Øren	« « « « «
ÅVB 6N Stubberud	Ferdigstilt gang- og sykkelvei langs Vestre Sponevei ned til Strandgata
SI 1 Kløftefoss industriområde	Ferdigstilt planskilt kryssing av Krøderbanen før anleggsstart Ferdigstilt planskilt avkjøring mot Fv 280 Krøderveien før ferdigstillelse av betongfabrikkens produksjonslinje nummer to
VI 1 Vikersund Nord industriområde	Ferdigstilt planskilt adkomst til RV 35
GI 2 Skredsvikmoen industriområde	« « « «
SId 2 Modum enduro- og trialanlegg	Ferdigstilt adkomst til Fv 148 Bønsveien

Der ikke annet er spesifisert gjelder vilkårene nevnt over for samtlige områder før byggetillatelse til første hus kan gis. Et enduro- og trialanlegg krever ikke nødvendigvis byggetillatelser. Her gjelder kravet om ferdigstillelse før banen kan tas i bruk.

§ 2-5 Forbud mot tiltak mv. langs vassdrag pbl. §§ 1-8 og 11-9 nr. 5

Andre tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd enn fasadeendringer, kan ikke settes i verk i en avstand på 50 meter målt i horisontalplanet ved normal vannstand fra Tyrifjorden, Bergsjø, Drammensenselva, Snarumselva, Simoa og Bingselva. For øvrige, mindre vassdrag med helårsvannføring gjelder tilsvarende i 30 meters avstand. Dette er likevel ikke til hinder for fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtefestelova.

Følgende tiltak kan etter godkjenning av kommunen unntas fra det generelle forbudet:

- Etablering og drift av infrastrukturanlegg for strøm/tele/vannforsyning og avløp.
- Tilrettelegging for allment friluftsliv
- Tiltak for universell tilgjengelighet (HC-fiskeplasser, turstier, badeplasser m.m.)
- Forbedring- eller justering av biotoper (fiskefremmende tiltak, anleggelse av kunstige øyer, våtmark m.m.)
- Skjøtselstiltak i kulturlandskapet (restaurering av gammel beitemark, etablering av gårdsdammer m.m.).
- Reduksjon av forurensning (mindre avløpsanlegg, fangdammer, gjenåpning av bekkeløp m.m.)
- Reduksjon av erosjonsfare (elveforbygginger, plastring av grøfteutløp, etablering av vegetasjonssoner m.m.)
- Samling av inngrep (eks. etablering av felles bryggeanlegg, rasteplasser, leirplasser m.m).

For tiltak som betinger tillatelser etter annet lovverk (vannressursloven, forskrift om fysiske fisketiltak m.fl.) vil kommunen samordne sin saksbehandling med sektormyndighetene.

§ 2-6 Estetiske bestemmelser pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6 og 11-11 nr. 1

I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og en vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og fjernvirkning.

- Ved behandlingen av plan- og byggesaker skal det legges vekt på bevaring av kulturlandskap, strandsoner og landskapssilhuetter.
- Ved tiltak nær verneverdige kulturminner eller kulturmiljøer skal det legges særlig vekt på tilpasninger av nye tiltak slik at de harmonerer med omgivelsene.
- For etablering av nye nærings- og forretningsbygg eller bruksendring til slike formål skal all skilting og reklame beskrives i skiltplan som forelegges kommunen for godkjenning.
- Ved planlegging og bygging av samferdselstiltak skal det stilles krav til og redegjøres for estetiske tiltak, også for påkrevde støydempende tiltak.
- Bygninger skal planlegges tilpasset terrenget. I bratt terreng skal bygg utformes med sokkeletasje eller liknende. Ved brattere terreng enn 1:5 vil kommunen kreve dette.
- Ved søknader om oppføring av tilbygg, garasjer og uthus vil kommunen kreve at estetisk uttrykk er tilpasset eksisterende bebyggelse på eiendommen.

§ 2-7 Krav til minste uteoppholdsareal pbl. § 11-9 nr. 5

For frittliggende ene- og tomannsboligbebyggelse skal det avsettes og opparbeides minimum 200 m2 egnet uteoppholdsareal pr. hovedboenhet. Det skal avsettes og opparbeides minimum 50 m2 egnet uteoppholdsareal for sekundærleilighet. For konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes og

opparbeides minimum 150 m2 uteoppholdsareal, hvorav minst halvparten skal være på egen tomt eller seksjon

For blokk- og terrassert bebyggelse utenfor og i sentrumsområder skal det avsettes og opparbeides henholdsvis minimum 50 m2 og 30 m2 egnet uteoppholdsareal pr. boenhet, hvorav inntil 20 m2 kan være på balkong. Kravet kan oppfylles i form av fellesareal, og da skal minimum 10 m2 av fellesarealet pr. boenhet opparbeides som nærmiljøanlegg/lekeareal. Sentrumsområdenes utstrekning er definert i bestemmelsenes §§ 1-2.3 og 2-13

Ved utbygging av fem eller flere boenheter skal det i tillegg til arealene som er påkrevd etter andre ledd, avsettes og opparbeides felles tilfredsstillende leke- og uteoppholdsarealer i samsvar med kravene i bestemmelsenes § 2-8. Fellesarealet skal ferdigstilles i samsvar med kravene i § 2.10.

Uteoppholdsareal og fellesareal skal blant annet tilfredsstille følgende krav:

- Arealkravet for samtlige boligtyper skal dekkes på den tomta bygningen ligger på eller på en parsell med eierskap tilknyttet denne
- Uteoppholdsarealene skal ha gode sol- og lysforhold.
- Arealet skal ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng kan aksepteres hvis arealet har særskilte kvaliteter.
- Arealet skal ikke være en del av parkeringsareal eller annet trafikkareal
- Arealet skal ikke utsettes for forurensning som overskrider terskelverdier gitt ved forskrifter og veiledninger for forurensning
- Det skal være tilrettelagt atkomst for orienterings- og bevegelseshemmede, og atkomsten skal for øvrig være trygg

§ 2.8 Krav til lekeplasser pbl. § 11-9 nr. 5

I Modum skal det være tilgjengelige arealer for lek og opphold for barn i ulike aldre, og arealene skal gi mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne jf. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

Retningslinjer for omfang og kvalitet av anlegg for barn og unge i Modum kommune, vedtatt av kommunestyret 21.09.2009 tas inn som planbestemmelse og gjøres gjeldende for nye boligområder.

§ 2-9 Krav til veier, parkeringsplasser, parkeringsdekning m.m. pbl. § 11-9 nr. 5

Det skal avsettes tilstrekkelig areal til opparbeidelse av parkeringsplasser ved framtidige utbyggingstiltak. Tilsvarende krav vil bli lagt til grunn ved bruksendringer. Parkeringsplassene skal være opparbeidet og funksjonelle før brukstillatelse blir gitt.

Følgende generelle krav til parkeringsdekning gjelder:

- Boenheter med bruksareal på mindre enn 90 m2: 1 plass pr. boenhet

<u>Parkeringskrav utenom sentrumsområder</u>

- Bolig med bruksareal over 120 m^2: 3,0 plasser per boenhet
- Boliger med bruksareal under 120 m2: 2 plasser pr. boenhet
- Boenheter med bruksareal på mindre enn 90 m2: 1

- Forretning/kontor: 1,0 plass per 50 m^2 bruksareal
- Industri/lager: 1,0 plass per 100 m^2 bruksareal
- Fritidsbolig: 2 plasser per fritidsbolig

Parkeringskrav i sentrumsområder, jfr §§ 1-2.3 og 2.12

- Bolig: 1 plass pr. boenhet
- Forretning/kontor: 1 plass pr 75 m2 bruksareal
- Større parkeringsanlegg bør løses med parkeringshus.

Ved større utbygginger i sentrumsområder skal parkeringsbehovet utredes særskilt, og fortrinnsvis etableres som fellesanlegg under bakkeplan.

Som et alternativ til å opparbeide parkeringsplasser på egen grunn, kan det for næringsbygg og boliger inngås avtale med kommunen om frikjøp av plasser.

Kommunens retningslinje for dimensjonering av veier med tilhørende arealer gjøres gjeldende med unntak av kapitlene om parkeringsdekning.

§ 2-10 Krav til utomhusplan pbl. § 11-9 nr. 5

Det skal utarbeides og sendes inn utomhusplan i forbindelse med søknad om tillatelse til følgende tiltak:

- Felles lekeplasser
- Utbygging av arealer i kommuneplan avsatt til 5 eller flere boenheter
- Utbygging av arealer i reguleringsplan avsatt til boligblokkbebyggelse
- Utbygging av arealer i kommune- eller reguleringsplan avsatt til sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger eller tjenesteyting
- Andre arealer der det gjennom utbyggingsavtale er fastsatt krav om utomhusplan.

Utomhusplan skal foreligge ved byggesøknad. Utomhusplanen skal være gjennomført senest ett år etter at første bo/bruksenhet er tatt i bruk. Dersom ikke alle utomhustiltak kan ferdigstilles innen dette tidspunktet, må det stilles en økonomisk garanti for utførelse av det godkjente arbeidet.

Utomhusplanen skal framstilles på kart. Det skal framgå av planen hvordan byggetiltaket tar hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon, hvordan uteområdene er tenkt utformet med hensyn til tekniske installasjoner og fysisk tilrettelegging. Følgende punkter skal være med på utomhusplanen:

- Murer med høyder og materialvalg.
- Gjerder med høyder og materialvalg.
- Renovasjonsløsninger.
- Overflater, det vil si om det skal være asfalt, betong, grus, plen, naturlig vegetasjon o.l.
- Lekeplasser.
- Atkomst for orienterings- og bevegelseshemmede/universell utforming.
- Fall- og stigningsforhold
- Biloppstillingsplasser.
- Eksisterende og planlagt vegetasjon og terreng.
- Karakteristiske landskapselementer som terrengformasjoner, kulturminner, bygninger, vegetasjon o.l. skal avmerkes særskilt.

§ 2-11 Størrelse på boligtomter pbl. § 11-9 nr. 5

Tomter for eneboliger og eneboliger med leilighet på inntil 90 m² BRA skal ikke være mindre enn 700 m². Tomter for tomannsboliger skal ikke være mindre enn 1000 m². Tre- og firemannsboliger skal ikke ha mindre enn 400 m2 disponibelt areal pr. boenhet.

§ 2-12 Forbud mot etablering og utvidelse av kjøpesenter pbl. § 11-9 nr. 5

Kjøpesentre kan bare etableres eller utvides i samsvar med fylkesdelplan for handel, service og senterstruktur i Buskerud. Dette betyr at etablering av kjøpesentre ikke er tillatt utenfor distriktssentrene Åmot Øst og Vikersund.

Forbudet i første ledd er ikke til hinder for etablering av:

- Handel med plasskrevende varer, eks. biler/maskiner, byggevarer, møbler, brunevarer og hvitevarer.
- Bygg- og anleggsrelatert virksomhet
- Lagervirksomhet, biloppstillingsanlegg mv.

Følgende rammer gis for kommunens største planlagte næringsområde:

Område	**Bestemmelser**
GI 2 Skredsvikmoen og VI 1 Vikersund Nord For GN1 Katfoss gjelder kun bestemmelsenes 1. og 2. ledd	Det tillates ikke etablert detaljhandelsvirksomhet på området. Arealet tillates regulert til område for tjenesteyting og næring med følgende formål: Industri-, håndverks- og lagervirksomhet med tilhørende kontorer, oppstillingsplass for store kjøretøyer og maskiner. Inntil 25 % av arealet kan benyttes til forretninger for følgende kategorier av plasskrevende varer: • Biler og motorkjøretøyer og tilhørende rekvisita • Fritidsbåter • Landbruksmaskiner • Trelast og andre større byggevarer

§ 2-13 Støyømfintlig bebyggelse og støyende virksomhet pbl. § 11-9 nr. 6

Anbefalingene i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016 Støy i arealplanleggingen, skal legges til grunn ved arealplanlegging og ved behandling av enkeltsaker som gjelder oppføring av støyømfintlig bebyggelse inkludert minste uteoppholdsareal og lekeplasser eller etablering av ny støyende virksomhet, jfr. retningslinjenes tabell 3.

Ved oppføring av ny støyømfintlig bebyggelse skal gjeldende grenseverdier for støy være tilfredsstilt.

Unntak kan gjøres ved gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av eksisterende bebyggelse, hvis følgende forutsetninger er til stede:

- Støyforholdene innendørs er i samsvar med gjeldende krav.

- Ved oppføring av bolig skal samtlige boenheter få en stille side, og tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold og størrelse.
- Tiltaket medfører ingen økning i antall boenheter.
- Det gjennomføres avbøtende tiltak for å oppnå best mulig støyforhold.

Unntak kan gjøres ved gjenoppbygging eller oppgradering av støyende virksomhet, hvis følgende forutsetninger et tilstede:

- Tiltaket medfører ikke økning i støynivå i forhold til omgivelsene
- Det gjennomføres tiltak ved støykildene for å redusere spredning av støy til omgivelsene

Av hensyn til behovet for høy arealutnyttelse i sentrumsområder og behovet for effektiv areal- og transportplanlegging angis følgende avviksområder i henhold til Forskrift om Støy i arealplanleggingen i kommuneplanens arealdel:

- *Vikersund: Området mellom FV 284, Randsfjordbanen, Tyrifjorden og Sandbekken*
- *Geithus: Bygninger mot Geithusveien fra Markaveien til og med Geithus helsesenter*
- *Åmot: Området mellom Eikerveien og Jernveien, Stålefjæra, Stadionveien og Bårrudåsveien, samt kvartalene ut mot Lilleåsgata*
- *Åmot vest: Eiendommene mot Strandgata fra Kongsfoss pensjonat til Gamle Haugsvei*

I ovennevnte områder kan byggetillatelse gis for bygg lokalisert i det forskrift angir som rød støysone. Det kan fravikes fra grenseverdiene for støy angitt i forskrift forutsatt at det iverksettes dokumenterte avbøtingstiltak mot støy. Tiltakene må dokumenteres i ny reguleringsplan eller i byggesøknad tilknyttet gjeldende reguleringsplan etter følgende retningslinjer:

- *Alternative plasseringer tilpasset støyhensyn*
- *Kart over støysoner*
- *Antall boenheter i de ulike støysoner*
- *Beskrivelse av uteoppholdsarealer som overholder forskriftskravet og utnyttelsen av dem*

Tiltak vedrørende innendørs støy vil kunne være:

- *Gjennomgående leiligheter med tilgang til stille side*
- *Størst mulig andel av oppholdsrom må vende mot og ha vindu og evt. dør mot stille side. Dette bør inkludere minst ett soverom*
- *Dokumentasjon på tilgang til utendørs oppholdsareal for alle beboere som overholder forskriftskravet*
- *Balansert ventilasjon er en forutsetning i disse tilfellene.*

§ 2-14 Flomsoner langs vassdrag (pbl. § 11-9 nr. 6)

NVEs retningslinje nr. 2/2011 ” Flaum og skredfare i arealplanar” skal følges ved planlegging og utføring av nye tiltak i Modum. For tiltak rundt Tyrifjorden tar Modum kommune utgangspunkt i 200-årsflomnivå på kote 65,75 i henhold til høydemålingssystem NN 2000**,** og det legges til 30 cm i sikkerhetsmargin. Dvs. at det ikke tillates gjennomføring av tiltak som medfører økt sårbarhet i forhold til flom under kote 66,05. Langs Bergsjø utgjør kote 65,30 nedre grense for lokalisering av tiltak for bebyggelse og anlegg i henhold til høydemålingssystem NN 2000.

Langs Drammenselva, Snarumselva, Simoa og Bingselva er det ikke gjennomført flomsonekartlegging. Kommunen vil i disse områdene forholde seg til kjente flommerker og erfaringer og dokumentasjon fra de største flommene i seinere tid når nedre kotehøyde for gjennomføring av tiltak skal fastsettes i plan- eller byggesaker.

Langs bekkedrag med betydelig flomvannføring skal det ikke tillates tiltak som medfører økt sårbarhet i forhold til flom og oversvømmelser. Det kan i den forbindelse stilles krav om dokumentasjon av hydrologiske forhold, kapasiteter i vannveiene og nødvendige sikringstiltak.

Ved større tiltak skal plan for overvannshåntering og en beskrivelse av tiltakets virkning i forhold til alternative vannveier ved tilstopping eller kapasitetssvikt i overvannssystemet godkjennes av kommunen.

§ 2-15 Krav om plan for redusert klimabelastning pbl. § 11-9 nr. 6

Ved utbygging av områder hvor det settes krav om utbyggingsavtale eller ved utbygging til offentlig formål, skal det utarbeides en plan for valg av materialer og tekniske løsninger med tilhørende energi- og klimagassbudsjett. Planen skal klargjøre på hvilken måte utbyggingen bidrar til Modums mål innenfor *Klimaplanen*.

Unntak fra første ledd kan gjøres ved bruk av tredjeparts miljøsertifiserte typehus og i andre særskilte tilfeller.

§ 2-16 Krav om Tilknytning til vann- avløp- og renseanlegg pbl § 11-9 nr. 3

Kommunen kan kreve at eksisterende og nye boliger og hytter kobles til offentlig eller privat VA-anlegg med tilknyttet renseanlegg når dette ligger i rimelig nærhet i henhold til pbl § 27-1, 27-2 og 27-3.

Borebrønner skal rapporteres til grunnvannsmyndigheten (NGU) i tråd med Lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven) § 46, med kopi til kommunen.

§ 2-17 Fortetting i eksisterende områder avsatt til fritidsbebyggelse pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6

Oppføring av ny fritidsbebyggelse er ikke tillatt utenom i følgende områder avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse i kommuneplanen:

1. *Backe-Tandberg hyttefelt – tillates oppført hytter på inntil 5 tomter som tidligere er fradelt til dette formålet iht. godkjent plan. (Gjelder ei hytte på hver av eiendommene: 3/21, 3/22, 3/25, 3/31, 3/32) Tillatelse gis i byggesak.*
2. *Området Hvalsdammen-Ytre Sandtjern-Gamledammen – tillates oppført hytter på inntil 16 tomter som tidligere er fradelt til dette formålet. (Gjelder inntil 3 hytter på eiendommene 24/1 og 24/3, samt ei hytte på hver av eiendommene: 22/14, 22/16, 22/18, 22/22, 22/24, 22/29 22/30, 22/32, 23/5, 23/12 og 22/13). Tillatelse gis i byggesak.*
3. *Samlet bebygd areal (BYA) inkludert parkeringsplasser skal ikke overstige 100 m². Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 4,0 og 6,0 meter.*

Kapittel 3 Områder for landbruks-, natur- og friluftsformål, LNF-områder

§ 3-1 Virkeområde

Kapittel 3 gjelder, med mindre annet er særskilt bestemt i den enkelte paragraf, for samtlige områder avsatt for landbruks-, natur- og friluftsformål.

§ 3-2 Generelle vilkår for bygge- og anleggstiltak i LNF-1 områder, pbl. § 11-11 nr.1

For tiltak i ordinære LNF-områder er kun bebyggelse tilknyttet landbruksvirksomhet tillatt. Tiltak kan gjennomføres etter følgende generelle vilkår:

- *Tiltaket må ikke komme i konflikt med dyrka og dyrkbar mark samt høybonitets skogsmark, eller på annen måte medføre fare for konflikt mellom bolig- og landbruksformål.*
- *Tiltaket må ikke medføre forringelse av viktige områder for biologisk mangfold, kulturminner og kulturlandskapsverdier.*
- *Ny bebyggelse skal fortrinnsvis lokaliseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse. For å forebygge konflikter i forhold til gårdsdrift tillates likevel ikke etablering av ny bebyggelse i nær tilknytning til gårdstun.*
- *Tiltak for bebyggelse og anlegg i LNF-områdene skal ta hensyn til estetiske forhold og tilpasses landskapet og stedets byggeskikk.*
- *Naturlig vegetasjon skal så langt som råd ivaretas.*
- *Inngrep i terrenget i forbindelse med opparbeiding av veier og lignende skal utføres på en skånsom måte. Veier skal tilpasses terrenget og vegetasjonen, slik at veiskjæringer og fyllinger begrenses mest mulig.*
- *Bebyggelse og anlegg skal lokaliseres slik at avkjøring skjer mot eksisterende samleveier, dvs. Fylkesveier, kommunale veier og private veier. Bestemmelsene i Fylkesdelplanen for avkjørsler og byggegrenser legges til grunn for lokalisering av husklynger og enkelthus. Nye utkjøringstillatelser direkte til riksvei vil ikke bli gitt.*
- *Nye adkomster i LNF-områder skal godkjennes av veimyndighetene. Byggegrenser mot veier, kraftledninger, VA-anlegg m.m skal ivaretas iht. gjeldende lovverk og retningslinjer fra anleggenes eier.*
- *Alle tiltak skal vurderes i forhold til temaer som berører samfunnssikkerhet og beredskap, eks. fare for flom, skred, steinsprang, radon eller annen strålefare m.m, jfr. § 2.2, nest siste avsnitt.*
- *Tiltak skal for øvrig oppfylle kravene i plan- og bygningsloven, naturmangfoldloven og forurensingsloven til byggetomt (f.eks. drikkevann, avløp, jfr. § 2-16)*

§ 3-3 Forbud mot bygge- og anleggstiltak langs vassdrag pbl. § 11-11 nr. 5

Det er ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstavene a, b, d, h, i, j, k og l, eller fradeling til slike tiltak, nærmere vassdraget enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig vannstand.

For bekker, og mindre elver som ikke er benevnt i § 2-14 eller i avsnittet nedenfor, samt innsjøer mindre enn ***2***00 daa er byggegrensen 50 meter.

I områdene som omfattes av vassdragsvern mot ytterligere kraftutbygging (Tyrifjorden, Holleia og Drammen Nordmark) legges rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag til grunn for kommunens

arealforvaltning. I nedslagsfeltene til Glitrevannverket og Modum kommunale vannverk legges klausuleringsbestemmelsene for vannverkene til grunn for kommunens arealforvaltning.
Følgende tiltak kan etter godkjenning av kommunen unntas fra det generelle forbudet:

- *Etablering og drift av infrastrukturanlegg for strøm/tele/vannforsyning og avløp.*
- *Tilrettelegging for allment friluftsliv*
- *Tiltak for universell tilgjengelighet (HC-fiskeplasser, turstier, badeplasser m.m.)*
- *Forbedring- eller justering av biotoper (fiskefremmende tiltak, anleggelse av kunstige øyer, våtmark m.m.)*
- *Skjøtselstiltak i kulturlandskapet (restaurering av gammel beitemark, etablering av*
- *gårdsdammer m.m.).*
- *Reduksjon av forurensning (mindre avløpsanlegg, fangdammer, gjenåpning av bekkeløp m.m.)*
- *Reduksjon av erosjonsfare (elveforbygginger, plastring av grøfteutløp, etablering av vegetasjonssoner m.m.)*
- *Samling av inngrep (eks. etablering av felles bryggeanlegg, rasteplasser, leirplasser m.m).*
- *For bebygde eiendommer med strandlinje kan det etter søknad godkjennes en enkel brygge eller båtfeste med en størrelse på 2x10 meter for felles brygge, samt i spesielle tilfeller 2x6 meter for enkeltbrygge.*

For tiltak som betinger tillatelser etter annet lovverk (vannressursloven, forskrift om fysiske fisketiltak m.fl.) vil kommunen samordne sin saksbehandling med sektormyndighetene.

§ 3-4 Tillatelse til utvidelse av eksisterende fritids- og boligbebyggelse i LNF-1 områder, pbl. § 11-9 nr. 5

På bebygde hytte- og boligeiendommer i LNF-1 områder og på bebygde og ubebygde tomter i LNF-2 områder er det tillatt å oppføre bygg og tilbygg innenfor følgende rammer:

- *I LNF-1 områder med naturvernformål eller klausulering i forbindelse med drikkevannsforsyning kan det ikke gis dispensasjon som er i strid med vernebestemmelsene eller klausuleringen*

I de tilfellene hvor det kan gis byggetillatelse etter søknad om utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse og/eller oppføring av uthus/anneks, skal gesims- og mønehøyden ikke overstige henholdsvis 4,0 og 6,0 meter, og følgende forutsetninger skal være oppfylt:

- *For eksisterende hytteområder innenfor byggeforbudssone mot vassdrag og i Finnemarka, og Holleia, definert som utmarksarealene som ligger høyere enn kote 180 skal samlet bebygd areal (BYA) ekskludert parkeringsplasser på fritidseiendommene ikke overstige 80 m².*
- For øvrige områder skal samlet bebygd areal (BYA) *inkludert parkeringsplasser ikke overstige 120 m^2.*

I de tilfellene hvor det kan gis tillatelse til utvidelse av eksisterende boligbebyggelse skal følgende forutsetning være oppfylt:

- *Søknad må utarbeides og oppfylle kravene innenfor plan- og bygningslovens §§ 20 - 4 og 20 -5, samt planbestemmelsenes § 3-5, fire siste kulepunkter*

§ 3-5 LNF-2 områder med tillatelse til spredt boligbebyggelse pbl. § 11-11 nr. 2

Spredt boligbygging lokaliseres til områder som ikke ligger i eller innenfor umiddelbar randsone til de etablerte tettstedene og grendesentrene under følgende forutsetninger:

.

- Tomtestørrelsen for ny spredt boligbebyggelse skal minimum være 1000 m2 og maksimum 2000 m2.
- Tomt med påstående bebyggelse kan fradeles med en størrelse på inntil 5000 m2
- Utnyttelsesgraden skal ikke være større enn BYA = 20 %.
- Høyde på bygg kan være inntil 8 meter mønehøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Driftsbygninger i landbruket er unntatt, mønehøyde kan være inntil 12m.
- Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse med hensyn på det estetiske utrykket (materialvalg, takvinkel etc.).
- Gjeldende grenseverdier for støy iht. T-1442 skal være oppfylt.
- Gjeldende rikspolitiske retningslinjer skal være oppfylt.
- For tiltak innenfor kommuneplanens hensynssoner legges bestemmelsene som framgår av planbestemmelsens kapittel 4, samt retningslinjene i kapittel 5 til grunn for kommunens saksbehandling.

Forøvrig gjelder vilkårene for tiltak i ordinære LNF-områder fastsatt i § 3-2

I områdene markert som LNF-2 kan det ikke tillates etablering av husklynger på mer enn 4 nye frittliggende småhus eller enkelthus iht. vanlig byggesaksbehandling uten ytterligere plankrav.

.

For etablering av husklynger settes følgende vilkår:

- Det må utarbeides en tomtedelingsplan for husklyngen
- Det må fremmes en samlet byggesøknad for vei, vann og avløp
- Avkjøringstillatelse/utvidet avkjøringstillatelse må foreligge fra den respektive veimyndighet

Nedenstående tabell angir omfang i antall boenheter og lokalisering for spredt boligbygging i perioden 2016-2027.

Skolekrets	**Delområde**	**LNF**
Sysle	LNF2-1: Skretteberg-Snarum	10
Sysle	LNF2-2: Bøen-Skuterudflata	8
Sysle	LNF2-3: Drolsum	12
Vikersund	LNF2-4: Ullhaugtuppen-Melåa	12
Buskerud	LNF2-5: Vestre Spone	16
Buskerud	LNF2-6: Simostranda	12
Sysle	LNF2-7: Skuterudflata-Korsbøen	10
Vikersund	LNF2-8: Gulsrud-Lierdelet	10
Buskerud	LNF2-9: Bingen	10
Hele kommunen		**100**

Inntil 30 boenheter til sammen kan etableres i LNF-2 områder, landbruksområder hvor spredt boligbebyggelse er tillatt, i løpet av planperioden.

§ 3-6 Reguleringsplankrav for vesentlige terrenginngrep pbl. § 11-9 nr. 1

Det kan ikke gis tillatelse til eller gjennomføres tiltak som innebærer vesentlige terrenginngrep før området inngår i reguleringsplan.

Kapittel 4 Hensynssoner

§ 4-1 Sikringssoner pbl. § 11-8 pkt. a

ROS-analysen for Modum kommune har følgende hovedmål*: "... å avdekke de mest alvorlige risiko- og sårbarhetsområdene Modumsamfunnet er utsatt for. Gjennom kunnskap om mulige uønskede hendelser, og konsekvensene av disse, skal vi kunne vurdere og beslutte tiltak som minsker eller fjerner disse risikoene."*

Det innføres ut i fra dette konkrete planbestemmelser for følgende områder:

H110 – Drikkevannsforsyning
Tiltak i influensområdene for drikkevannsforsyning reguleres av gjeldende klausuleringsbestemmelser. Kommune skal ikke gi tillatelser til tiltak innenfor hensynssonene uten forutgående avklaringer med vannverkseier.

H310 – Kvikkleire, jord- og flomskred
I alle områder som er avmerket med høy eller middels faregrad mht. kvikkleire på NGU/NGI's kart (www.skrednett.no) er det generelt forbud mot byggetiltak og øvrige tiltak som medfører terrengmessige arbeider (graving, oppfylling m.m.) eller påvirkning av hydrologiske forhold (grøfting, kanalisering, grunnvannsbrønner/geoenergibrønner, bekkelukking m.m.), samt omdisponeringer eller bruksendringer til formål som innebærer økt sårbarhet i forhold til skredhendelser.

I områder som er avmerket med lav faregrad mht. kvikkleire kan tiltak tillates gjennomført etter forutgående risikokartlegging (grunnboring/geoteknisk vurdering) og evt. dokumentasjon av nødvendige sikringstiltak.

På arealer med fare for flom- eller jordskred er det i utgangspunktet byggeforbud for alle typer bygg og anlegg, herav inkludert all graving, utfylling og oppfylling. Utredning om tiltak og etablering av ny flomvei kreves før eventuell byggetillatelse kan gis. For områder som setter krav til reguleringsplan for utbygging kreves denne typen utredning gjennomført som en del av planarbeidet. Hensynssone for ivaretakelse av flomvei gjelder uavkortet, og kommuneplanen gjøres på dette punktet gjeldende for alle gjeldende reguleringsplaner pr. dato, jfr. planbestemmelsenes kapittel 7. Det henstilles til etablering av permanent vegetasjonsdekke i form av grasdekte vannveier eller liknende i hensynssoner for flomveier.

H320 – Flom
På arealer med fare for flom er det i utgangspunktet byggeforbud for alle typer bygg, anlegg, herav inkludert all graving, utfylling og oppfylling. Hensynssone for ivaretakelse mot flom gjelder uavkortet, og kommuneplanen gjøres på dette punktet gjeldende for alle gjeldende reguleringsplaner pr. dato, jfr. planbestemmelsenes kapittel 7.

For flomsoner langs vassdrag gjelder reguleringsbestemmelsenes § 2-13.

H330 – Radon
I Modum kommune er det kjente radonforekomster i berggrunnen. Spesielt i området på østsiden av Bergsjø og Tyrifjorden har vi radonførende bergarter i bebygde og potensielle byggeområder. På bakgrunn av de kunnskapene kommunen har om radon kan det stilles særskilte krav om radonsikringstiltak i forbindelse med byggesaksbehandlingen for alle nye bygninger beregnet for varig opphold av mennesker. Inntil NGU's kart foreligger gjelder dette i en sone begrenset som følger:

1. *Åmot Øst-Vassbunn i Geithus: All bebyggelse høyere enn kote 140 m.o.h.*
2. *Vassbunn-Heggenbekken: All bebyggelse øst for Bergsjø*
3. *Heggenbekken-Kindbekken/Hvalsbekken: All bebyggelse øst for Heggenveien/Vikerkleiva(vei)/Østmodumveien.*
4. *Kindbekken/Hvalsbekken-Dyrbakkelva: All bebyggelse øst og syd for Tyrifjorden*

Ved bruksendringer til formål som medfører varig opphold for mennesker stilles det vilkår om dokumentasjon av radonkonsentrasjon før tillatelse blir gitt dersom radonsikringstiltak ikke er gjennomført.

§ 4-2 Fareområder pbl. § 11-8 pkt. a

ROS-analysen for Modum kommune har følgende hovedmål*: "... å avdekke de mest alvorlige risiko- og sårbarhetsområdene Modumsamfunnet er utsatt for. Gjennom kunnskap om mulige uønskede hendelser, og konsekvensene av disse, skal vi kunne vurdere og beslutte tiltak som minsker eller fjerner disse risikoene."*

Det innføres ut i fra dette konkrete planbestemmelser for følgende områder:

H370 Høyspenningsanlegg
Det tillates ikke etablert tiltak beregnet på varig opphold for mennesker i influensområdene til høyspentlinjer, transformatorstasjoner, koblingsstasjoner eller liknende. Videre skal det ikke tilrettelegges for lek og organiserte friluftsaktiviteter i umiddelbar nærhet av høyspenningsanlegg. Kommunen plikter å samrå seg med netteier og/eller NVE ved fastsetting av byggelinjer og nivå på restriksjoner i forhold til disse anleggene.

H360 Skytebaner
Det tillates ikke etablert tiltak som medfører økt menneskelig aktivitet i fareområdene i tilknytning til skytebanene i kommunen. Kommunen plikter å samrå seg med baneeier/skytterlag ved fastsetting av fareområdets utbredelse i forhold til disse anleggene.

H390 Damanlegg
Det tillates ikke etablert tiltak som medfører økt menneskelig aktivitet i fareområdene i tilknytning til damanleggene i kommunen. Kommunen plikter å samrå seg med dameier og/eller NVE ved fastsetting av fareområdets utbredelse i forhold til disse anleggene.

Transport av farlig gods (ikke kartfeset i plankartet)
Det tillates ikke etablert tiltak for varig opphold av mennesker, eller økt menneskelig aktivitet i nærområdene til kjente, trafikkfarlige punkter (veikryss, planoverganger, ulykkespunkter langs hovedveinettet). Kommunen plikter å samrå seg med Vegvesenet og Jernbaneverket ved fastsetting av byggelinjer og nivå på restriksjoner i forhold til de trafikkfarlige punktene i bygda.

§ 4-3 Støy pbl. § 11-8 pkt. a, ikke kartfestet i plankartet

Kommunen legger støyveileder T-1442 til grunn for plan- og byggesaksbehandling i forhold til ny etablering av- og eksisterende støyende aktivitet, samt for tiltak i støybelastede områder.

I plan- og byggesaker (herunder bruksendringer) som omhandler etablering av ny støyende virksomhet eller utvidelse/endring av støyen fra eksisterende kilder, krever Modum kommune at tiltakshaver utarbeider en støyfaglig utredning med beregning og kartfesting av støysoner.

Kommunen kan videre be eiere av eksisterende anlegg som har støyende virksomhet (vei, jernbane, industri/næring, skytebaner, motorsportanlegg m.m.) å dokumentere sine støyutslipp i form av støysonekart.

§ 4-4 Naturmiljøer pbl. § 11-8 pkt. c, ikke kartfestet i plankartet

Viktige naturområder
Modum kommune ønsker å beskytte en del naturområder som ikke direkte er båndlagt etter annet lovverk. Dette omfatter bl.a. våtmarksarealer og botanisk viktige områder som er kartlagt gjennom naturtypekartlegging for kommunen.

Det skal av hensyn til naturtypen og prioriterte arter være en meget restriktiv holdning til dispensasjoner fra planbestemmelsene eller planformålet innenfor disse hensynssonene. Ethvert tiltak i disse områdene skal vurderes i henhold til naturmangfoldloven, og tiltak skal ikke godkjennes dersom det anses sannsynlig at det vil ha negativ påvirkning på viktige naturtyper eller prioriterte arter.

§ 4-5 Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse. pbl. § 11-8 pkt. e

H810 Nedre Sand/Sagtomta
Eiendommene som omfattes av hensynssonene Nedre Sand og Sagtomta. Boligfelter pålegges utarbeidelse av felles detaljplan for teknisk infrastruktur som kommunen kan godkjenne. Godkjent teknisk detaljplan skal danne basis for påkrevd reguleringsplan for boligfeltene i området. Påleggets utgangspunkt er eventuell felles adkomst til området i form av bilvei eller gang- og sykkelvei.

Kapittel 5 Retningslinjer

Retningslinjer er ikke er juridisk bindende, men har en veiledende funksjon overfor tiltakshavere og arealforvaltningsmyndighetene.

§ 5-1 Byggegrenser og avkjørsler

For områder som ikke inngår i reguleringsplan gjelder Buskerud fylkesdelplan for byggegrenser og avkjørsler langs fylkesveiene. For områder som inngår i reguleringsplan er avkjøringstillatelse og byggegrenser gitt i gjeldende reguleringsplan, jfr. reguleringsbestemmelsenes kapittel 7

For kommunale veier gjelder byggegrenser fastsatt i retningslinje for kommunale veier og parkering dersom ikke annet er bestemt i gjeldende reguleringsplan.

For riksveier gjelder bestemmelser for byggegrenser og avkjørsler for den respektive riksvei fastsatt i henhold til Veglovens § 19 eller i gjeldende reguleringsplan.

§ 5-2 Områder for bebyggelse og anlegg

Det vil være en grunnleggende forutsetning for utbygging at tekniske anlegg og samfunnstjenester, som VA-anlegg, veger inkl. gang- og sykkelveger, helse- og sosialtjenester, skoler, barnehager m.v. er utbygd eller sikret før utbygging skjer.

Godt kollektivtilbud og miljøvennlige transportløsninger skal være premisser ved utbygging av nye områder.

§ 5.3 Energi og klima

Det skal ved ny utbygging alltid gjøres vurderinger av tiltak for å gi lavest mulig økning i klimagassutslipp og energibehov.

Kommunen ønsker gjennom rådgivning og forvaltningspraksis å tilrettelegge for at følgende forhold fremmes:

- Det skal søkes å benytte vannbåren oppvarming, og tilrettelegge for felles varmeforsyningsløsninger i sentrumsområder**,** for næringsbygg og offentlige bygg.
- Felles varmeforsyningsløsninger som fjernvarme og lokale energisentraler skal baseres på maksimal andel ny fornybar energi.
- Hovedoppvarmingskilden skal være basert på ny fornybar energi som bioenergi, solenergi, varmepumpe eller andre tilsvarende klimariktige løsninger.
- Lavenergistandard skal være hovedregelen for nye bygninger.
- Direktevirkende gass (gasspeis) og elektrisitet (panelovner) til romoppvarming er ikke ønskelig.
- Godt kollektivtilbud og miljøvennlige transportløsninger, herunder tilrettelegging for effektiv bruk av gange og sykkel, felles bilordning, ladestasjoner for el-bil etc.

5-4 Hensynssoner

H120 Viktige områder for grunnvannsforsyning (pbl. § 11-8 pkt. c)
Hensynssonen omfatter områder med særlig viktige grunnvannskilder som utnyttes eller kan utnyttes til drikkevann. Det skal utvises stor grad av varsomhet mot å tillate tiltak som kan påvirke vannkvalitet eller grunnvannsstrømmer i disse områdene.

H530 Viktig område for friluftsliv (pbl. § 11-8 pkt. c)
Hensynssonen omfatter den delen skogen på Skredsvikmoen som i dag er i kommunal eie avsatt som LNF-område. Området er tilgrensende boligområde, barnehage og skole og er et mye brukt nærfriluftsområde. Skogen, som i området primært er furumoer, skal skjøttes med omtanke for friluftsopplevelser med driftsformer primært i form av småflatehogst og mest mulig naturlig foryngelse/frøtrestilling. Planer for løyper, stier for ikke-motorisert ferdsel og andre mindre tiltak tilknyttet friluftsliv skal tilgodesees og gis prioritet i området.

H550 Viktige landbruks- og kulturlandskapsområder (pbl. § 11-8 pkt. c)
Modum kommune ønsker å bevare kulturlandskapets særpreg i noen utvalgte områder. Områdene er:

1. Østmodum – fra Melåa-Askerudelva
2. Vikersund øst – fra Kindbekken/Hvalsbekken-Ørenbekken/Sponevika
3. Simostranda – Fossum-Kollerudhøgda og Kopland-Tingelstad, samt langs Tandbergveien fra Tingelstad-Solberg/Sigdalsdelet.

For å opprettholde landskapets særpreg skal det føres en restriktiv holdning til blant annet endring av eksisterende terreng ved oppfylling, planering og uttak av masser. Arbeid og tiltak som utføres i forbindelse med stedbunden næring skal utøves med varsomhet og med hensyn til landskapets karakter.

Viktige landskapselementer som ravinedaler, bekkefar, åkerholmer, dammer, sumpmark m.m. skal bevares. Videre skal spor etter gamle transportårer, vassdragstekniske anlegg, dyrkningsteknikker m.m. bevares.

Det skal av hensyn til landbruks- og kulturverninteressene være en meget restriktiv holdning til dispensasjoner fra planbestemmelsene eller planformålet innenfor hensynssonen.
Kommunen vil ellers søke å bidra til å fremme kulturlandskapskvalitetene gjennom samarbeid med grunneiere, rådgivning og kanalisering av virkemidler gjennom tilskuddsordninger m.m. til disse områdene.

H570 – Kulturminner/Kulturmiljøer i tilknytning til Modum Blaafarveværk (pbl. § 11-8 pkt. c)
Modum kommune ønsker å bevare kulturminner, kulturmiljøer og landskapskvaliteter i Blaafarveværkets influensområde. Dette omfatter bl.a. områder på Skuterudflata, Bøen, Bergan, Skuterud, Hugsted, Skuterudåsen, samt områdene omkring selve verket på Haugfoss, Nymoen og Fossum. Verkets influensområde omfatter også skogsområdene med tidligere bosetninger vestover mot Sigdal.

For å opprettholde landskapets særpreg skal det føres en restriktiv holdning til endring av eksisterende terreng ved oppfylling, planering og uttak av masser. Arbeid og tiltak som utføres i forbindelse Blaafarveværkets museale virksomhet og i stedbunden næring for øvrig skal utøves med varsomhet og med hensyn til landskapets karakter.

Det er særlig viktig å bevare tekniske kulturminner tilknytning til Blaafarveværkets virksomhet, så som ruiner, steintipper, damanlegg, gamle stier og ferdselsveier i området. Videre er det viktig at bygninger og bygningsmiljøer som har sin opprinnelse i Blaafarveværkets drift blir bevart.

Det skal av hensyn til kulturverninteressene være en meget restriktiv holdning til dispensasjoner fra planbestemmelsene eller planformålet innenfor hensynssonen. Videre vil kommune føre en restriktiv holdning for å sikre at nye tiltak gis en utforming som ikke virker skjemmende i landskapet eller i forhold til bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljøer.

Kommunen vil ellers søke å bidra til å fremme opplevelses-, landskaps- og kulturvernkvalitetene gjennom samarbeid med grunneiere, Blaafarveværket og kulturminnemyndighetene og frivillige lag/foreninger. Kommunen vil gjennom rådgivning og kanalisering av virkemidler gjennom tilskuddsordninger m.m. søke å fremme formålet med hensynssonen.

Kapittel 6 Rettsvirkning (pbl § 1-5)

Plankart med tilhørende bestemmelser i kapitelene 1-4 ovenfor, med unntak av § 2.1 uavhengig av arealformål gjelder framfor vedtatte reguleringsplaner med unntak av planene nevnt i listen i kapittel

7. Bestemmelsene i § 2-1 gjelder for områder hvor det ikke foreligger eller er satt krav til noen reguleringsplan.

Bestemmelsen om utnyttelsesgrad i § 2-1, gjøres i tillegg gjeldende for alle regulerings- og bebyggelsesplaner med ikrafttredelsesdato eldre enn 1.1.1986.

Detaljerte bestemmelser i gjeldende reguleringsplaner som ikke gjelder framfor kommuneplanens arealdel skal følges dersom de ikke kommer i konflikt med kommuneplanens bestemmelser.

Nye reguleringsplaner som blir vedtatt etter kommuneplanens vedtak gjelder foran kommuneplanens arealdel, jfr pbl § 1-5, 2.ledd

Jordlova § 9 og 12 gjelder for alle landområder som ikke er avsatt til bygg- og anlegg.

Kapittel 7 Gjeldende reguleringsplaner:

1966001	Reguleringsplan	ENGERHAGAN	17.08.1966
1967001	Reguleringsplan	VIKERSKOGEN	18.05.1967
1967002	Reguleringsplan	HERVIKEN	22.12.1967
1972002	Reguleringsplan	KALDAKERSKOGEN	23.03.1972
1972003	Reguleringsplan	JELLUMHAGEN/ENGERHAGEN 2	07.06.1972
1983002	Bebyggelsesplan	PLANTFELTET	06.07.1983
1985001	Reguleringsplan	GEITHUSEVJA	05.06.1985
1986001	Reguleringsplan	KLØFTEFOSS BOLIGFELT	10.09.1986
1989002	Reguleringsplan	KATFOSSLIA II	20.12.1989
1990001	Reguleringsplan	KATFOSSLIA	14.02.1990
1990004	Reguleringsplan	TRILLELØKKA	09.05.1990
1990005	Reguleringsplan	KALDAKERSKOGEN II	20.06.1990
1990007	Reguleringsplan	HOVDEHAGEN	03.10.1990
1991001	Reguleringsplan	STRANDPROMMENADEN SYD	28.02.1991
1991002	Reguleringsplan	MÆLUMENGA NORD	08.05.1991
1991003	Reguleringsplan	RV 287 HAUGFOSS - LINDERUD	13.12.1991
1992003	Reguleringsplan	RV 287 BLAAFARVEVERKET - HAUGFOSS	18.12.1992
1992001	Reguleringsplan	VIKERSUND HOPPSENTER	28.10.1992
1992002	Reguleringsplan	VIKERSUND BRU	28.10.1992
1993001	Reguleringsplan	GEITHUS TORG	15.10.1993
1995001	Reguleringsplan	NORDBRÅTAN SYD	02.02.1995
1995002	Reguleringsplan	RV 284 - LORTEBRU - VIKERSUND BRU	29.06.1995
1996001	Reguleringsplan	ENGER AVFALL	13.12.1996
1997001	Reguleringsplan	SLETTEMOEN	13.02.1997
1997003	Reguleringsplan	STEINROA NORD	04.09.1997
1998001	Bebyggelsesplan	VIKERSKOGEN II, felt A	19.02.1998
1998004	Reguleringsplan	SKUTERUDGRUVENE	25.06.1998
1998005	Reguleringsplan	BERGAN PUKKVERK	25.06.1998
1998006	Reguleringsplan	SKALSTAD	08.10.1998
1999001	Reguleringsplan	KALDAKERBERGA	30.04.1999

1999003	Reguleringsplan	NEDRE MÆLUM	29.11.1999
2000001	Reguleringsplan	FV 144 GANG-/SYKKELVEI - ÅMOT KIRKE-MODUMH.	07.02.2000
2001001	Reguleringsplan	NEDRE SAND	14.05.2001
2001002	Reguleringsplan	VIKERSUND SENTRUM - SYD	14.05.2001
2002001	Reguleringsplan	KROKA II	06.05.2002
2002003	Reguleringsplan	VIKERSKOGEN NORD	20.12.2002
2003002	Reguleringsplan	KALDAKER NORD	05.03.2003
2003003	Reguleringsplan	SYSLE SENTRUM SYD	02.06.2003
2004001	Reguleringsplan	HOVDESKOGEN II	02.02.2004
2004002	Reguleringsplan	TANGEN SØR	02.02.2004
2004003	Reguleringsplan	KAGGEFOSS - HOLGERSMOEN	02.02.2004
2004004	Reguleringsplan	ÅMOT SENTRUM	02.02.2004
2004005	Reguleringsplan	BÆKEVOLD	26.04.2004
2004006	Reguleringsplan	VIKERSUND BAD VEST	02.06.2004
2004007	Reguleringsplan	TANGEN	07.10.2004
2005001	Reguleringsplan	SØJORDET	07.11.2005
2005002	Reguleringsplan	ENGERHAGAN SYD	16.12.2005
2005003	Reguleringsplan	HERVIKHAGAN	16.12.2005
2005004	Reguleringsplan	VIKERSUND SENTRUM	16.12.2005
2006001	Reguleringsplan	HARALDSRUDMOEN	27.03.2006
2006002	Detaljregulering	KROKÅSEN	01.11.2010
2006003	Reguleringsplan	DÆLVEIEN/INTERNATVEIEN	12.06.2006
2006004	Reguleringsplan	ULLHAUGLIA	04.11.2013
2006005	Reguleringsplan	FV 146 - HAUGFOSS - NY BRU	22.06.2006
2006006	Bebyggelsesplan	HILSENÅSEN	23.08.2006
2008001	Bebyggelsesplan	VIKERKLEIVA/ØSTÅSEN	23.01.2008
2008002	Reguleringsplan	HOVDESKOGEN	11.02.2008
2008003	Reguleringsplan	HOVDESKOGEN III	11.02.2008
2008004	Reguleringsplan	KJEMPERUD BARNEHAGE	11.02.2008
2008005	Reguleringsplan	MASSEUTTAK VESTRE SPONE	17.11.2008
2008006	Reguleringsplan	MASSEUTTAK KLØFTEFOSS	12.12.2008
2009001	Reguleringsplan	ØVRE HOLO	02.02.2009
2009002	Reguleringsplan	LIENGJORDET	30.03.2009
2009003	Reguleringsplan	EMBRETSFOSS KRAFTVERK	30.03.2009
2009004	Reguleringsplan	DOKTORVEIEN	21.09.2009
2009005	Reguleringsplan	SKINNERUD VEST	26.10.2009
2009006	Reguleringsplan	ÅMOT SENTRUM - STÅLFJÆRA	26.10.2009
2010002	Reguleringsplan	ØDE HVAL/DOKKA	08.03.2010
2010003	Områderegulering	NEDMARKEN INDUSTRIOMRÅDE - SØNDRE DEL	03.05.2010
2010004	Detaljregulering	AMUNDRUD	20.09.2010
2010005	Detaljregulering	VIKERMYRA	01.11.2010
2011001	Områderegulering	MASTEDALEN MASSEUTTAK	20.06.2011
2011002	Detaljregulering	BRÅTABAKKEN	09.12.2011
2011003	Detaljregulering	LANGSRUDÅSEN PUKKVERK	07.05.2012
2012002	Detaljregulering	SPONE BOLIGFELT	07.05.2012
2012001	Detaljregulering	RV 35 G/S BJØRNDALSVINGEN - ENGERKRYSSET	31.01.2012

2011005	Detaljregulering	PILTERUD PANORAMA	18.06.2012
2013001	Detaljregulering	VIKERSUND NORD, KRYSSET RV35/FV280	18.03.2013
2013006	Detaljregulering	KALDAKERSKOGEN NORD	07.02.2013
2013003	Detaljregulering	RV 35 MIDTDELER	16.06.2014
2014001	Detaljregulering	Fv 287 SRANDGATA - KJØRPLASS BRU	16.06.2014
2012003	Detaljregulering	TVEFØTRUD NÆRINGSOMRÅDE	05.12.2014
2013005	Områderegulering	VIKERSUND SENTRUM NORD	15.06.2015
2013007	Detaljregulering	VIKERSUND BAD	16.03.2015
2014002	Detaljregulering	SKINNERUD NORD	31.10.2016
2014006	Detaljregulering	G/s-veg BADEVEIEN - ØVRE DEL	09.05.2016
2016002	Detaljregulering	BARNEHAGE PÅ SKREDSVIKMOEN	13.02.2017
2014008	Detaljregulering	VIKERSUND HOPPSENTER	05.02.2018
2014005	Detaljregulering	FV 280 GANG- OG SYKKELVEI HAUGERUDSLETTA	30.04.2018
2017002	Detaljregulering	NY GEITHUS BRU	18.06.2018
2016001	Detaljregulering	HAUGLAND	18.06.2018
2017004	Detaljregulering	LAMPEVEIEN 7	24.09.2018
2018006	Detaljregulering	KLØFTEFOSS INDUSTRIOMRÅDE	24.09.2018
2018007	Detaljregulering	G/s-veg BADEVEIEN NEDRE DEL	07.12.2018
2017003	Detaljregulering	HARALDSRUDHAGAN	04.02.2018
2018003	Detaljregulering	HEGGENVEIEN 30	04.02.2018

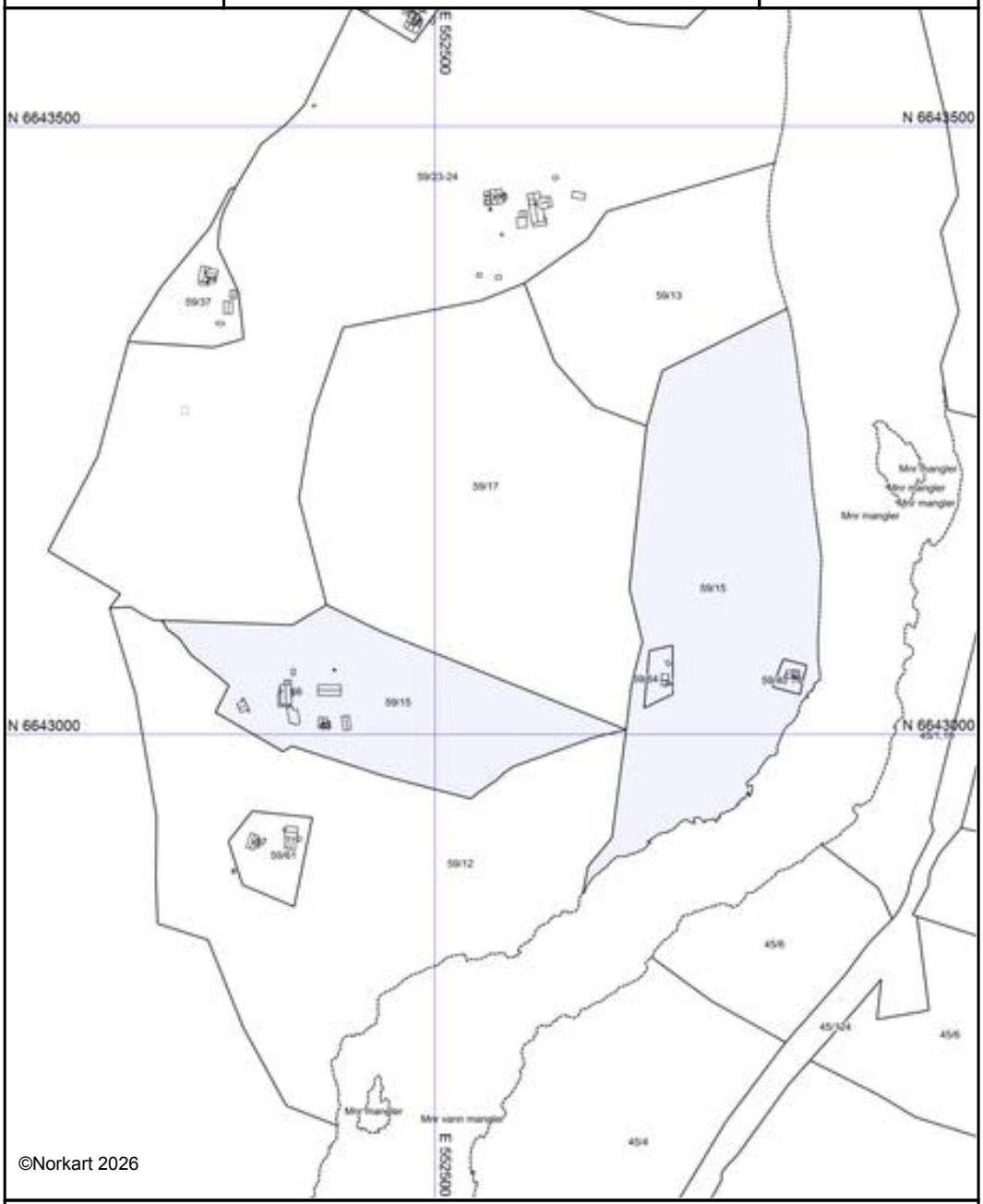
Modum kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 59/15
Adresse: Komperudstøa 66
Utskriftsdato: 07.05.2026
Målestokk: 1:5000

N

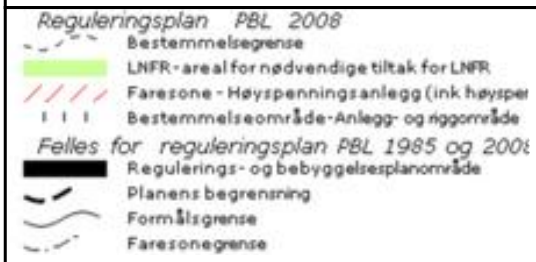
UTM-32



©Norkart 2026

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



Kulturminnerapport

Eiendom	3316 59/15		
Utskriftsdato	07.05.2026	**Antall datasett**	4

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

1 Berørte datasett

- Kulturminner - SEFRAK

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	06.05.2026



Om datasettet

Bygningar (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikkje er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Tegnforklaring



Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0623-0201-035	DRIFTSBYGNING, STØA, KOMPERUD, ÅMOT	Annet SEFRAK-bygg
0623-0201-034	BRYGGERHUS, STØA, KOMPERUD, ÅMOT	Annet SEFRAK-bygg
0623-0201-033	VÅNINGSHUS, STØA ØVRE, KOMPERUD, ÅMOT	Annet SEFRAK-bygg

Modum kommune

Adresse: Postboks 38, 3371 Vikersund

Telefon: 32 78 93 00

Utskriftsdato: 08.05.2026

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3316	**Gårdsnr.**	59	**Bruksnr.**	15	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Komperudstøa 66, 3340 ÅMOT								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen heftelser på eiendommen.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr ....0.....,-
Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.	☐

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter. Ta kontakt med oss når oppgjørsdato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inklusiv morarenter.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Modum kommune

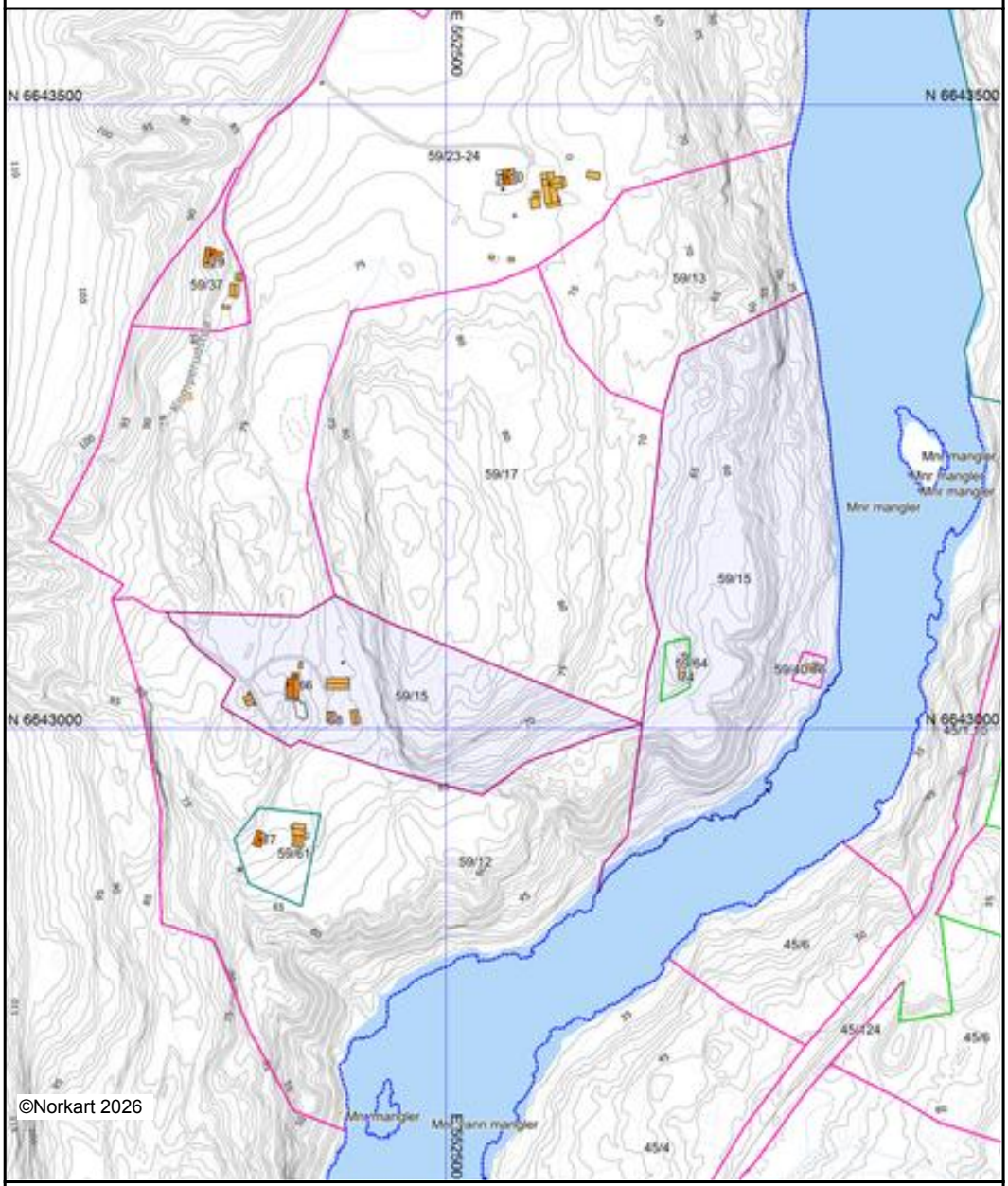
Grunnkart

Eiendom: 59/15
Adresse: Komperudstøa 66
Dato: 07.05.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32

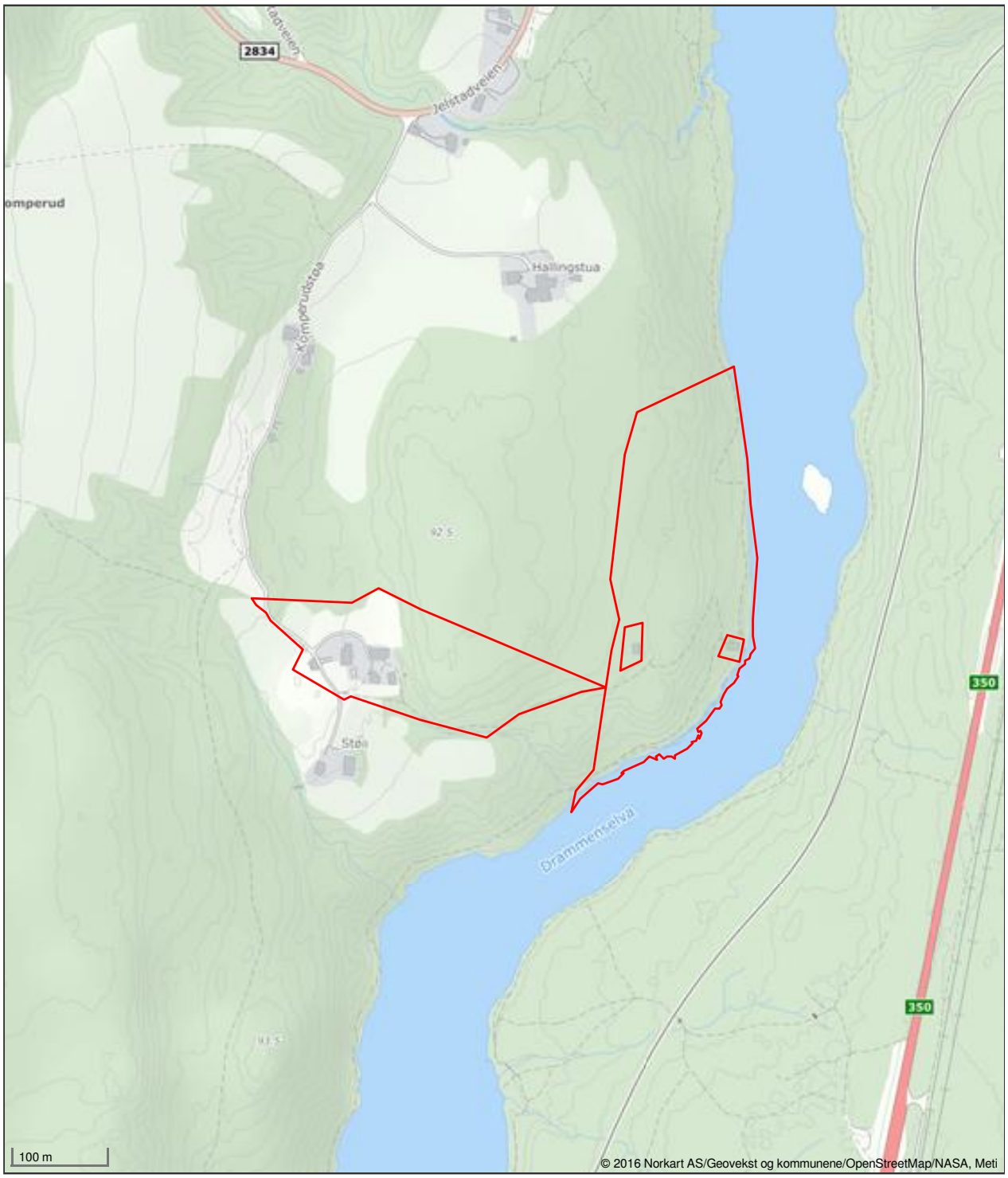
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 07.05.2026

Oversiktskart for eiendom 3316 - 59/15//



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

ambita

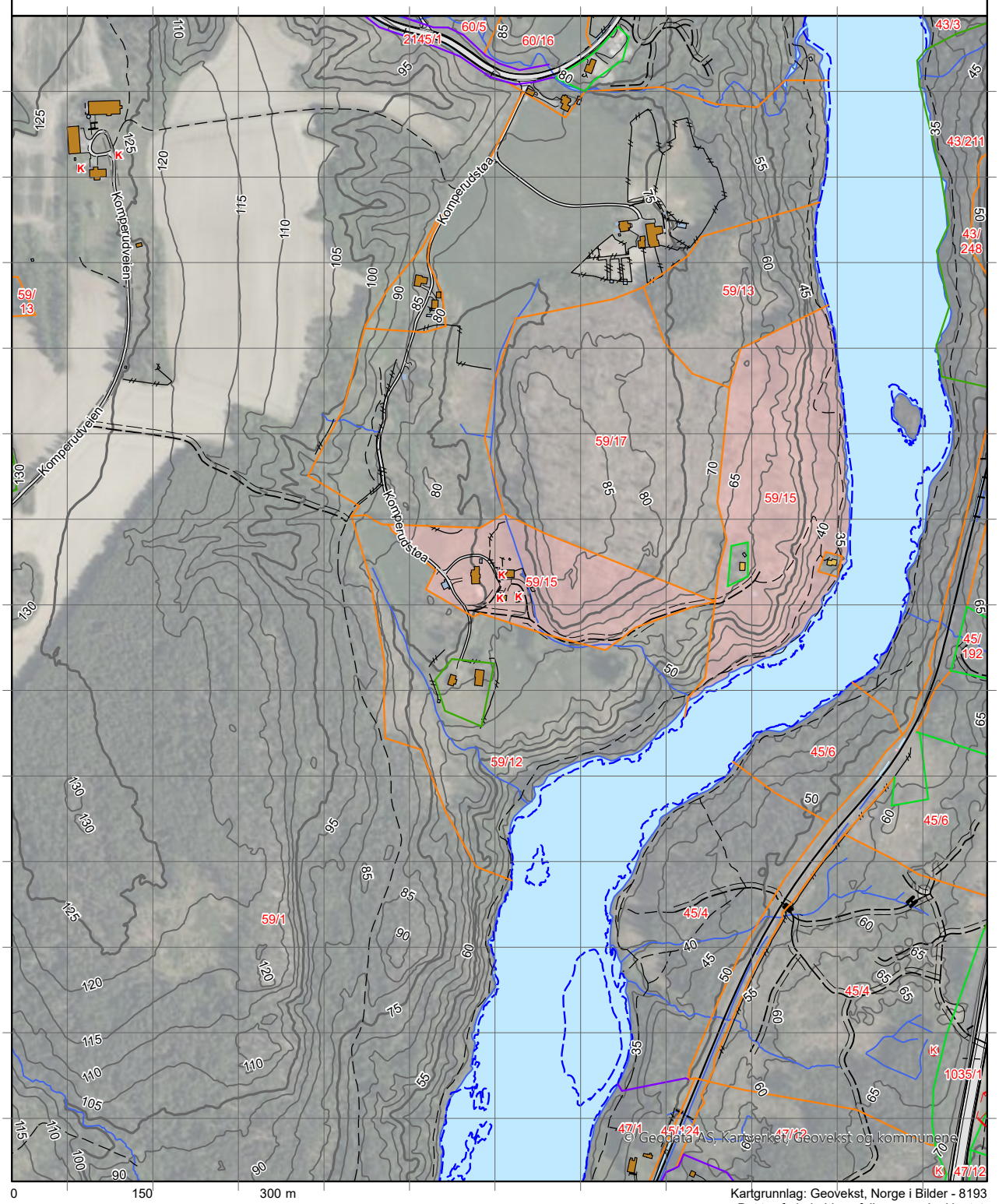
Kommune: 3316 Modum
Eiendom: 3316/59/15/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:6000
Dato: 7.5.2026



0 150 300 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

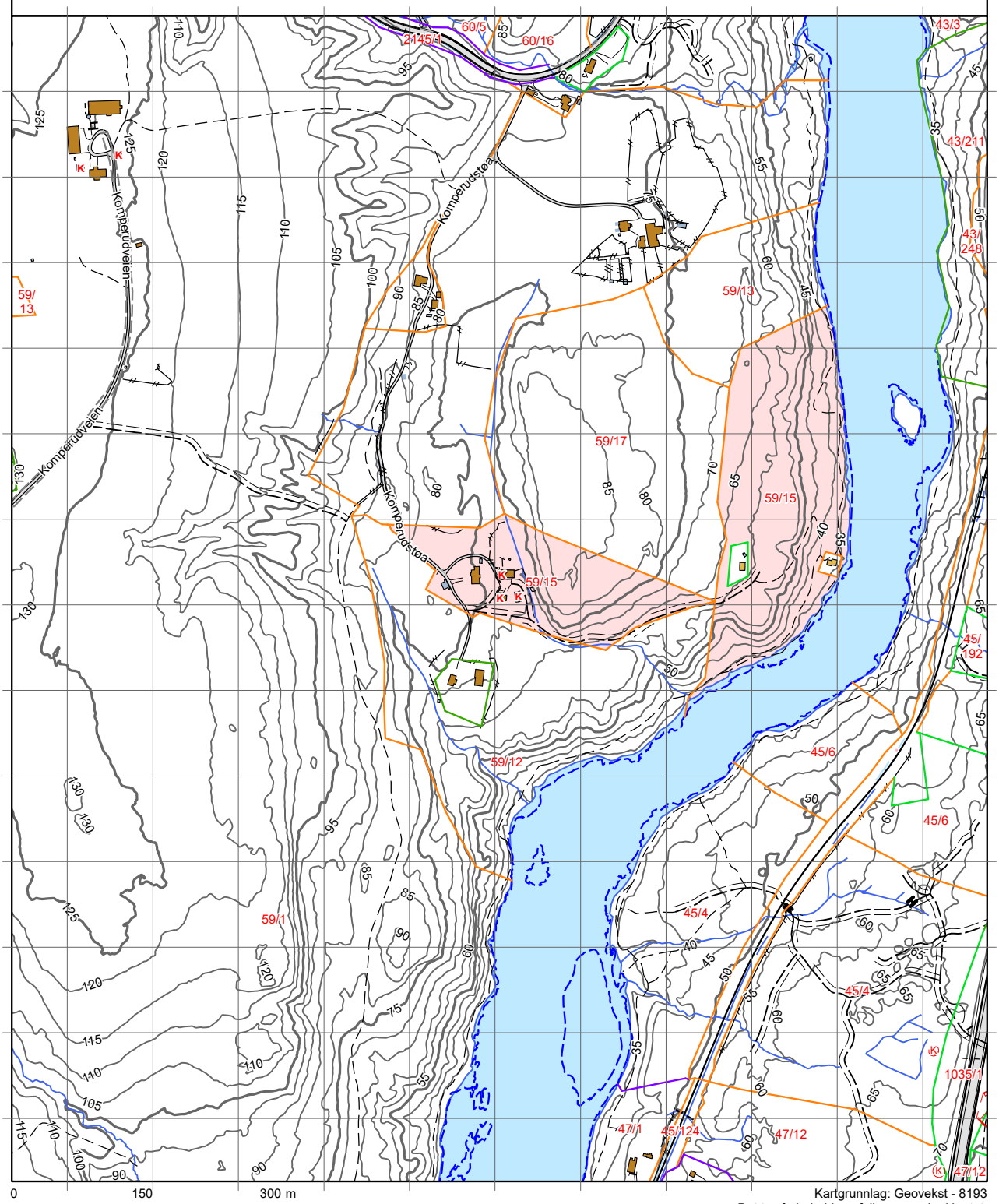
Kommune: 3316 Modum
Eiendom: 3316/59/15/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:6000
Dato: 7.5.2026



0 150 300 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 07.05.2026

Ortofotorapport for eiendom 3316 - 59/15//



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


2023
100 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2022
100 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2022
100 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2021
100 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2017
100 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2017
100 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2016
100 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

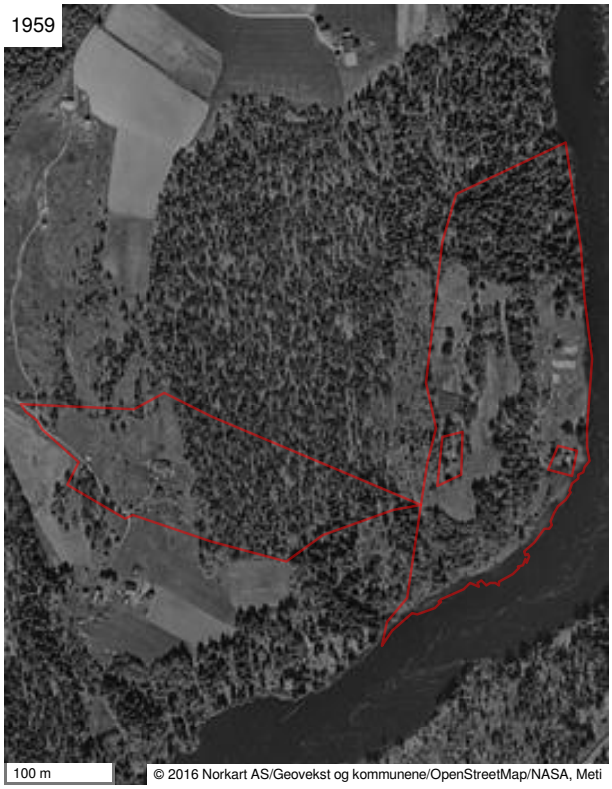

2011
100 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2011
100 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2008
100 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

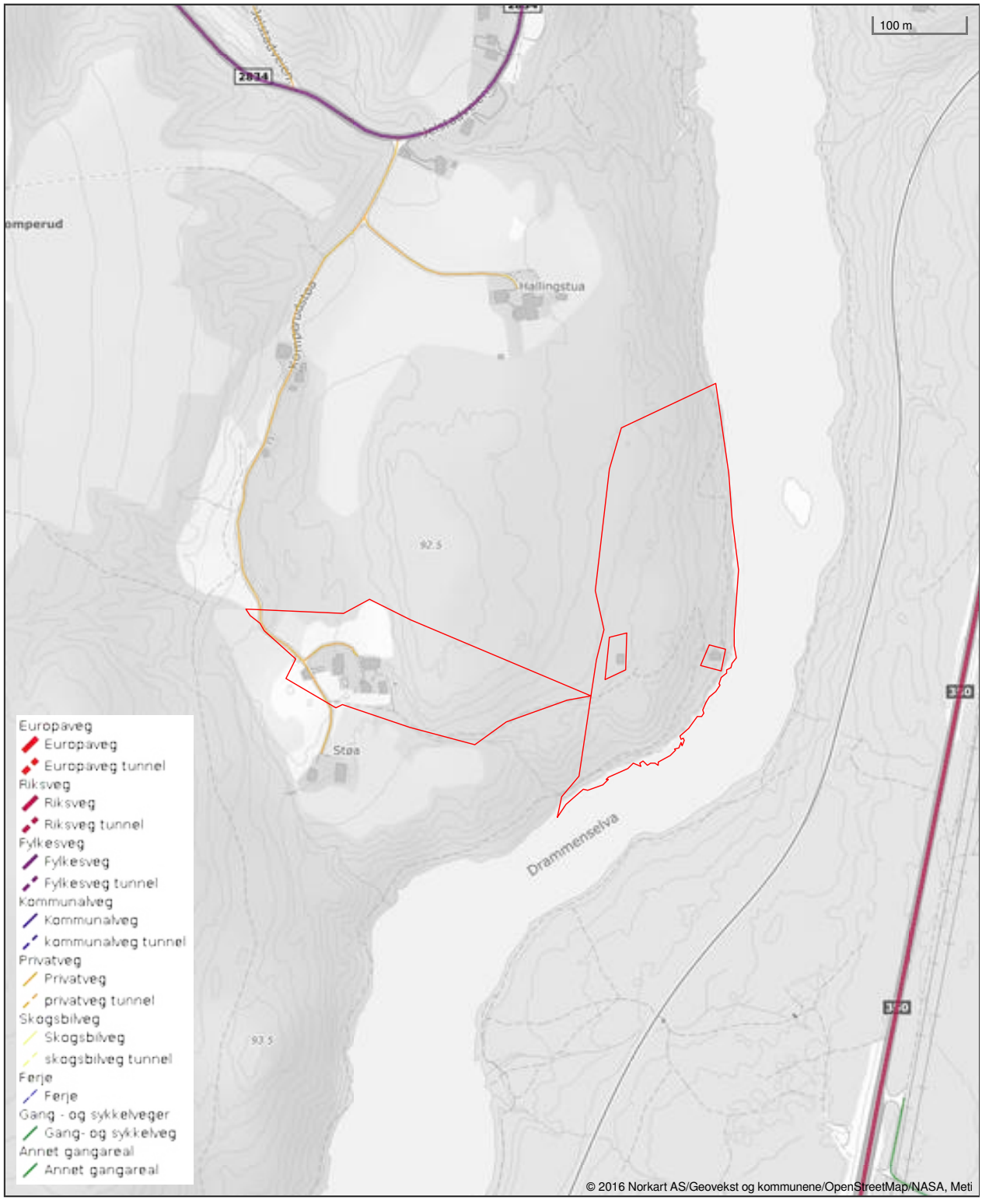

2005
100 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1965
100 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1959
100 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

Utskriftsdato: 07.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3316 - 59/15//

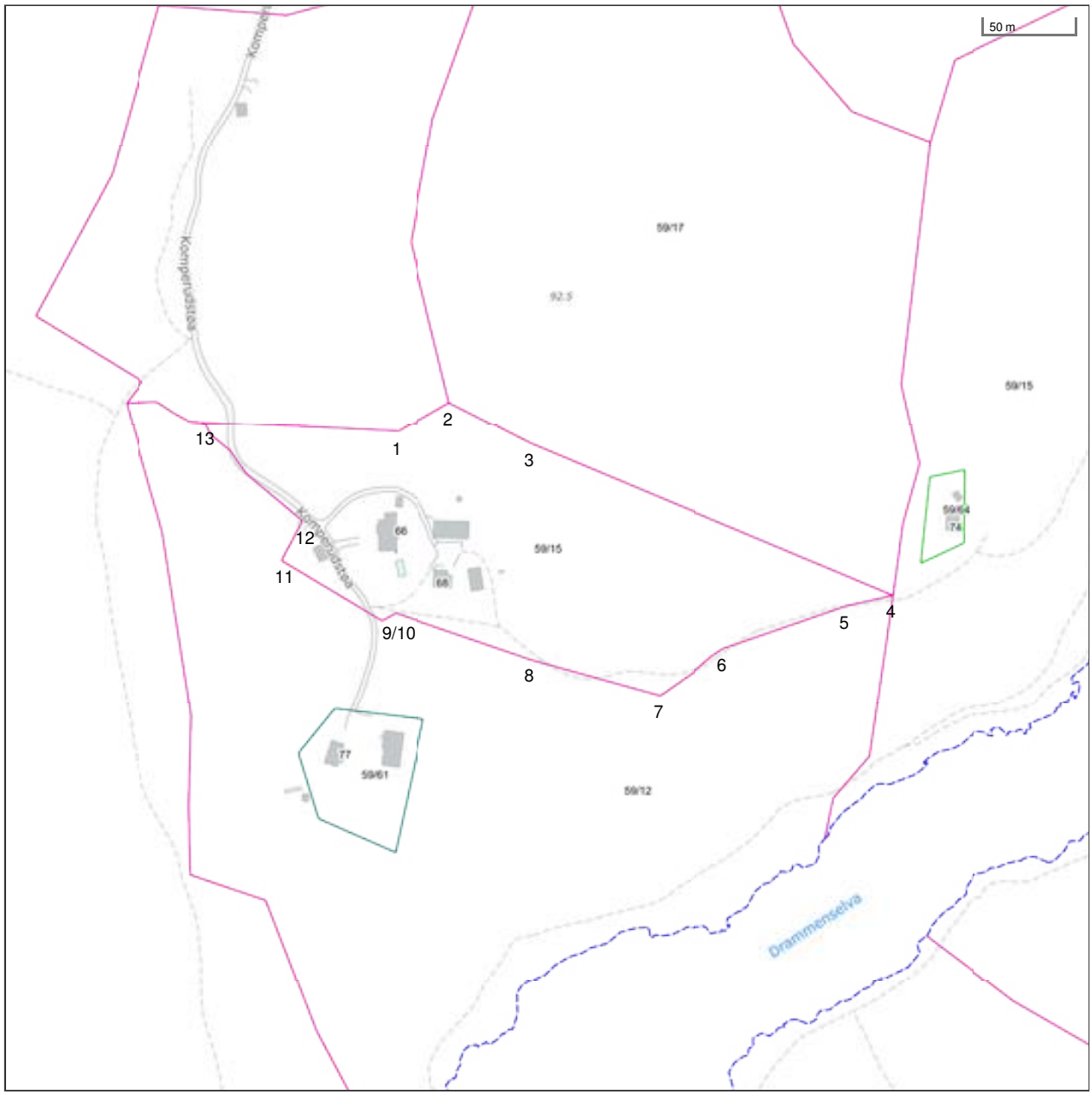


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 07.05.2026

Eiendomskart for eiendom 3316 - 59/15//

Teig 1 av 2 (hovedteig)



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

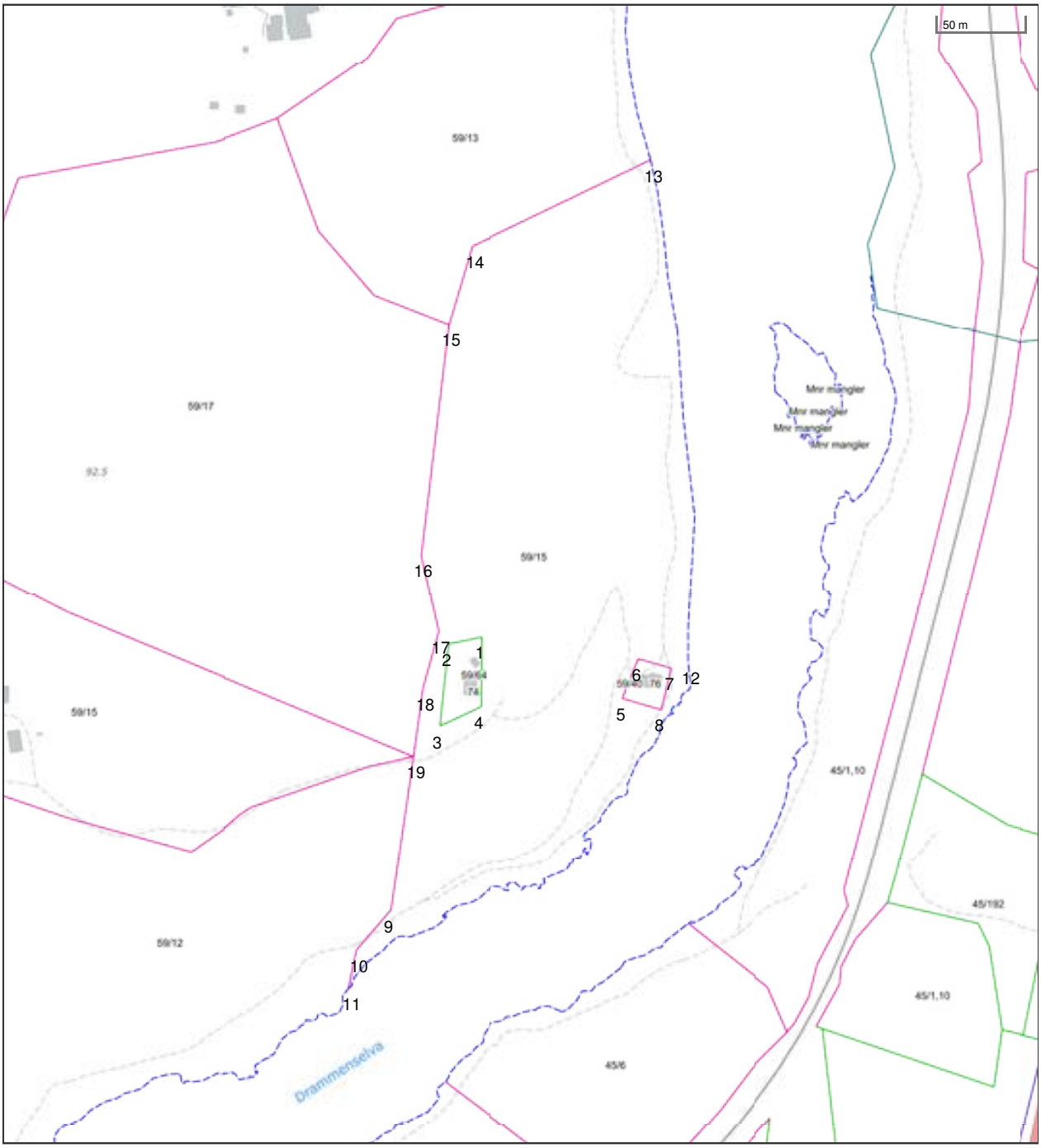
- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr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

Teig 1 av 2 (hovedteig)

Areal	29 676,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6643028,58	**Øst**	552500,47	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6643090,05	552382,61	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	108,45	
2	6643106,57	552410,7	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	32,59	
3	6643084,28	552456,35	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	50,80	
4	6643003,83	552657,15	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	216,32	
5	6642997,65	552631,15	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	26,72	
6	6642973,34	552564,1	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	71,32	
7	6642947,07	552529,33	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	43,65	
8	6642965,82	552457,75	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	73,99	
9	6642990,33	552382,37	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	79,26	
10	6642985,93	552374,87	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,70	
11	6643018,14	552319,23	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	64,29	
12	6643040,01	552330,43	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	24,57	
13	6643093,8	552274,22	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	78,82	

Teig 2 av 2



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

Eiendomsgr omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant

Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
Eiendomsgr nøyaktig <= 10
Eiendomsgr uviss nøyaktighet

Grensepunkt lite nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt middels nøyaktig
Grensepunkt nøyaktig

Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 2

Areal	53 316,90 m^2	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vannkant				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6643140,93	**Øst**	552738,13	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6643073,19	552695,43	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,07	
2	6643068,91	552676,3	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,60	
3	6643021,64	552671,97	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	47,47	
4	6643033,12	552695,55	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,23	
5	6643039,04	552777,61	200 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	23,50	
6	6643061,98	552786,47	200 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	24,59	
7	6643056,83	552805,64	200 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	19,85	
8	6643032,76	552800,26	200 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	24,66	
9	6642914,62	552645,42	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	89,98	
10	6642891,4	552625,9	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	30,33	
11	6642869,16	552621,51	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	22,67	
12	6643060,92	552815,14	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	350,07	
13	6643350,36	552789,52	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	291,70	
14	6643299,21	552686,8	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	114,75	
15	6643253,87	552673,97	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	47,12	
16	6643120,08	552659,88	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	134,53	
17	6643076,21	552670,62	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	45,17	
18	6643043,15	552661,9	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	34,19	
19	6643003,83	552657,15	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	39,61	

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	STRØM NEDRE	Beregnet areal	82993
Etablert dato	08.02.1895	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.10.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.48	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☐ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	59/15
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	59/15
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Oppmålingsforr.	13.11.2018 22.01.2019	18/3583 M6658	Tinglyst 29.01.2019	59/15 (-916), 59/64 (916), 623-59/15/1 (Tidligere festegrunn)
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	19.01.2009 02.02.2009	09/151		0623-Mnrvannmangler, 0623-59/20, 57/1, 57/2, 58/1, 58/2, 58/3, 59/1, 59/12, 59/13, 59/15, 59/17, 59/23, 59/24
Skylddeling Skylddeling	12.11.1964			59/15, 59/40
Skylddeling Skylddeling	08.02.1895			59/1, 59/15

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6643028.58	552500.47	0	Ja	29676.1	
Eiendomsteig	6643140.93	552738.13	0	Nei	53316.9	Hjelpelinje vannkant (VA)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
CHRISTOFFERSEN ANNE SYNNØVE F070156*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	KOMPERUDSTØA 66 3340 ÅMOT	Bosatt (B)
CHRISTOFFERSEN TOM ARVID F080956*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	KOMPERUDSTØA 66 3340 ÅMOT	Bosatt (B)

Adresser

Vegadresse: Komperudstøa 66

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3340 ÅMOT	Kirkesogn	04050301 Modum
Grunnkrets	201 Jelstad	Tettsted	

Valgkrets	5 BUSKERUD		

Vegadresse: Komperudstøa 68 *Adressetilleggsnavn:*

Poststed	3340 ÅMOT	Kirkesogn	04050301 Modum
Grunnkrets	201 Jelstad	Tettsted	
Valgkrets	5 BUSKERUD		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	160430427		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	
2	160430451		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	
3	160430435		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	
4	160430443		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 160430427: Våningshus (113), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		25.05.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Komperudstøa 66	H0101	59/15	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

2: Bygning 160430451: Våningshus (113), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	

Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		25.05.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Komperudstøa 68	H0101	59/15	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

3: Bygning 160430435: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		25.05.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	59/15	-	-	-	-	-

4: Bygning 160430443: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	SEFRAK	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	

Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		25.05.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	59/15	-	-	-	-	-

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

Utskriftsdato: 07.05.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3316	Gårdsnr.	59	Bruksnr.	15	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	150302081	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	160430451	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Komperudstøa 68, 3340 ÅMOT

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 150302081.

BruksenhetId	150302080	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	160430427	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Komperudstøa 66, 3340 ÅMOT

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
4	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje, stue	Peisovn	Aduro A/S	Aduro 9 Serien
Kjeller	Vedovn	Vedovn	Vedovn

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
05.11.2025	Tilsyn	28.04.2026	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 150302080

BruksenhetId	150302180	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	160430443	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 150302180.

BruksenhetId	150302179	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	160430435	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 150302179.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/108489/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 09:31
Side 1 av 1

Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom
Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom fra festegrunn

Løpenummer for forretning: 602484264
Vedlegg: Ja
Ny matrikkelenhet er opprettet etter ML § 9 b til h: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
970491589	MODUM KOMMUNE	Postboks 38, 3371 VIKERSUND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Ulik hjemmelshaver: NEI
070156	CHRISTOFFERSEN ANNE S		KOMPERUDSTØA 66, 3340 ÅMOT	
050674	ERIKSEN VIDAR ANDRE	H0301	GRÅSTEINVEIEN 34, 1157 OSLO	
080956	CHRISTOFFERSEN TOM ARVID		KOMPERUDSTØA 66, 3340 ÅMOT	

Avgivereiendom

Knr	Gnr	Bnr
0623	59	15

Ny matrikkelenhet

Knr	Gnr	Bnr
0623	59	64

Festegrunn som skal utgå/settes historisk

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
0623	59	15	1

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 108489 Tinglyst: 25.01.2019
STATENS KARTVERK

MODUM KOMMUNE

STATENS KARTVERK

~~Innsender iht. følgebrev/~~
innsender ikke oppgitt:
080956 [redacted]
org.nr./fødselsnr.

Erklæring om veirett

Hjemmelshaver av gnr. 59 **bnr.** 37 **i Modum kommune, kommunenr. 0623, gir herved veirett, som vist på vedlagte kart, til tomt, gnr.** 59 **bnr.** 64.

Underskrift av hjemmelshaver	Gjentas m/blokkbokstaver	Personnummer
	JARLE HAGEN	291160 [redacted]

(Er det flere hjemmelshavere til eiendommen må alle undertegne)

Hjemmelshaver av gnr. 59 **bnr.** 23/24 **i Modum kommune, kommunenr. 0623, gir herved veirett, som vist på vedlagte kart, til tomt, gnr.** 59 **bnr.** 64.

Underskrift av hjemmelshaver	Gjentas m/blokkbokstaver	Personnummer
	RAFFAELE DONATO	301267 [redacted]
	LINE VOSS JOHANSEN	030415 [redacted]

(Er det flere hjemmelshavere til eiendommen må alle undertegne)

Som hjemmelshaver av tomt, gnr. 59 **bnr.** ~~57~~ 64 **i Modum kommune, kommunenr. 0623, er jeg/vi innforstått med at ovennevnte veirett medfører plikt til å delta i vedlikehold av veien på lik linje med andre rettighetshavere.**

Underskrift av hjemmelshaver	Gjentas m/blokkbokstaver	Personnummer
	VIDAR ERIKSEN	050674 [redacted]

(Er det flere hjemmelshavere til eiendommen må alle undertegne)

Denne erklæring tinglyses sammen med matrikkelbrevet.
Utgifter vedrørende tinglysing bæres av søker.

Doknr: 743071 Tinglyst: 28.06.2019
STATENS KARTVERK

Sted: Modum, **Dato:** ~~07~~ 06 20 18

MODUM KOMMUNE

Erklæring om veirett

Hjemmelshaver av gnr. 59 **bnr.** 15 **i Modum kommune, kommunenr. 0623, gir herved veirett, som vist på vedlagte kart, til tomt, gnr.** 59 **bnr.** 64.

Anne Christoffersen | Anne Christoffersen | 070156 [redacted]

Underskrift av hjemmelshaver | Gjentas m/blokkbokstaver | Personnummer

Tom Christoffersen | TOM CHRISTOFFERSEN | 080956 [redacted]

Underskrift av hjemmelshaver | Gjentas m/blokkbokstaver | Personnummer

(Er det flere hjemmelshavere til eiendommen må alle undertegne)

Hjemmelshaver av gnr. ____bnr. ____ i Modum kommune, kommunenr. 0623, gir herved veirett, som vist på vedlagte kart, til tomt, gnr. ____ bnr. ____.

Underskrift av hjemmelshaver | Gjentas m/blokkbokstaver | Personnummer

Underskrift av hjemmelshaver | Gjentas m/blokkbokstaver | Personnummer

(Er det flere hjemmelshavere til eiendommen må alle undertegne)

Som hjemmelshaver av tomt, gnr. ____ bnr. ____ i Modum kommune, kommunenr. 0623, er jeg/vi innforstått med at ovennevnte veirett medfører plikt til å delta i vedlikehold av veien på lik linje med andre rettighetshavere.

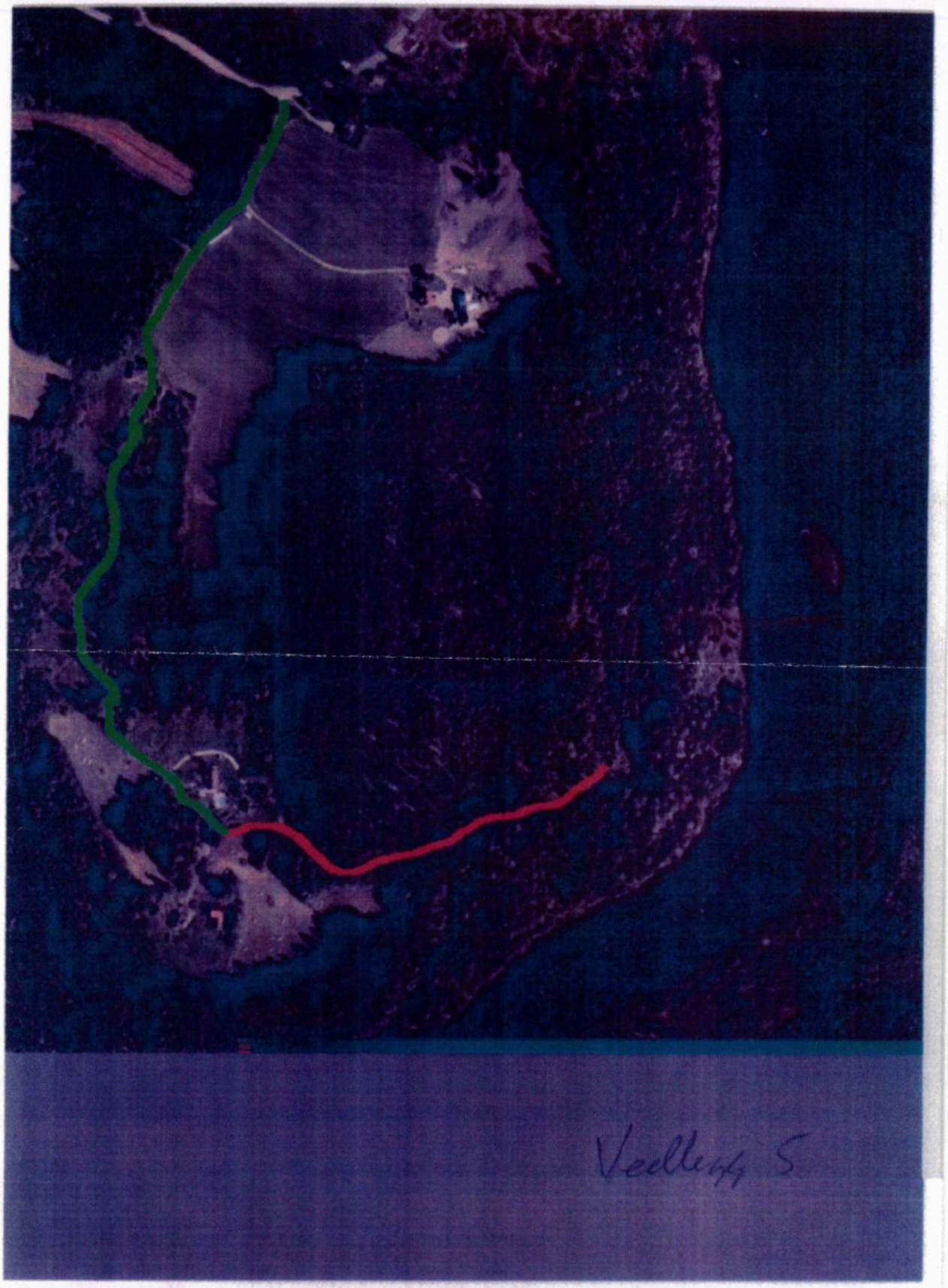
Underskrift av hjemmelshaver | Gjentas m/blokkbokstaver | Personnummer

Underskrift av hjemmelshaver | Gjentas m/blokkbokstaver | Personnummer

(Er det flere hjemmelshavere til eiendommen må alle undertegne)

Denne erklæring tinglyses sammen med matrikkelbrevet.
Utgifter vedrørende tinglysing bæres av søker.

Sted: Modum, **Dato:** 07/06 20 18

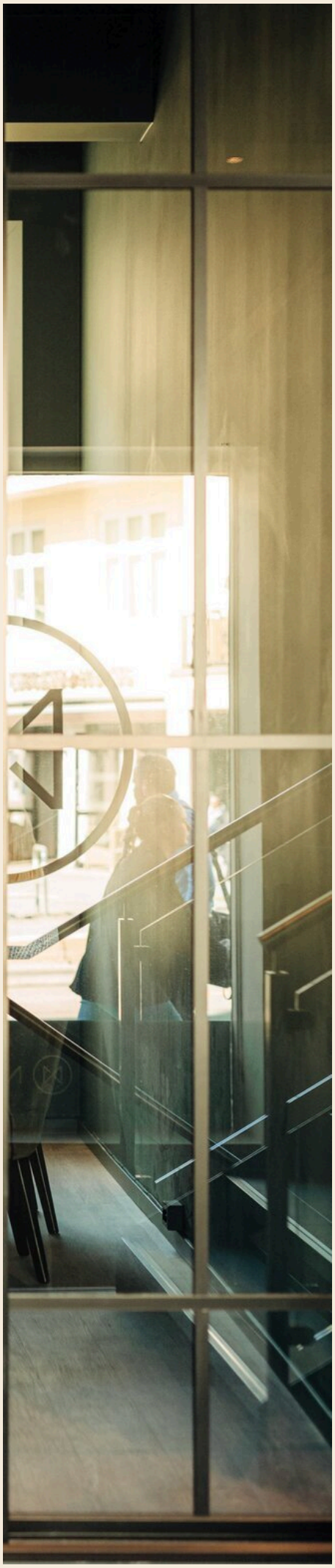

Vedlegg 5

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

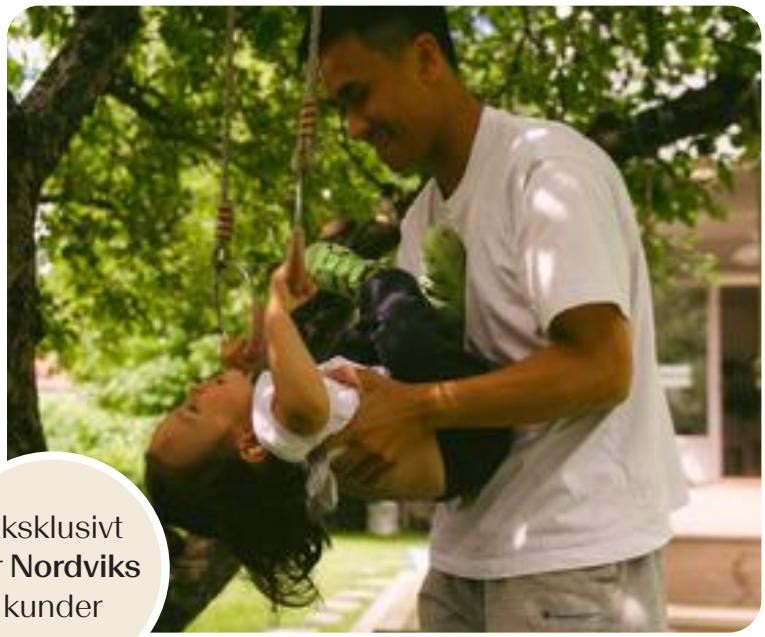


Sognsveien 70B, 0855 Oslo
ullevaal@nordvikbolig.no
23 00 65 60

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 23-0111/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Komperudstøa 66 3340 ÅMOT
Matrikkel: Gnr 59, bnr 15 (ideell andel 1/1) i Modum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Thomas Wold

Jurist / Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Nordvik Ullevål
t.wold@nordvikbolig.no
909 13 360



Bendik Hall Blumenthal

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ullevål
b.blumenthal@nordvikbolig.no
977 66 133

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: