Hasselveien 84, 3340 SKOTSELV



PROPR.NO

Selger
Daniel Løken
95065254

Prisantydning
2 400 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3316 Gnr. 134 Bnr. 12

Småbruk med mange muligheter! Fin beliggenhet - Garasje/uthus - 11,2 mål tomt - Oppgraderingsbehov

PRISANTYDNING
kr 2 400 000 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
115kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
95kvm

ANTALL SOVEROM
3

BOLIGTYPE
Småbruk

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
11 255kvm

EIET TOMT
Ja



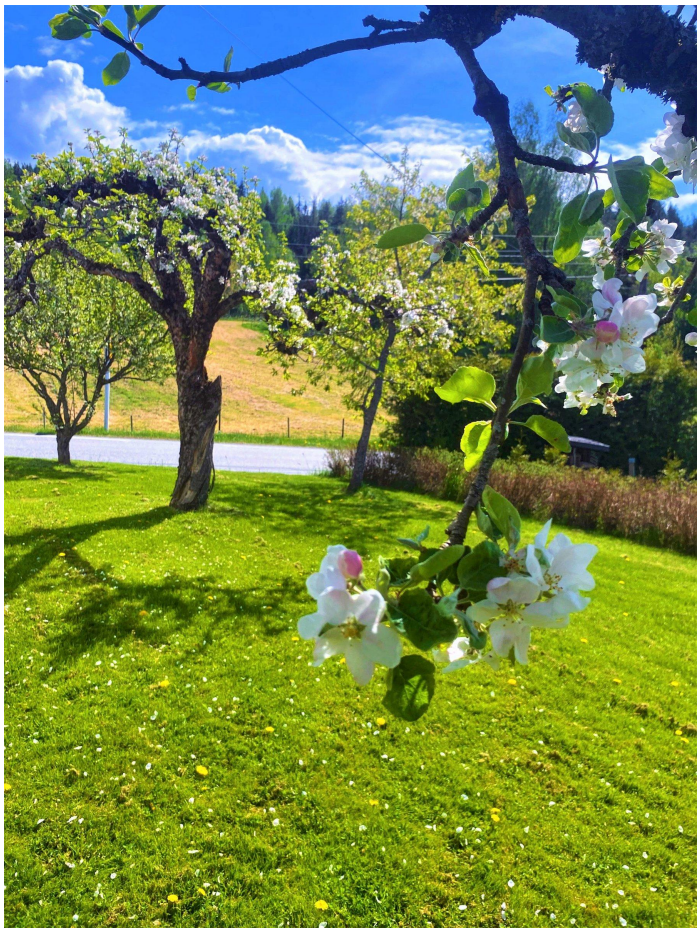
Velkommen til Haugen Østre!



Eiendommen er på 11,2 mål



Hyggelig hage med gamle epletrær



Epletrærne i full blomst



Enkel adkomst til eiendommen



God boltreplass for liten og stor



Pent opparbeidet hage



Romslig entrè



Kjøkken



Vedovn på kjøkkenet



Romslig stue/spisestue



Fra stuen er det utgang til en hyggelig liten veranda



Stue/spisestue





Bad



Gangen i 2. etg kan også innredes



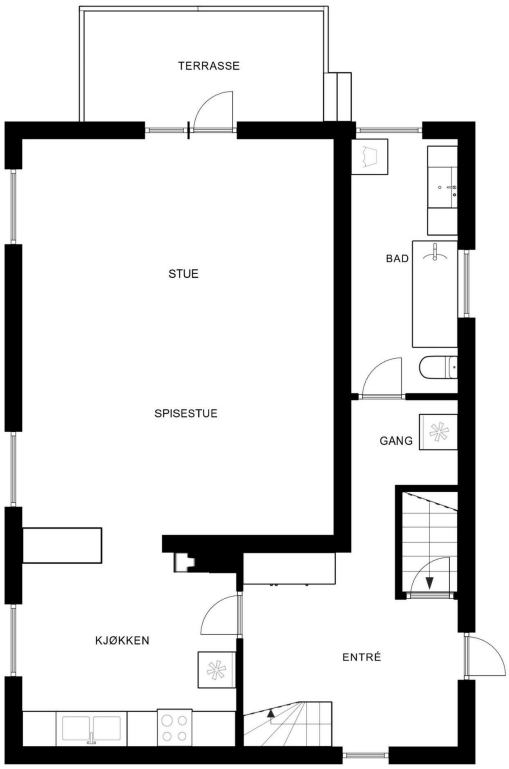
Soverommene ligger i 2. etg



Soverom 2

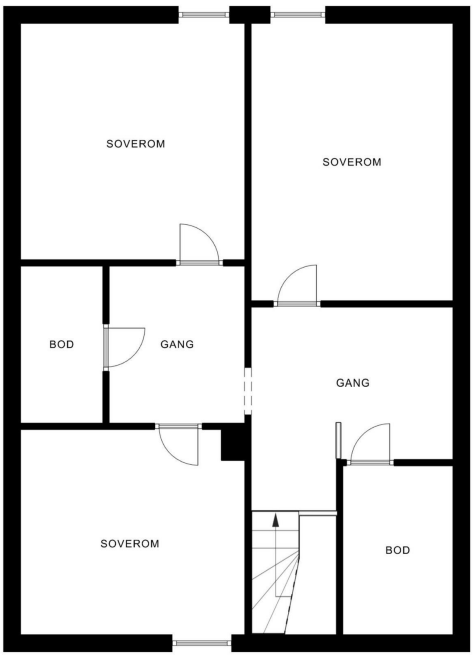


Soverom 3



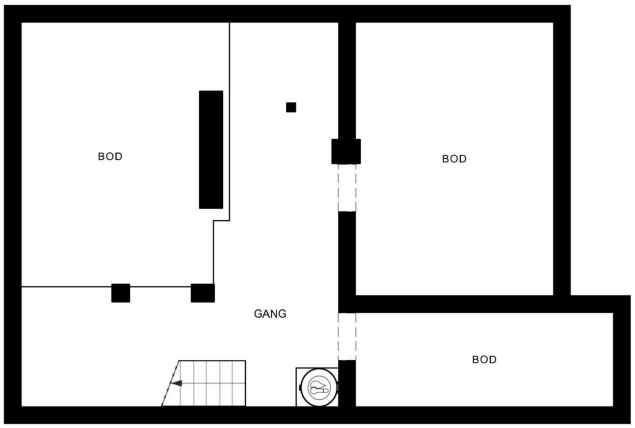
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegning 1. etg



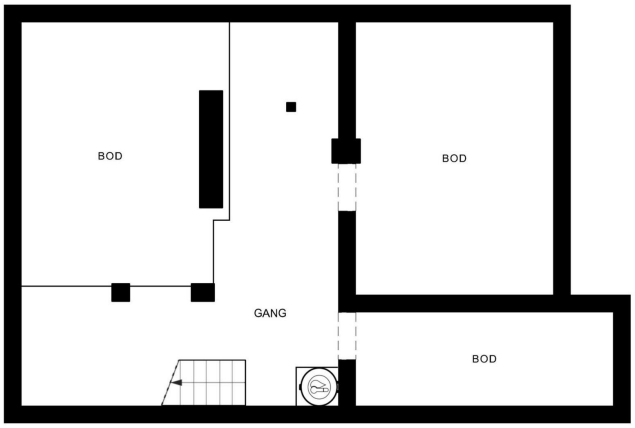
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegning 2. etg



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Kjeller



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Kjeller



Oversiktsfoto mottatt fra Modum Kommune

Om boligen

Velkommen til Haugen Østre!

Eiendommen har over 11 mål tomt som ligger landlig og fint til i et landbruksområde med spredt bebyggelse. 8,9 daa av tomten er fulldyrka jord.
Her kan du nyte en fredelig tilværelse på landet, samtidig som du har enkel tilgang til nødvendige fasiliteter.
Kort vei til turstier, og lysløypen går heller ikke langt fra husdøren.

Boligen har behov for renovering og oppgradering for å møte dagens standard.
Tilstandsrapporten er å anse som en del av salgsoppgaven, og interessenter oppfordres til å lese nøye gjennom.

Boligen var opprinnelig en tømmerstue som med tiden er blitt bygget ut og tilpasset behovene man har hatt gjennom årenes løp.

Huset går over to plan samt kjeller.
1. etg. inneholder: romslig gang/entré, bad, kjøkken, stue/spisestue med utgang til veranda.
Det er installert varmepumpe i stue.
2. etg. 3 soverom, gang, kott/boder.
Kjeller har takhøyde fra 1 m, 1,8 m - 1,9 m.

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, hekk, belegningsstein, beplantning og gruset gårdsplass.
I hagen er det gamle epletrær som fremdeles bærer rikelig med frukt, nok til både eplesaft- og kake.
Det har tidligere vært dyrket poteter, grønnsaker og urter nok til eget bruk. Her er det gode solforhold og fint utsyn over jordbruksområder.

Eiendommen gir rikelig med boltreplass for både store og små.

Uthuset har god plass til lagring, her er vedskjul

samt garasje til både bil og utstyr. Det er strøm til uthuset og det er montert elektrisk garasjeport.

Beliggenhet

Eiendommen ligger familievennlig til med kort vei til bussholdeplass, barne- og ungdomsskole, barnehage, dagligvare med post og idrettsanlegg. Skotselv har et koselig sentrumsområde med elvesti.
Et større utvalg av butikker finner man både i Åmot og i Hokksund, dette ligger ca. 15 - 20 minutters kjøring fra boligen.

Avstander:
Åmot: 8km
Hokksund: 11,5km
Vikersund: 19km
Drammen: 30km

Annet

Eiendommen har i dag brønn som ligger på naboeiendommen gnr. 134 bnr. 11.

Modum kommune er en del av interkommunalt samarbeid vedr avløpsanlegg, "Tilsynet for små avløpsanlegg". De opplyser om følgende:
"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. "

Det foreligger pr. mai 2025 ingen kjente pålegg om utbedring av anlegg.

Eiendommen har felles drenering på jordene sammen med nabo (gnr 134, bnr 13). Alt terreng som heller mot husene på begge eiendommene har avrenning i kum som står på naboens eiendom.

Det er separate slamavskillere tilknyttet hver bygning, som går til felles kum.
Dette går videre til spredegrøfter.

Ifølge nabo (gnr. 314 bnr. 13) planlegger de tilbygg og dette vil kunne medføre endringer på avløpsløsningen.

Kommunale avgifter:
Vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet privat vann- og avløpsnett.
Kr. 2.416,- annet hvert år for slamtømming av avløpsanlegg.
Kr. 633,- for tilsyn av avløpsanlegget hvert år.
Kr. 872,- for feiing og tilsyn per år.
I tillegg kommer renovasjon.

Ligningsverdi 2023: kr. 702.434,-

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges som d.bo, og selgerne derfor har begrenset kunnskap om eiendommen.

Omkostninger

15 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
60 000 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

76 990 kr (Omkostninger totalt)

---

2 476 990 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

0 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen

«som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Enebolig
Hasselveien 84, 3330 SKOTSELV
MODUM kommune
gnr. 134, bnr. 12

Markedsverdi

2 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 03.04.2025 **Rapportdato:** 23.05.2025 **Oppdragsnr.:** 13714-1494 **Referansenummer:** MN1256

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

OMD Prosjekt

Rapportansvarlig



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

Norsk takst

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1923

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.
Tak av type saltak. Ca 20 graders helning. Det er borda undertak med gammel og utett papp.
Takrenner og nedløp av lakkert stål/plast. Islektebeslag på vindskier.
Stigtrinn til pipe.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og tilbygg fra 80 tallet. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Kryploft isolert med mineralull.
Kun inspisert fra stige i luke. Det kan derfor ikke utelukke skader eller feil ut over det som er opplyst i rapporten.
Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.
Balkong fra stue i betong. Rekkverk med beiset trebord,

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, teppe og belegg. Veggene har tapet, panel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og panel. Overflater pusset opp på 80 tallet.
Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong i 1 etg.
Trebjelkelag i 2 etg.
Gulv på grunn av grovstøpt betong.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe. Etablert på 80 tallet. Kamin i stue og eldre vedovn på kjøkken.
Sotluke i kjeller.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Boligen har lakkert tretrapp fra 80 tallet.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM Gå til side

Baderom fra 1984.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv av betong med belegg. (Belegg slipper fra underlag flere stede)
Vegger med baderomstapet.
Tak med takess.

Innredning med servant og skaper.
Opplegg for vaskemaskin, badekar og porselen toalett.
Lufting via veggventil.
Hulltaking er ikke foretatt. Konstruksjonen er kontrollert med RF måling fra kjeller og ved avløp til sluk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr. Nedfelt kum/skyllekum. Fliser på vegg over benk. Opplegg til oppvaskmaskin plassert på benk.
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, men fungerer med dagens bruk.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og noen strekk med pex.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon. Luftespalter i vinduer.
Eldre vannpumpe i kjeller.
Det er installert varmepumpe i stue.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
El. Anlegg i boligen er av eldre dato. Sikringsskap med automatsikringer i trapp. Skru- hovedsikringer Anlegget ligger åpent.

Anlegget er enkelt vurdert av takstmann, og dette er ingen garanti for at det ikke kan foreligge feil mangler ved anlegget. For en komplett tilstandsvurdering av el.anlegget anbefales det i alle tilfeller å kontakte autoriserte elektrikere.
Røykvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Dreneringen rundt boligen er av eldre ukjent dato.
Ingen fuktsikring på grunnmur.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur, betong og leca.
Opprinnelig fra byggeår, lappet på diverse steder på 80 tallet.
Eiendommen ligger i relativt flatt terreng, skråning ut mot vei.
Gruset gårdsplass og plenområder.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1984. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1984. Det er privat brønn.
Septiktanken er av betong. Ukjent alder.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	210 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	115 m²
Totalpris	2 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 550 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mulig å vurdere om dagens rominndeling og størrelse stemmer overens med byggesøkte tegninger. Manglende tegninger er ikke uvanlig på eldre bygg. På påbygg fra 80 tallet ble dette ikke omsøkt, og det foreligger ikke tegninger eller byggesøknad på tiltaket. Det anbefales at kjøper tar kontakt med kommunen for å avklare om eventuelle søknadspliktige eller meldepliktige forhold.

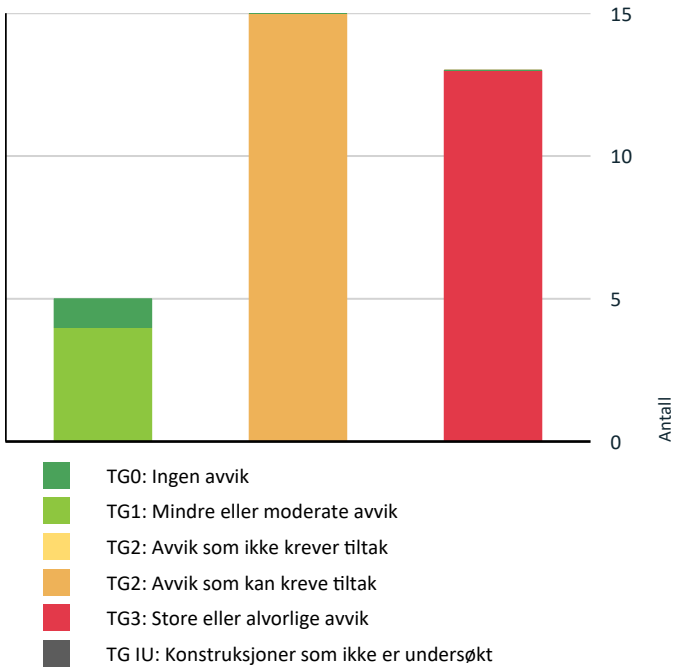
Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mulig å vurdere om dagens rominndeling og størrelse stemmer overens med byggesøkte tegninger. Manglende tegninger er ikke uvanlig på eldre bygg, og tiltak anses ikke som nødvendig.

Sammendrag av boligens tilstand

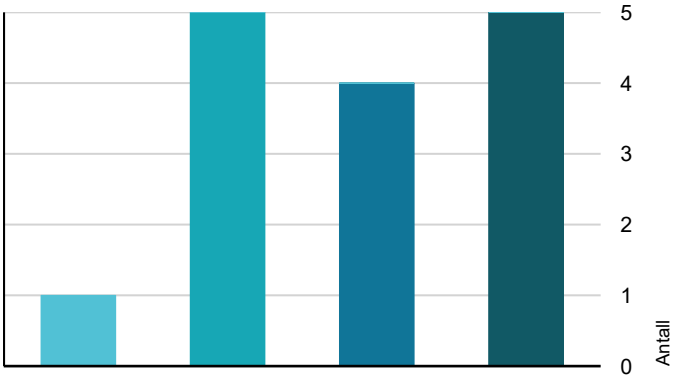
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Boligen selges som dødsbo og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapp kjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**	Gå til side
!	**Innvendig > Radon**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Septiktank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Oljetank**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1923

Kommentar
Usikkert byggeår. Eiendommen er opprettet før 1930

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1977	Modernisering	Kjøkken
1982	Modernisering	Innvendig oppussing
1984	Modernisering	Baderom
1984	Ombygging	Ombygging påbygg 2 etg.
1982	Modernisering	Tak
2019	Modernisering	Varmepume

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.
Tak av type saltak. Ca 20 graders helning. Det er borda undertak med gammel og utett papp.

Årstall: 1982 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Takstein har ikke fagmessig utførelse. Tegn til skader i undertak og råtne sløyfer.
Beslagsløsningen er feil i bunn av takfot som fører til skader.
Vindskier og islekter har tegn til råteskader.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Gesimser og vindskier må påregnes skiftet samtidig med tak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport









TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av lakkert stål/plast. Islektebeslag på vindskier. Stigtrinn til pipe.

Årstall: 1982 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er tegn til utettheter i takrenner og frostsprengning i nedløp.

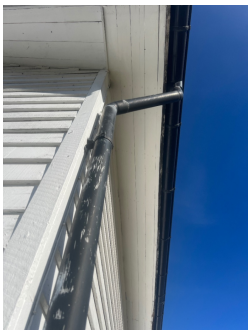
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å unngå lekkasjer fra nedløp og takrenne, må det påregnes tiltak med lokale utskiftinger av renner/nedløp, samt etterfuging i skjøter. Takrenner og nedløp må vedlikeholdes årlig.

Tilstandsrapport






TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og tilbygg fra 80 tallet. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

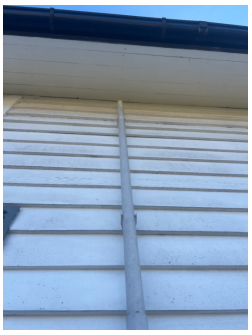
Påregnelig med områder med manglende isolasjon og kuldebroer. Bunnsviller og kantbjelker kan være utsatt ift. kuldebro. Ofte kan det forekomme råteskader på kantbjelker og bunnsviller. Det ble ikke registrert tegn til det under befaringen, men dette er ikke tilgjengelige bygningsdeler for kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Grunnet alder anbefales oppgraderinger av vindsperrer, lufting, dampsperre og isolering.

Tilstandsrapport







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Kryploft isolert med mineralull.
Kun inspisert fra stige i luke. Det kan derfor ikke utelukke skader eller feil ut over det som er opplyst i rapporten.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Undertaket er misfarget.

Ingen lufting av tak ut mot gesimser, som fører til missfarging og svekkelse av undertak.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Lokal utbedring bør utføres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Under oppføring var det ikke vanlig å teipe eller bruke mansjetter på plast/damsperre. Dette er ofte et vanlig avvik på bygg oppført før 2010.

Det må gjøres tiltak for å forhindre mus i boligen.
Det er viktig med jevnlig kontroll på eldre loft, da kondens/lekkasje oftere kan oppstå i perioder med væromslag og kraftig regnvær.

Viktig med snømåking på vinterstid, grunnet eldre taksperredimensjonering.

Tilstandsrapport






TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig belistning/kledning går tett ned til vannbrett.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Ut i fra alder kan skader videre plutselig oppstå på eldre vinduer. Dette kan være skader som er relatert til funksjon, punktering og utettheter.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport






TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

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

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.




TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong fra stue i betong. Rekkverk med beiset trebord,

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

Armering ruster i betongplate.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes tiltak og kostnader med oppgradering av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, teppe og belegg. Veggene har tapet, panel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og panel. Overflater pusset opp på 80 tallet.

I følge selgere er også overflater er pusset opp også i senere tid, som stue og to av soverommene.
Soverom mot øst er malt og lagt teppefliser på gulv, ca. 2018.
Soverom mot vest er malt og lagt laminat/parkett på gulv, ca. 2018.
Stuen er malt og lagt laminat på gulv tidlig 2000-tallet.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det uferdige arbeider i 2 etg. Overflater bærer også preg av ufagmessig utførelse.
Tegn til fuktskjolder i takplater på soverom og fuktmerker på veggplater i kott. Fuktskjolder i tak er i følge selgere gammelt, og har ikke forekommet i nyere tid.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må påregnes kostnader for oppgradering av innvendige overflater i boligen.
Tiltak må også ses i sammenheng med andre oppgraderingsbehov i boligen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000









TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong i 1 etg.
Trebjelkelag i 2 etg.
Gulv på grunn av grovstøpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er større skjevheter i begge etasjer, samt uferdig og utette gulv. Knirk på flere områder.
Det er tegn til at det er skiftet eller utbedret gulv under kjøkkendel, men det er fortsatt påvist høy fuktighet i treverk.
Etasjeskille med betong har lite overdekning på armering, slik at armering ruster.
Bjelkelag i 2 etg. Er underdimensjoner i stuedelen, og har tegn til nedbøyning ved kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadet treverk må skiftes.

Det må påregnes større kostnader for utbedring av konstruksjonen i boligen.
Kostnadsestimat for dette er høyst usikkert, og må vurderes på ny ved nærmere undersøkelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000









TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område som ikke er kartlagt på NGUs Radonkart.

Konsekvens/tiltak

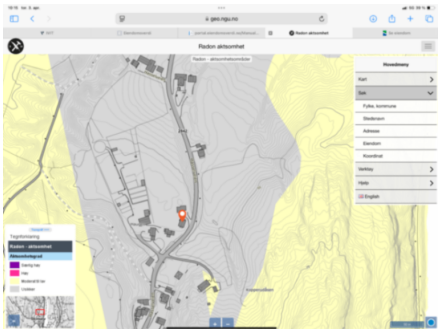
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

For å lukke avviket må det gjennomføres målinger i boligen, som viser under anbefalte grenseverdier. Området er kartlagt som «usikker» forekomst av radon på NGUs kart.

Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig og innenfor anbefalte grenser:

Tiltaksgrense på 100 Bq/m³
Så lave nivåer som mulig – tiltak kan også være aktuelt under tiltaksgrensen.
Grenseverdi på 200 Bq/m³



TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har lecapipe. Etablert på 80 tallet. Kamin i stue og eldre vedovn på kjøkken.

Vurdering av avvik:
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ovn på kjøkken står for nære vegg.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg basert på alder, men det er i dag ikke avvik på feierapport. Skader eller utettheter rundt pipe kan oppstå grunnet alder.

Ildsteder må påregnes skiftet ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Tilstandsrapport

• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Rom i kjeller er utsatt for høy fuktighet. Synlig tegn til sopp og futskader i etasjeskille.
Det er eldre parafintank i kjeller, og det er lukt av parafin i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

• Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

• Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Tiltak og kostnadskonsekvens må også ses i sammenheng med etasjeskille.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







TG 3 Innvendige trapp kjeller

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk.

• Trappen har store skader.

Konsekvens/tiltak

• Trappen må påregnes skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 3 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har lakkert tretrapp fra 80 tallet.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk er underdimensjonert i topp av tapp.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Rekkverk må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

TG 3 Generell

Baderom fra 1984.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv av betong med belegg. (Belegg slipper fra underlag flere stede)
Vegger med baderomstapet.
Tak med takess.

Innredning med servant og skaper.
Opplegg for vaskemaskin, badekar og porselen toalett.
Lufting via veggventil.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000









ETASJE 1 > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Konstruksjonen er kontrollert med RF måling fra kjeller og ved avløp til sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er høy luftfuktighet i kjellerrom under bad. Det er lite overdekning på armering, slik at armering ruster.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må gjøres tiltak med utbedring av rustet armering i gulv. Forholdene bør kontrolleres nærmere med fagfolk.



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr. Nedfelt kum/skyllekum. Fliser på vegg over benk. Opplegg til oppvaskmaskin plassert på benk. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, men fungerer med dagens bruk.

Årstall: 1977 **Kilde:** Eier



ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og noen strekk med pex.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Anlegget er i dårlig stand.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det må påregnes kostnader for utskifting av alle vannrør i boligen.
Kostnadsestimat må vurderes av fagfolk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport







TG 3 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det må påregnes kostnader for utskifting av alle avløpsrør i boligen.
Tiltak må ses i sammenheng med utskifting av vannrør.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Luftespalter i vinduer.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Eldre vannpumpe i kjeller.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



TG 3 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tank er gammel og ruster i koblinger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes kostnader for utskifting av tank.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport





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.

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.

El. Anlegg i boligen er av eldre dato. Sikringsskap med automatsikringer i trapp. Skru- hovedsikringer Anlegget ligger åpent.
Siste el tilsyn var i 2013 , feil ble rettet og saken lukket uten avvik. Neste tilsyn er i 2033.

Anlegget er enkelt vurdert av takstmann, og dette er ingen garanti for at det ikke kan foreligge feil mangler ved anlegget. For en komplett tilstandsvurdering av el.anlegget anbefales det i alle tilfeller å kontakte autoriserte elektrikere.

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.
   1982

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?
   Nei

   Ikke fremvist dokumentasjon på samsvarserklæring. etter utbedringer av el-punkter etter kontroll i 2013.

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?
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 Anlegget bør kontrollers av fagfolk for nærmere kostnadsestimat for oppgraderinger.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er av eldre dato, og har oppnådd sin levetid. Oppgradering av anlegget må påregnes.





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen rundt boligen er av eldre ukjent dato.
Ingen fuktsikring på grunnmur.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur, betong og leca.
Opprinnelig fra byggeår, lappet på diverse steder på 80 tallet.

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Utettheter i grunnmur kan føre til fuktinnsig og større sprekkdannelser over tid. Det bør derfor foretas tiltak for å forhindre dette.

Tilstandsrapport







TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng, skråning ut mot vei.
Gruset gårdsplass og plenområder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Enkelte områder med fall inn mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

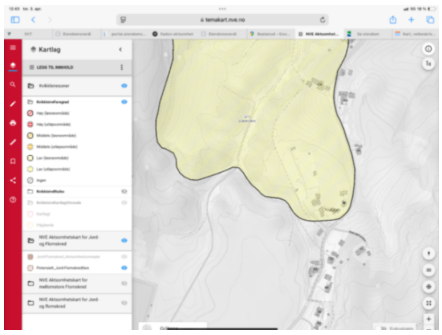
- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Andre tiltak:

Ingen behov for tiltak vedrørende kvikkleire i dag, men ved evnt. oppføring av nybygg kan det forekomme geotekniske tiltak.
Selv om eiendommen ligger i aktsomhetsområde på NVEs kart. Er det i følge analyse vurdert som ingen risiko/konsekvens av forholdene.

Tilstandsrapport







TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1984. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1984. Det er privat brønn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.





TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om avvik på anlegget i rapport/dokumentasjon fra utførende tømmeselskap.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes å foretas utbedring, omfang må avklares nærmere.

- Andre tiltak:
- Ytterligere kontroll må foretas.

Anlegget har mangler og klarer ikke dagens rensekrav. Tilsynet gjør
kjøper/kjøpere oppmerksom på at det må forventes pålegg om oppgradering av avløpsløsningen på eiendommen.



TG 2 Oljetank

Det finnes ingen oljetank eller ståltank på eiendommen. Dette ble demontert og fjernet etter befaring.
Bilder oversendt av selgere.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Forbindelse med fjerning av oljetanker, skal dette utføres av godkjent firma som står ansvarlig for arbeidene. Samt, kvittering på godkjent mottak . Ref. forurensningsloven §7.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår
1970

Kommentar
Byggeår er usikkert.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard..

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

Beskrivelse
Frittstående uthus/lagerbygg
Vegger av panelert reisverk. Saltakkonstruksjon med stålplater.
Fundamenter av betong/stein.
Bygget er uisolert.
Det er strøm i uthuset.
Det er montert elektrisk garasjeport

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

115 m²/115 m²

Enebolig: 2 Gang, Trapperom, Bad, Kjøkken, Stue, 3 Soverom, 2 Kott, Bod

Andre bygg: Uthus
Bruksareal andre bygg: 95 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 200 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hellerudveien 18 ,3330 SKOTSELV			17-06-2020	2 590 000	**2 590 000**		2 590 000	**26 429**
	98 m²	1955	3 sov						
2	Hasselveien 178 ,3330 SKOTSELV			08-11-2021	2 450 000	**2 280 000**		2 280 000	**26 207**
	87 m²	1948	3 sov						
3	Dalerveien 23 ,3330 SKOTSELV			10-11-2021	2 590 000	**2 840 000**		2 840 000	**25 357**
	112 m²	1920	3 sov						
4	Hellerudveien 18 ,3330 SKOTSELV			30-05-2016	1 580 000	**2 050 000**		2 050 000	**20 918**
	98 m²	1955	3 sov						
5	Hasselveien 54 ,3330 SKOTSELV			15-06-2024	2 900 000	**3 000 000**		3 000 000	**17 964**
	167 m²	1959	3 sov						
6	Dalerveien 23 ,3330 SKOTSELV			03-12-2018	1 690 000	**1 900 000**		1 900 000	**16 964**
	112 m²	1920	3 sov						
7	Brattbakken 6 ,3330 SKOTSELV			18-07-2019	2 350 000	**2 350 000**		2 350 000	**15 563**
	151 m²	1950	2 sov						
8	Sandakerjordet 3 ,3330 SKOTSELV			13-02-2025	2 490 000	**2 390 000**		2 390 000	**15 223**
	157 m²	1967	2 sov						

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Normal vedlikehold for bolig sett bort i fra rehabilitering og renovering.	Kr.		20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**20 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 870 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 750 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	250 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**50 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 800 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		600 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	150 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**750 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 550 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

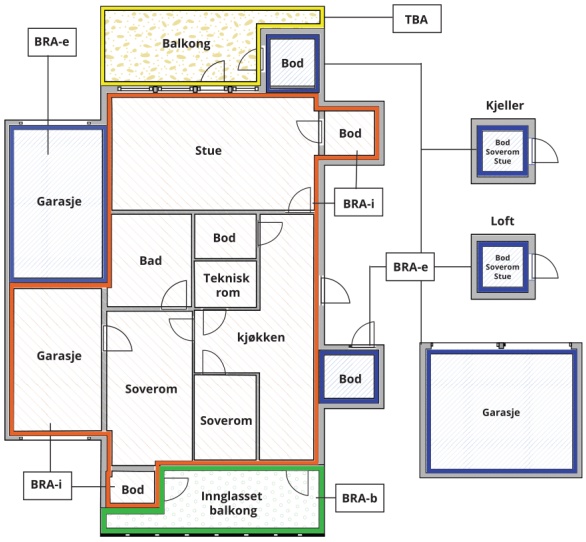
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje 1	76			76	6		76
Etasje 2	39			39		38	77
Kjeller						70	70
SUM	**115**				**6**	**108**	**223**
SUM BRA	**115**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Gang, Trapperom, Bad, Kjøkken, Stue		
Etasje 2	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Kott, Kott 2		
Kjeller	Bod/lagerrom		

Kommentar

Kjellerom har takhøyde fra 1 m, 1,8 m - 1,9 m. Vurdert som ikke måleverdig BRA.
Kott i 2 etg. Har ikke måleverdig BRA

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mulig å vurdere om dagens rominndeling og størrelse stemmer overens med byggesøkte tegninger. Manglende tegninger er ikke uvanlig på eldre bygg. På påbygg fra 80 tallet ble dette ikke omsøkt, og det foreligger ikke tegninger eller byggesøknad på tiltaket. Det anbefales at kjøper tar kontakt med kommunen for å avklare om eventuelle søknadspliktige eller meldepliktige forhold.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		95		95	
SUM		**95**			
SUM BRA	**95**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, Lagerrom, Garasje 2, Lagerrom 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mulig å vurdere om dagens rominndeling og størrelse stemmer overens med byggesøkte tegninger. Manglende tegninger er ikke uvanlig på eldre bygg, og tiltak anses ikke som nødvendig.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	115	0
Uthus	0	95

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.4.2025	Ole Morten Danielsen	Takstingeniør
	Håvard Jørgensen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3316 MODUM	134	12		0	11255.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hasselveien 84

Hjemmelshaver
Jørgensen Bjørg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landlig beliggenhet på Hassel i Skotselv

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra 2 brønner på annen eiendommen over veien.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via 2 septiktanker, med overløp til spredegrøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Selveiertomt. Ca 9,8 mål med innmarksbeite. 1,4 mål fast mark.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen ligger tett inntil Hasselveien. Trafikkstøy forekommer.
Eventuelle Servitutter eller heftelser er ikke kontrollert. Se grunnbok for nærmere punkter.
Eiendommen har felles drenering på jordene med naboen, dette ble gjort ca 1985, alt terreng som heller mot husene på begge eiendommene har avrenning i kum som står hos på naboens eiendom, denne kummen er også gråvannskum (kum nr 2) på Hasselveien 84. Dette går videre til sprede grøfter felles med naboens kloakkanlegg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2017	Uskifte

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring .	86965029	Fullverdi		

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.04.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Ja
Tegninger		Ikke kontrollert	Finnes ikke		Nei
Ferdigattest			Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.05.2025	
2	26.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

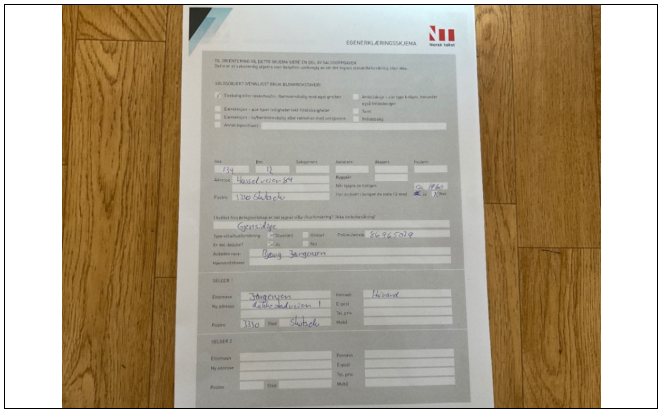
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

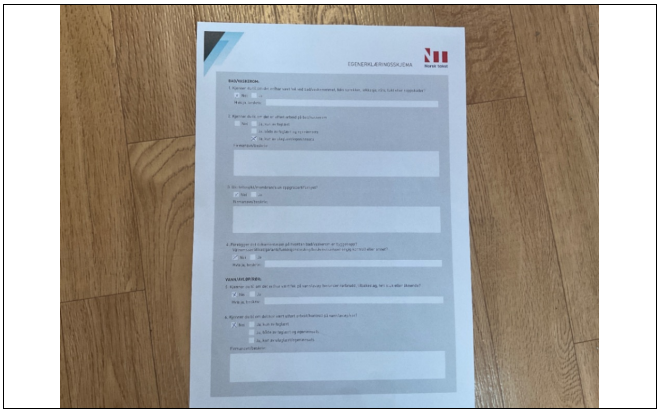
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MN1256

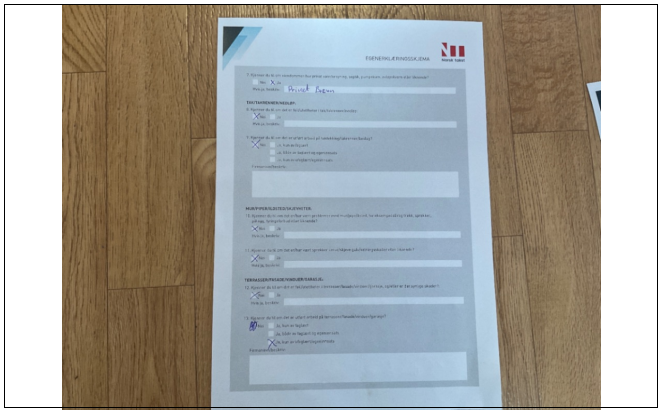
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

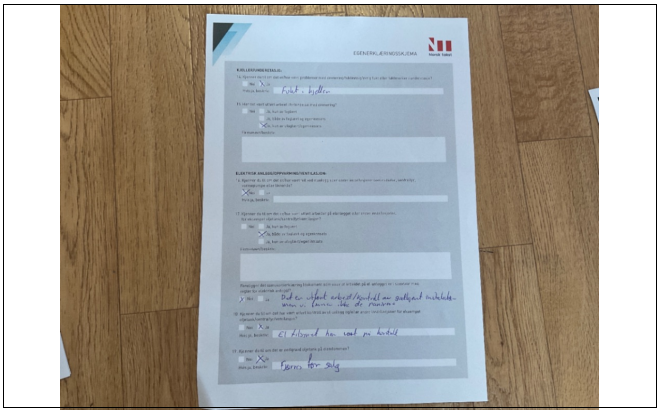
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

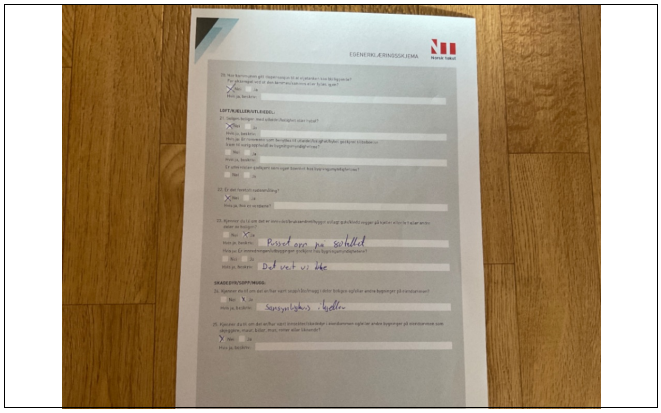
Andre bilder

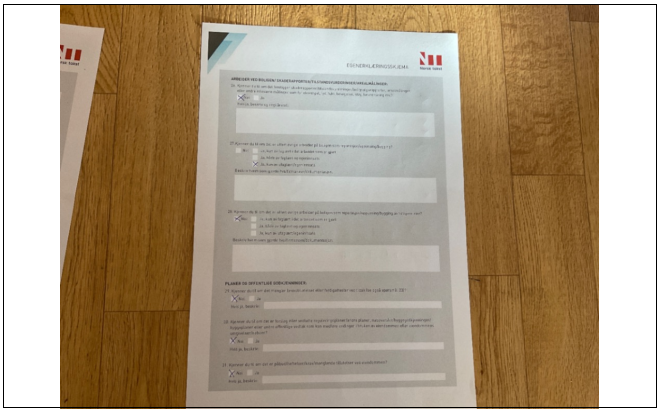














Egenerklæring

Hasselveien 84, 3330 SKOTSELV

23 May 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hasselveien 84	Hasselveien 84	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1963

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Løken, Daniel

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Fukt i kjeller

Ifølge nabo (gnr. 314 bnr. 13) planlegger de tilbygg og dette vil kunne medføre endringer på avløpsløsningen.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94908266

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Løken, Daniel	**2025-05-23**

Identification

bankID Løken, Daniel

SIGNICAT

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Løken, Daniel	23/05-2025 19:48:39	BANKID

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Hasselveien 84, 3340 SKOTSELV har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 134, Bruksnummer 12 i 3316 MODUM kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	27.05.2025 kl. 12.31
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	27.05.2025 kl. 12.29

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2017/541337-1/200 23.05.2017 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uskifte
JØRGENSEN BJØRG
FØDT: 09.08.1939
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1855/900020-1/25 10.08.1855 **RETTIGHETER IFLG. SKJØTE**
RETTIGHETSHAVER: HASSEL VÆRK

1855/900058-1/25 10.08.1855 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: Hefta Hengsle
tilkommer forskjellige rettigheter

1898/900254-1/25 14.10.1898 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**

1938/1393-1/25 29.06.1938 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**

1991/1497-1/25 18.02.1991 **JORDSKIFTE**
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

901384-1/25 **OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN**
EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

1963/2128-1/25 08.06.1963 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3316 GNR: 134

BNR: 33

2020/1627257-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0623 GNR: 134 BNR: 12

2024/423795-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3047 GNR: 134 BNR: 12

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Selger av Hasselveien 84, 3340 SKOTSELV har hentet inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Modum kommune

MEGLEROPPLYSNINGER – BYGG

Matrikkelinformasjon

Gnr:	**134**	Bnr:	**12**	Fnr:	-	Snr:	**-**
Adresse:	**Hasselveien 84**			**3330**	**Skotselv**		

Kommentar angående bygningsopplysninger:

Våningshus og uthus/bygning knyttet til landbruk med ukjent byggeår.
Ingen dokumentasjon om eiendommen finnes i vårt arkiv, trolig grunnet bygningenes alder. Flyfoto viser at det er bygget før 1965 - det vil si; *før* bygningsloven omfattet byggesaker utenfor regulert områder.

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, 9. mai 2025

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	HAUGEN ØSTRE	Beregnet areal	11255.6
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	11767
Oppdatert dato	22.01.2024	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0.41	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] 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	134/12
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	22.06.2022 24.06.2022	22/1836 M7226		134/12, 134/13, 2149/1
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	22.06.2022 24.06.2022	22/1836 M7226		134/12, 134/13, 2149/1
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	134/12
Arealoverføring Arealoverføring	25.09.2001	M 5429 J 46/2000		134/12 (-382), 2149/1 (382)
Skylddeling Skylddeling	08.06.1963			134/12, 134/33
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering				134/12
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte		29/83		134/12, 134/13
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte		29/1983		134/12

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6635436.84	549753.16		Ja	11255.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JØRGENSEN BJØRG F090839*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Hasselveien 84

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3330 SKOTSELV	Kirkesogn	04050301 Modum

Grunnkrets	101 Skibrekk	Tettsted	
Valgkrets	5 BUSKERUD		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	160398051		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	
2	160398043		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 160398051: Våningshus (113), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	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
Tatt i bruk		25.05.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hasselveien 84	H0101	134/12	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 160398043: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	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

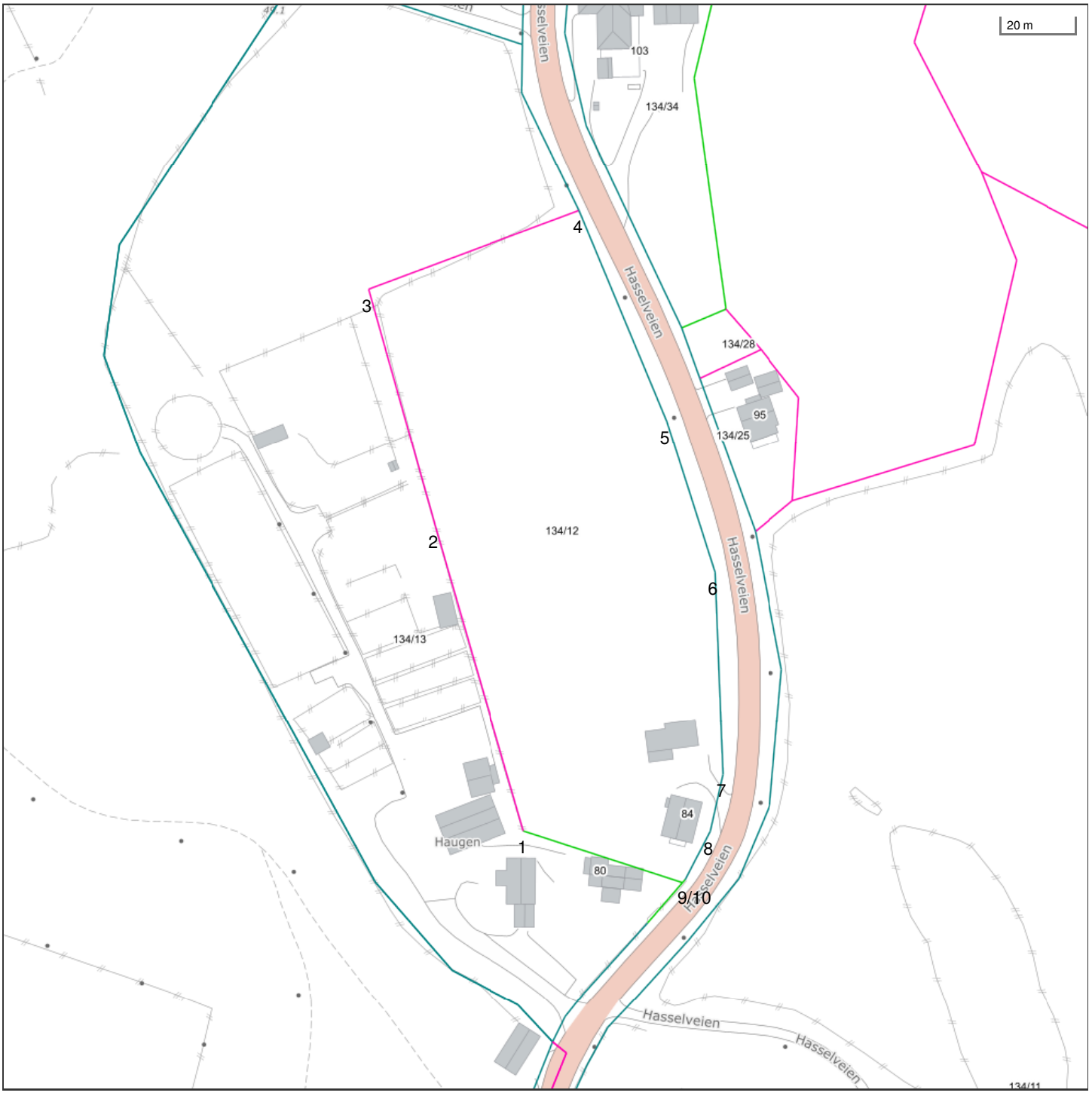
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		25.05.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	134/12	-	-	-	-	-

Utskriftsdato: 08.05.2025

Eiendomskart for eiendom 3316 - 134/12//



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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	11 255,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6635436,84	**Øst**	549753,16	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6635353,485	549741,542	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	46,09	
2	6635437,57	549715,93	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	87,90	
3	6635502,51	549696,71	200 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	67,72	
4	6635524,97	549754,59	11 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	62,08	
5	6635467,13	549779,55	11 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	63,00	
6	6635425,62	549793,39	11 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	43,76	
7	6635369,81	549796,32	11 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	55,89	
8	6635354,06	549793,02	11 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	16,09	
9	6635340,669	549786,295	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,98	
10	6635339,835	549785,564	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,11	

Utskriftsdato: 08.05.2025

Ortofotorapport for eiendom 3316 - 134/12//



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.

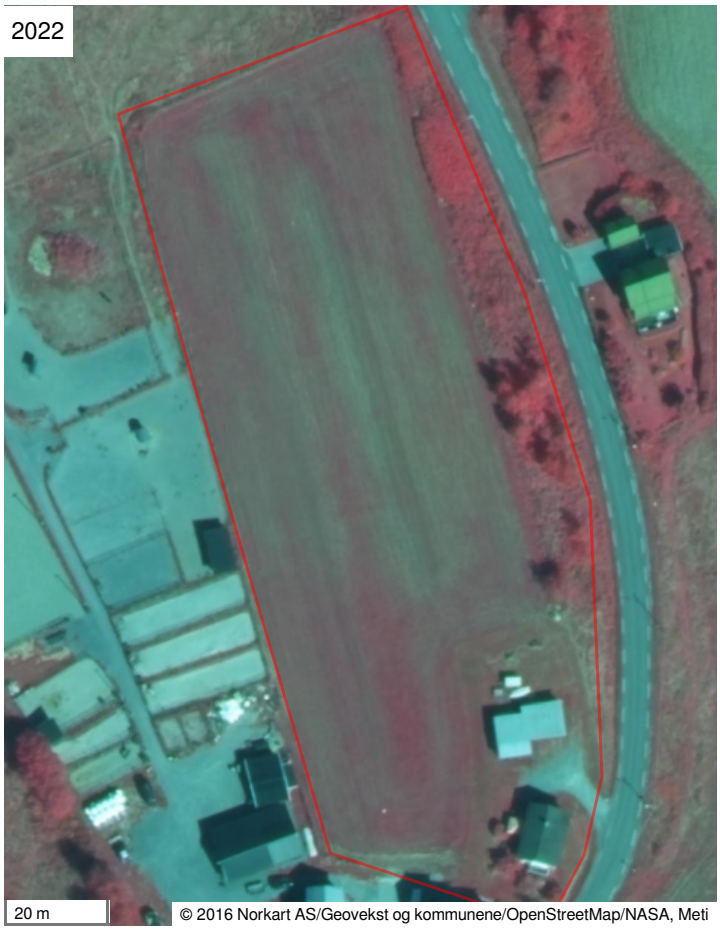
2023



2022



2022



2021



2017



2017



2017



2016



2013



2012



2011



2011



2008



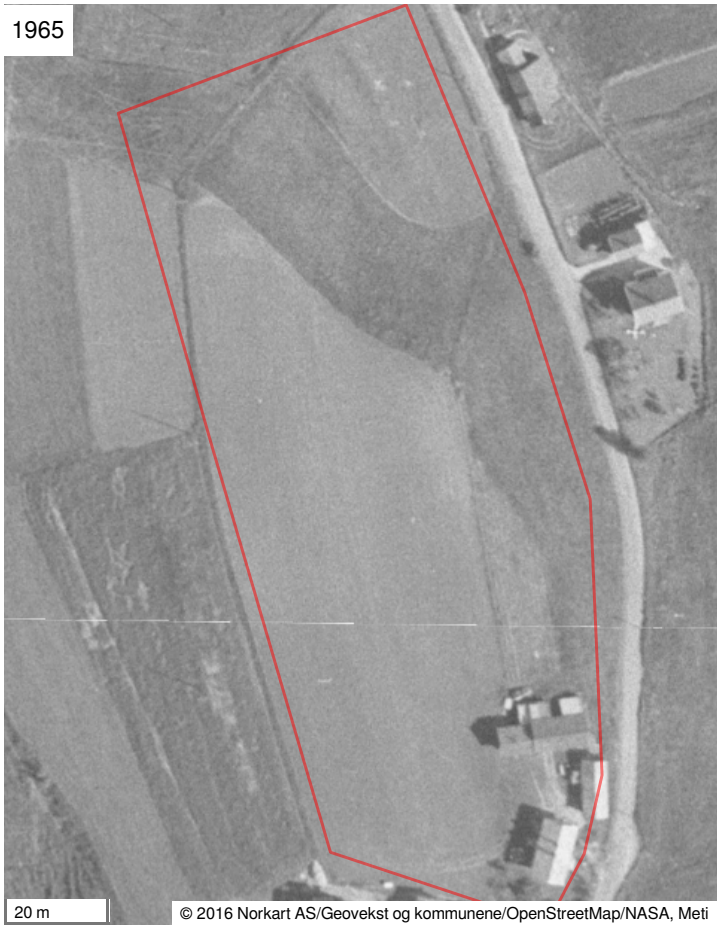
2008

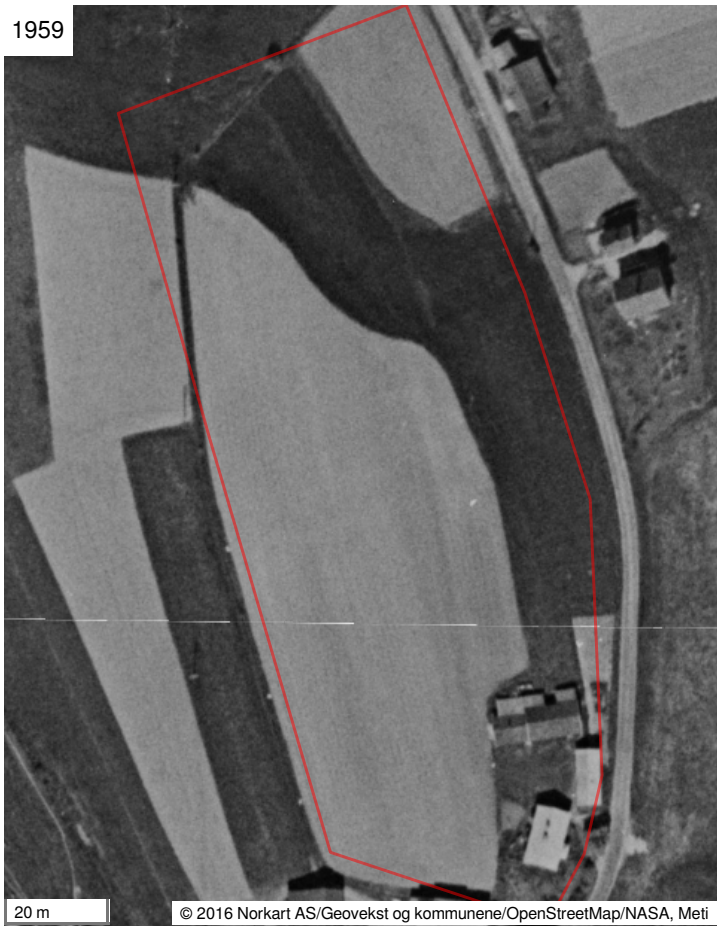


2005



1965




1959
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

Kulturminnerapport

Eiendom	3316 134/12		
Utskriftsdato	08.05.2025	**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.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger

Modum kommune

Adresse: Postboks 38, 3371 Vikersund

Telefon: 32 78 93 00

Utskriftsdato: 08.05.2025

Megleropplysninger - Piper og ildsted

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

Kommunenr.	3316	**Gårdsnr.**	134	**Bruksnr.**	12	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Hasselveien 84, 3330 SKOTSELV								

	JA	**NEI**
Er det foretatt tilsyn av pipe/ildsted?	☒	☐
Hvis ja, dato for sist kontroll	10.2.2016	
Foreligger det pålegg fra feiervesenet?	☐	☒
Hvis ja, hvilket?		

KOMMENTARER:

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

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

Utskriftsdato: 08.05.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3316	**Gårdsnr.**	134	**Bruksnr.**	12	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	150283971	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	160398051	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hasselveien 84, 3330 SKOTSELV

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	1	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1 etasje, kjøkken	Vedovn		
1 etasje, stue	Kombinert ildsted		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		07.06.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 150283971

BruksenhetId	150284046	**Bygningstype**	Unummerert

Bygningsnummer	160398043	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 150284046.

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

Adresse: Postboks 38, 3371 Vikersund

Telefon: 32 78 93 00

Utskriftsdato: 08.05.2025

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3316	**Gårdsnr.**	134	**Bruksnr.**	12	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Hasselveien 84, 3330 SKOTSELV								

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.

Utskriftsdato: 08.05.2025

Modum kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3316	**Gårdsnr.**	134	**Bruksnr.**	12	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hasselveien 84, 3330 SKOTSELV								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Feiing	872,00 kr
Sum	**872,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Feiing pr. boenhet pr år	1 Stk	304,00 kr	1/1	0 %	304,00 kr	0,00 kr
Tilsyn pr boenhet pr år	1 stk	568,00 kr	1/1	0 %	568,00 kr	0,00 kr
				Sum	**872,00 kr**	**0,00 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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.

Utskriftsdato: 08.05.2025

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.**	134	**Bruksnr.**	12	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hasselveien 84, 3330 SKOTSELV								

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.:	134/12/0/0
Anleggsadresse:	Hasselveien 84
Ansvarlig:	JØRGENSEN BJØRG
Dato:	12.05.2025

Anleggsinformasjon

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

Slamtømming

Minimum tømmefrekvens:	Hver(t) 24. måned
Anleggets tømmefrekvens:	Hver(t) 24. måned
Dato forrige tømming:	25.10.2024
Dato neste tømming:	25.10.2026

Tømmefrekvens er avhengig bruken og tilstanden av anlegget.

Slamtømmefirma som skal benyttes

Firma:	Arnkværn Miljø og Renovasjon
E-post:	oslo@va365.no
Telefon:	95 30 23 00

Kostnader (inkl. mva.) avløpsanlegg

Slamtømming (per tømming) *:	2416,-
Tilsynsgebyr 2025 **:	633,-
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.

Modum Hasselveien 84 Tilstandsvurdering Avløpsanlegg

Kommune:	Modum
Gnr./Bnr./Fnr./Snr.:	134/12/0/0
Anleggsadresse:	Hasselveien 84
Anleggsansvarlig:	JØRGENSEN BJØRG
Dato for skjema:	12.05.2025

Type avløpsanlegg

Komponenttype:	Slamavskiller
Status:	I drift
Anleggsvolum i m^3:	3
Tømmefrekvens:	Hver(t) 24. måned
Forrige slamtømming:	25.10.2024
Neste slamtømming:	25.10.2026

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

Slamavskiller

- Slamavskilleren er underdimensjonert. Slamavskilleren klarer ikke å oppfylle sine funksjonskrav, inkludert fjerning av avløpssøppel, fett og suspendert stoff. Anlegget har ingen forutsetning for å klare dagens rensekrav og en underdimensjonert slamavskiller vil kunne forkorte levetiden betydelig.

Slamavskiller med antatt etterfølgende infiltrasjonsanlegg/spredergrøfter:

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

Slamavskiller med antatt etterfølgende utslipp til vannforekomst

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

Slamavskiller med antatt etterfølgende synkekum

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

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 oppgradering av avløpsløsningen. Det bør vurderes en felles avløpsløsning for bygningene i området.
Muligheten for tilknytning til offentlig avløpsnett bør undersøkes.

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

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

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

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

Utskriftsdato: 08.05.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3316	**Gårdsnr.**	134	**Bruksnr.**	12	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hasselveien 84, 3330 SKOTSELV								

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** 11 256 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 11 256 m^2 **KPHensynsonenavn** H310 **KPFare** Ras- og skredfare

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

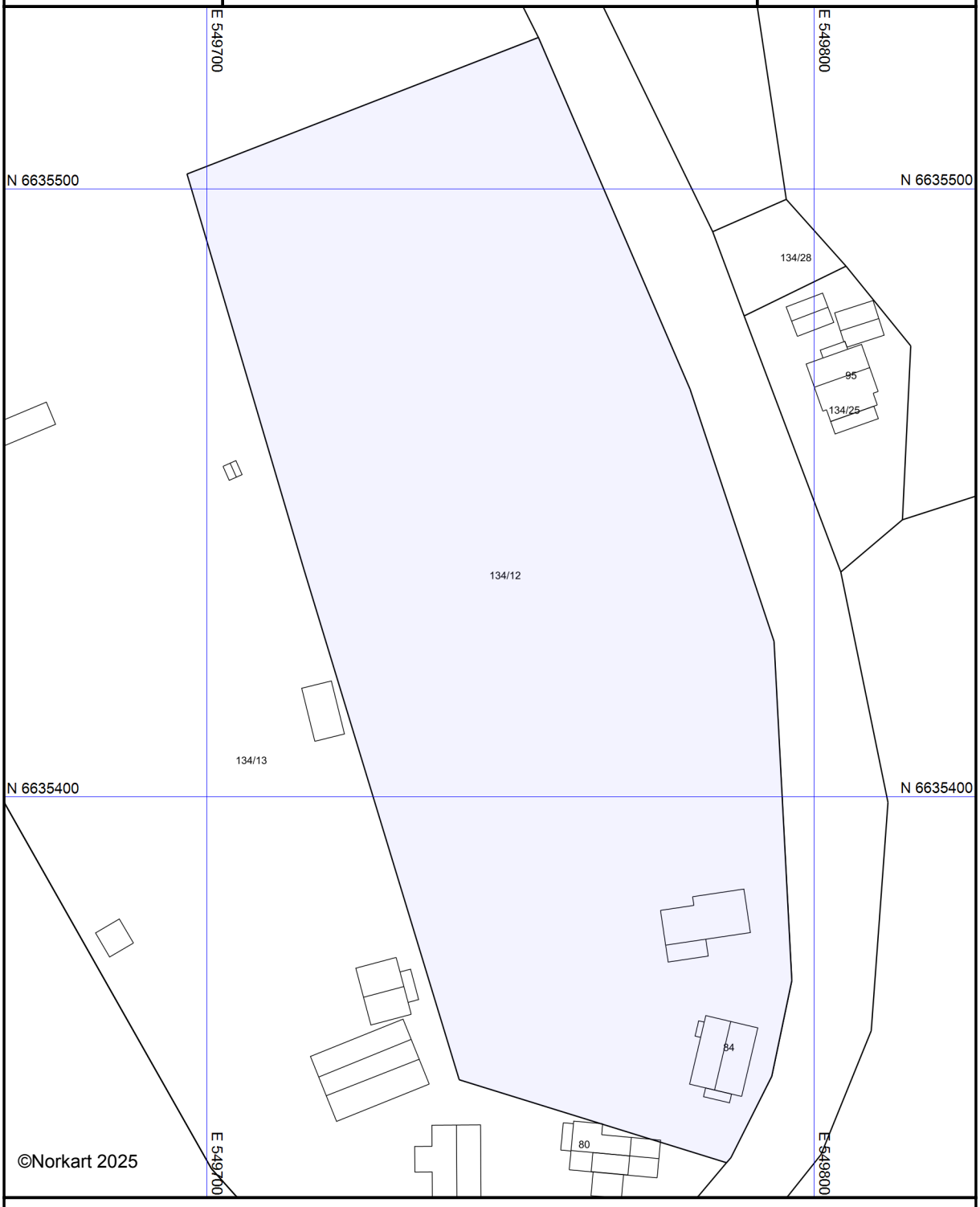
Modum kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 134/12
Adresse: Hasselveien 84
Utskriftsdato: 08.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

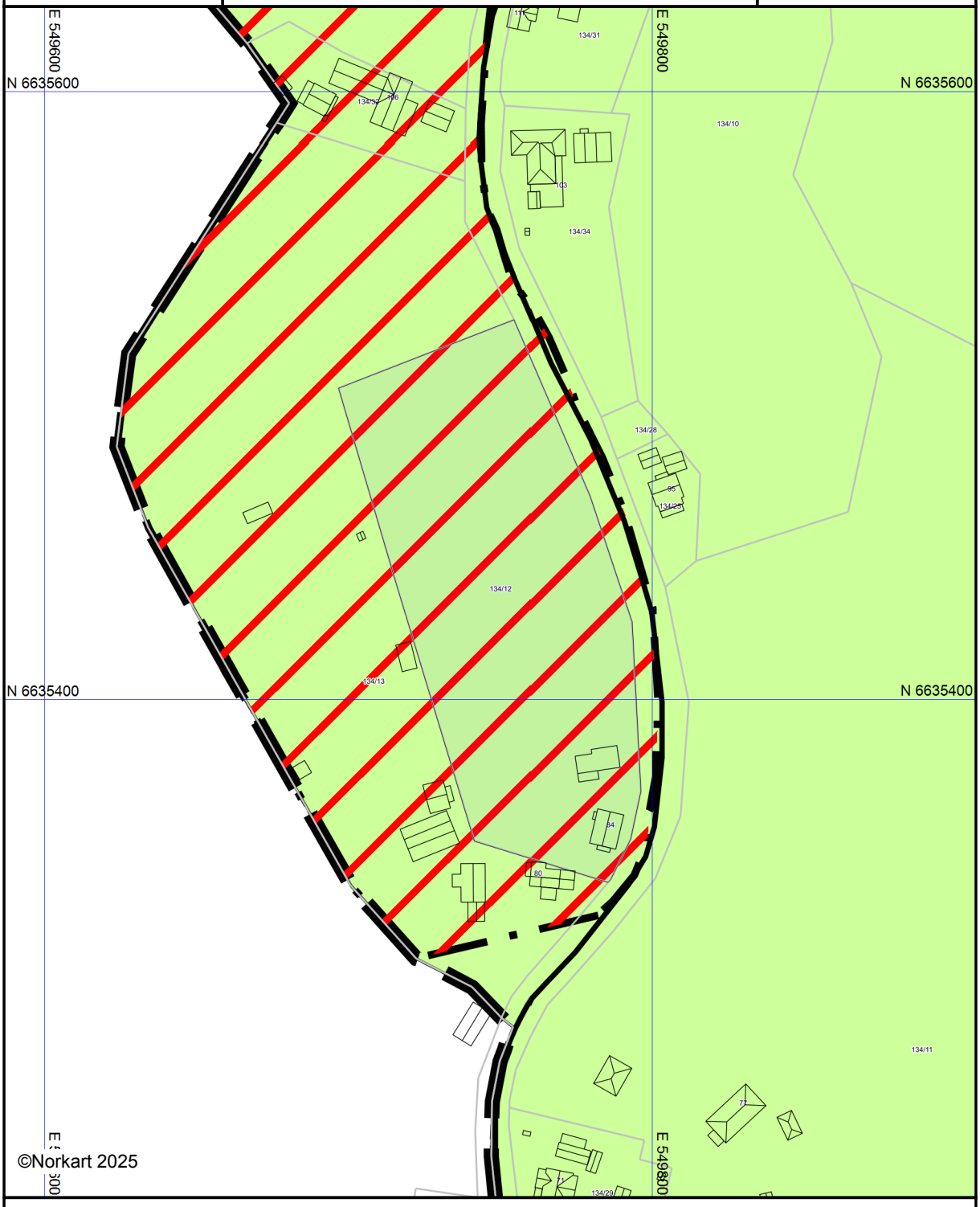
Modum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 134/12
Adresse: Hasselveien 84
Utskriftsdato: 08.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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:

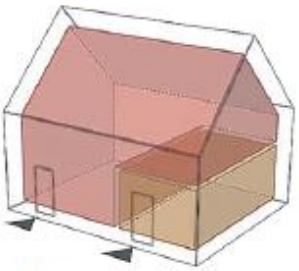
§ 1-2.1 Bolig- og leilighetstyper I Kommuneplanen, og reguleringsplaner der ikke annet framgår av reguleringsbestemmelsene defineres følgende bolighustyper i henhold til Kommunal- og moderniseringsdepartementets beskrivelse i veilederen «Grad av utnytting»:

Frittliggende småhusbebyggelse

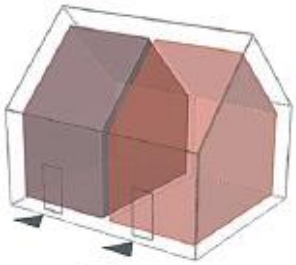
- *Enebolig*
- *Enebolig med utleiedel/ sekundærleilighet*
- *Tomannsbolig*

Konsentrert småhusbebyggelse

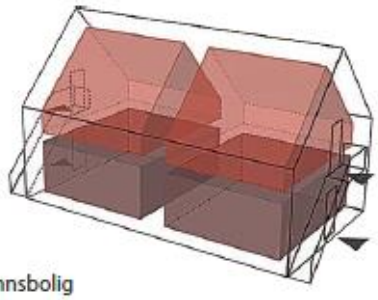
- *Kjedehus*
- *Rekkehus*
- *Firemannsbolig*
- *Øvrige hus med mønehøyde inntil 9 meter og gesimshøyde inntil 8 meter*



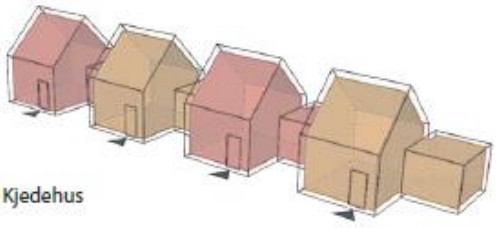
Enebolig med utleiedel



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:

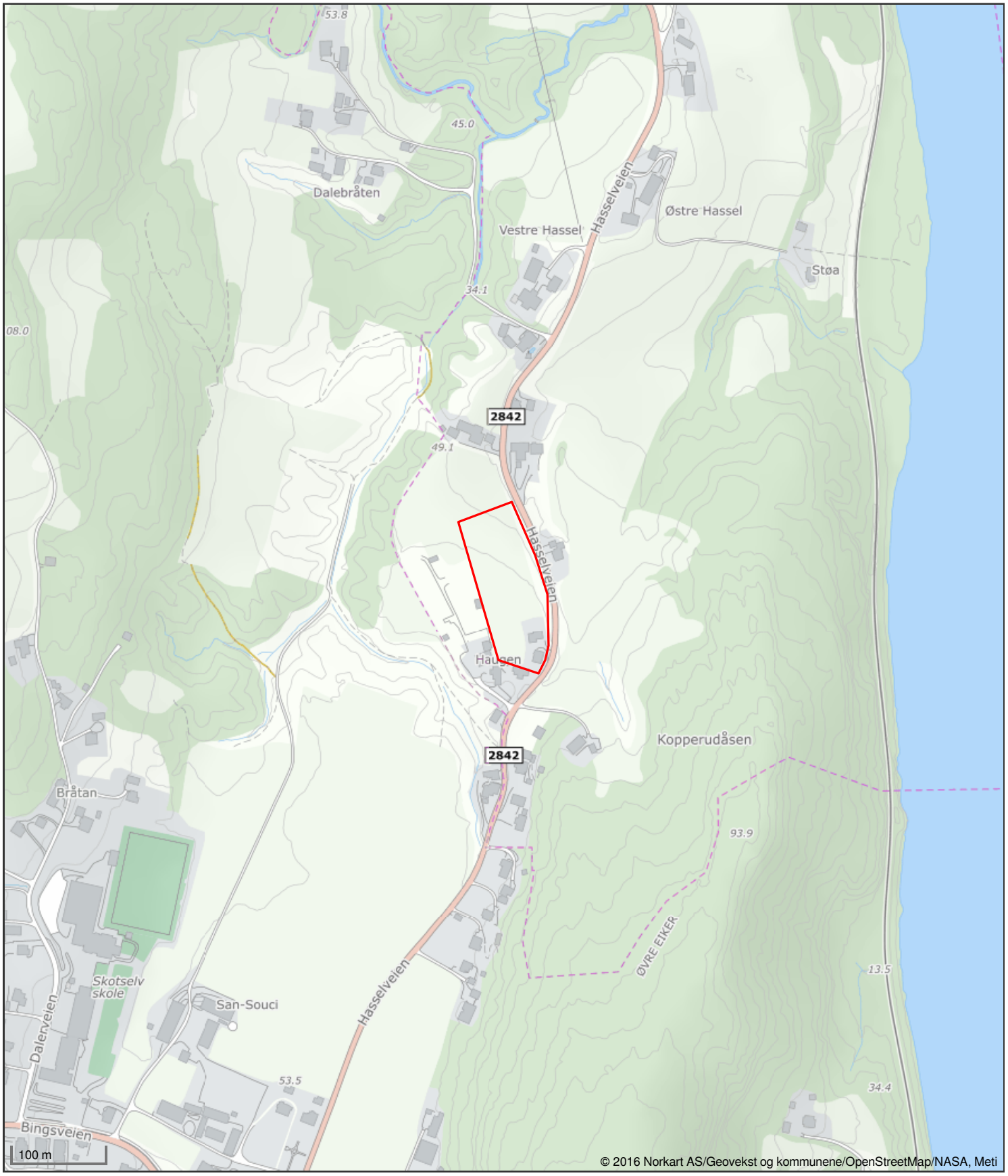
1966001	Reguleringsplan	ENGERHAGAN	17.08.1966
1967001	Reguleringsplan	VIKERSKOGEN	18.05.1967
1967002	Reguleringsplan	HERVIKEN	22.12.1967
1972002	Reguleringsplan	KALDAKERSKOGEN	23.03.1972
1972003	Reguleringsplan	JELLUMHAGEN/ENGERHAGEN 2	07.06.1972
1983002	Bebyggelsesplan	PLANTFELTET	06.07.1983
1985001	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

Utskriftsdato: 08.05.2025

Oversiktskart for eiendom 3316 - 134/12//



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

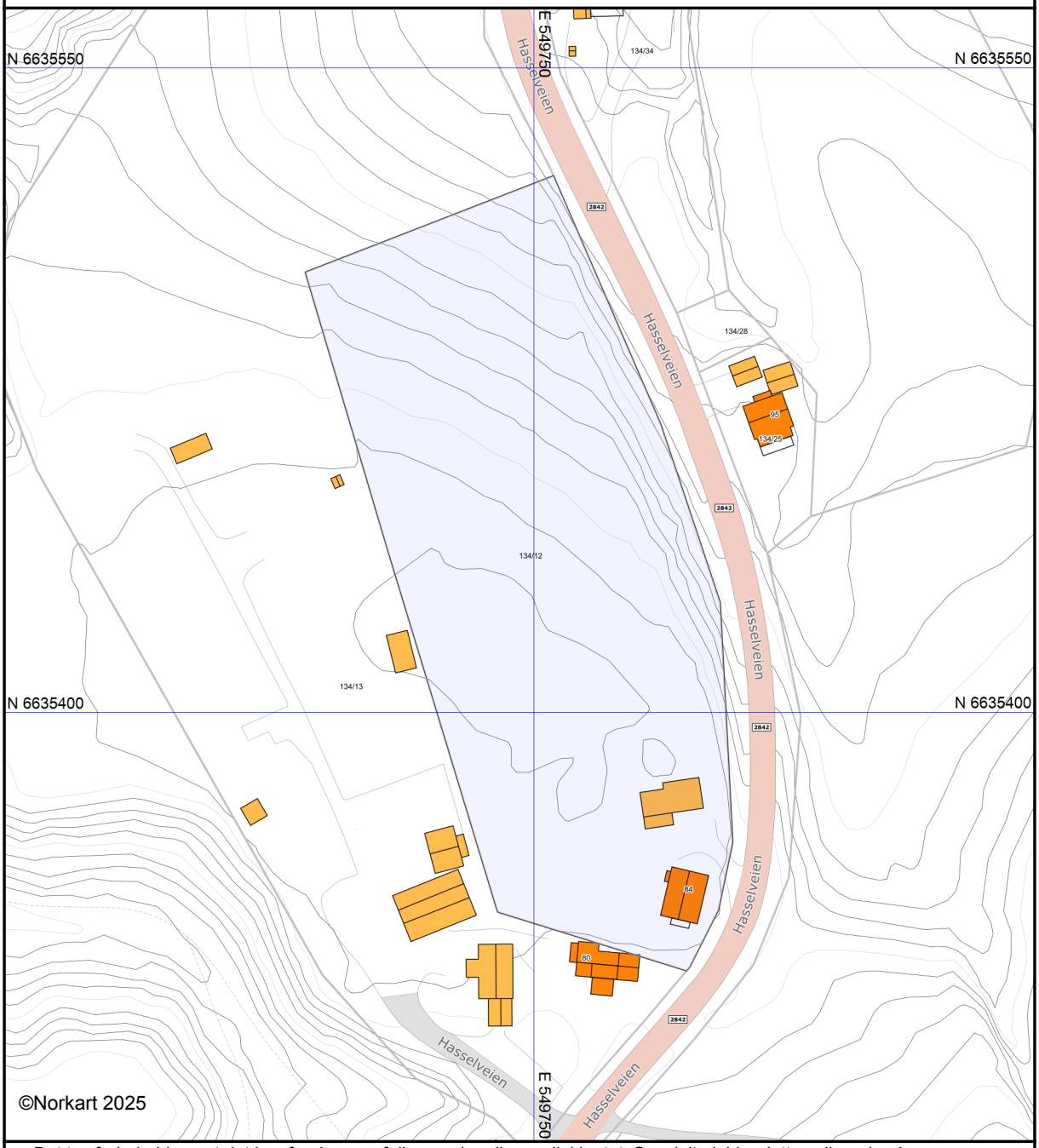
Eiendom: 134/12
Adresse: Hasselveien 84
Dato: 08.05.2025
Målestokk: 1:1500

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

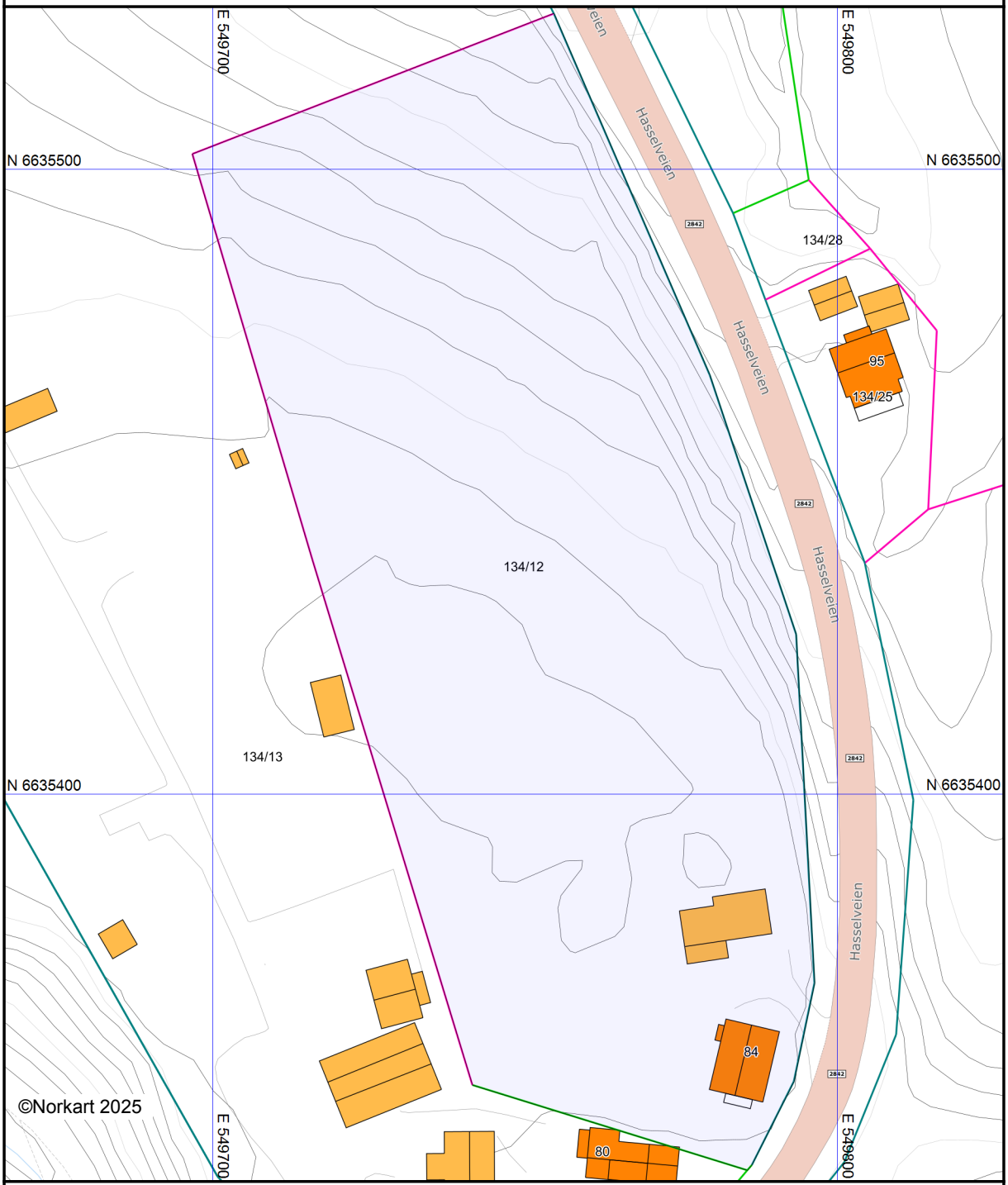
Grunnkart

Eiendom: 134/12
Adresse: Hasselveien 84
Dato: 08.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

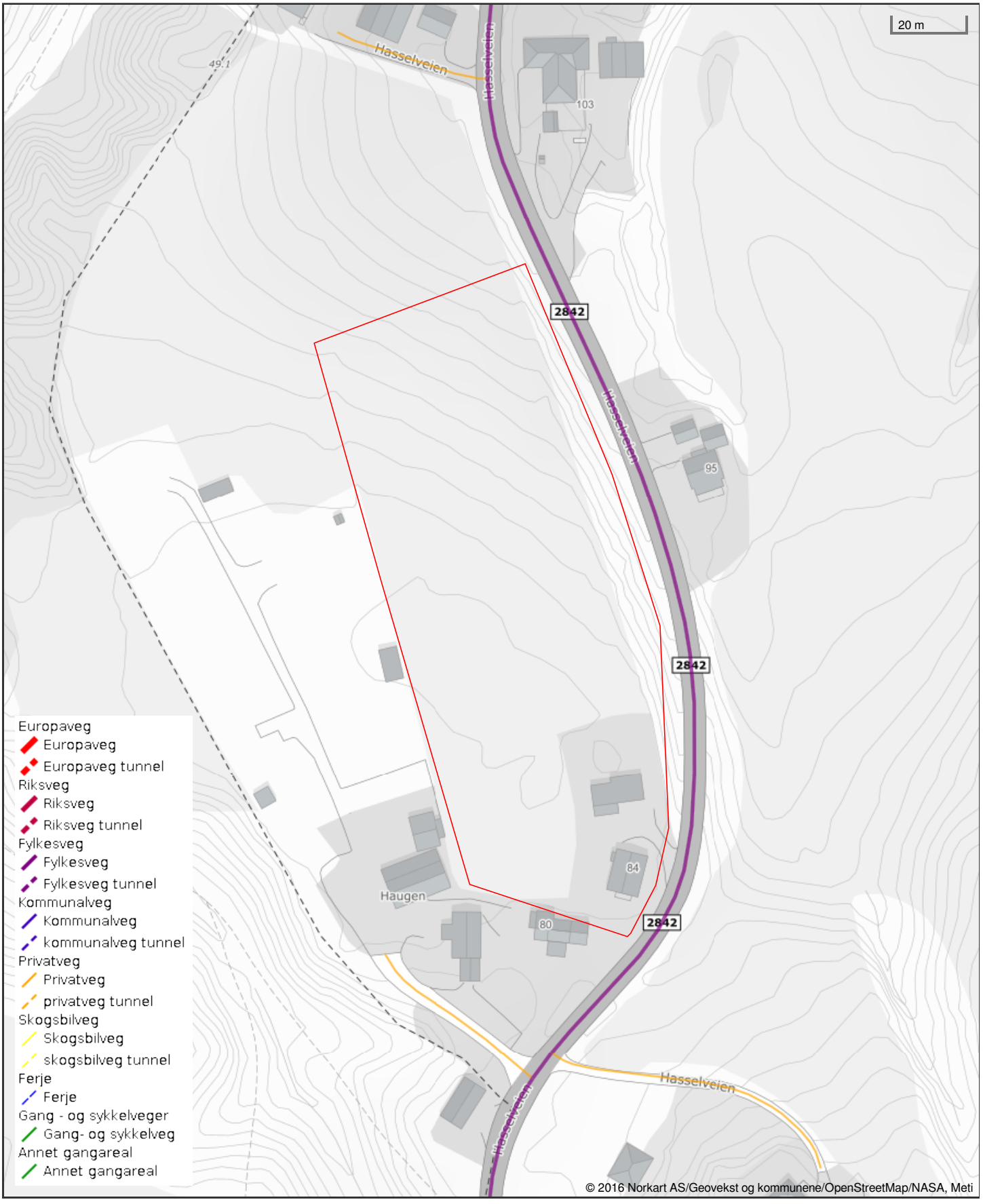
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



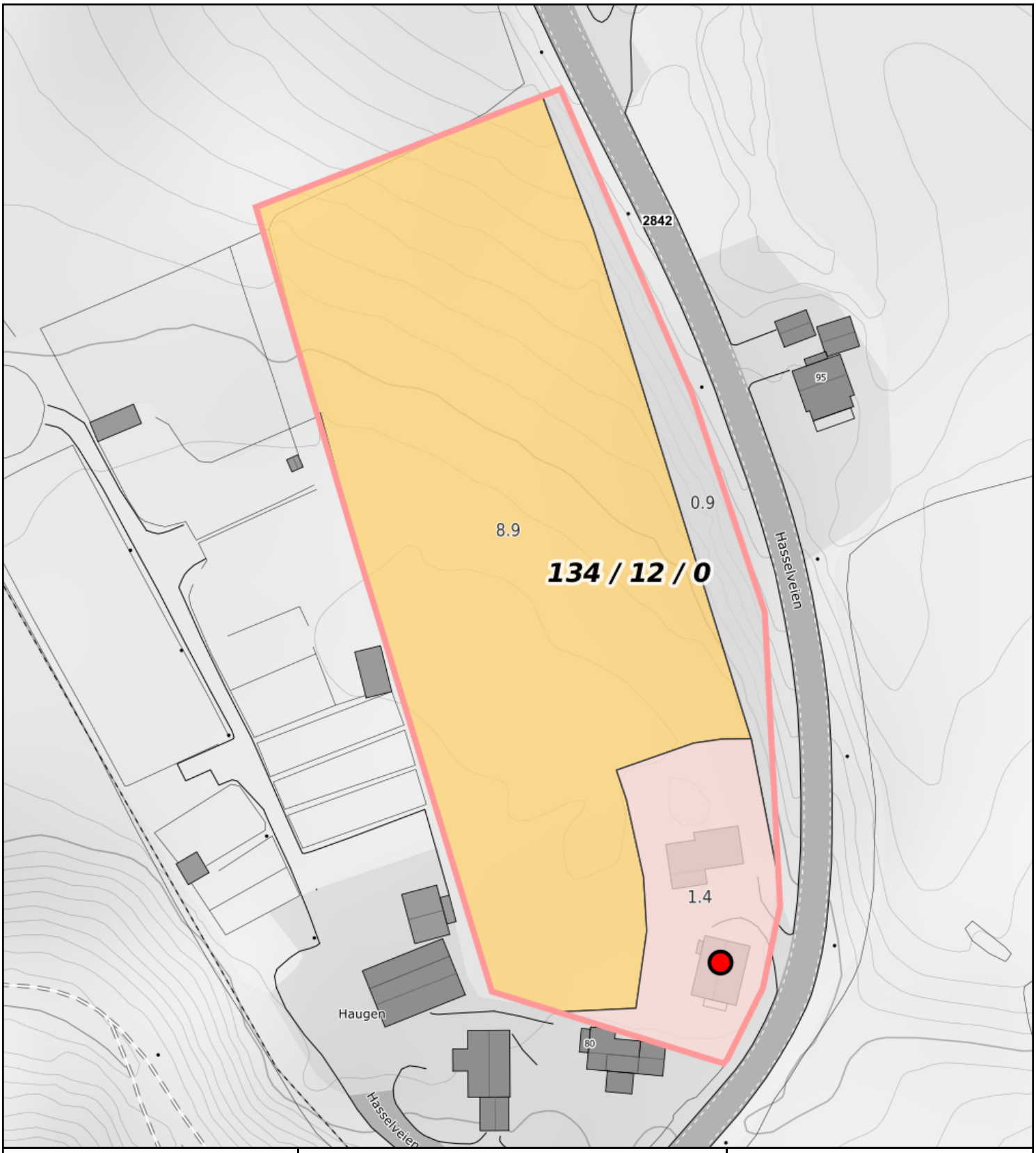
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 08.05.2025

Vegstatuskart for eiendom 3316 - 134/12//



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.



0 10 20 30m

Målestokk 1: 1000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 22.05.2025 14:06
Eiendomsdata verifisert: 22.05.2025 14:06

GÅRDSKART 3316-134/12/0
Tilknyttede grunneiendommer:
134/12/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	8.9	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	8.9
w	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.9	
	Bebygd, samf., vann, bre	1.4	2.3
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	11.2	11.2

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.