Tilsynet for små avløpsanlegg

Megleropplysninger Avløpsanlegg

Generelt

Kommune:	Modum
Gnr./Bnr./Fnr./Snr.:	142/29/0/0
Anleggsadresse:	Buskerudveien 180
Ansvarlig:	BERG ANDERS HØRLÜCK
Dato:	26.10.2026

Anleggsinformasjon

Komponenttype:	Slamavskiller
Status:	I drift
Totalt slamvolum (m^3):	1

Slamtømming

Minimum tømmefrekvens:	Hver(t) 24. måned
Anleggets tømmefrekvens:	Hver(t) 24. måned
Dato forrige tømming:	16.10.2026
Dato neste tømming:	16.10.2028

Tømmefrekvens er avhengig bruken og tilstanden av anlegget.

Slamtømmefirma som skal benyttes

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

Kostnader (inkl. mva.) avløpsanlegg

Slamtømming (per tømming) *:	2369,-
Tilsynsgebyr **:	655,-
Utestående fakturert beløp:	4519,-

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.

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 Buskerudveien 180 Tilstandsvurdering Avløpsanlegg

Kommune:	Modum
Gnr./Bnr./Fnr./Snr.:	142/29/0/0
Anleggsadresse:	Buskerudveien 180
Anleggsansvarlig:	BERG ANDERS HØRLÜCK
Dato for skjema:	26.10.2026

Type avløpsanlegg

Komponenttype:	Slamavskiller
Status:	I drift
Anleggsvolum i m^3:	1
Tømmefrekvens:	Hver(t) 24. måned
Forrige slamtømming:	16.10.2026
Neste slamtømming:	16.10.2028

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

Avvik og indikasjoner fra slamtømming
07.10.2024: Slamavskiller mangler dykker på utløp. Vi kan ikke se å ha mottatt dokumentasjon på at dette er utbedret.
19.10.2026: Det raser jord ned i slamavskilleren.

Kartdata

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

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

Begrunnelse:

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

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

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

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.

Utskriftsdato: 22.10.2026

Modum kommune

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

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3316	**Gårdsnr.**	142	**Bruksnr.**	29	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	150282243	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	160395362	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Buskerudveien 180, 3340 ÅMOT

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
	Ukjent		
	Ukjent		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		15.06.2026	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 150282243

BruksenhetId	150282311	**Bygningstype**	Unummerert

Bygningsnummer	160395354	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 150282311.

BruksenhetId	150274698	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	21873039	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 150274698.

BruksenhetId	150274674	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	21872687	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	**Bruksenhetsadresse**	

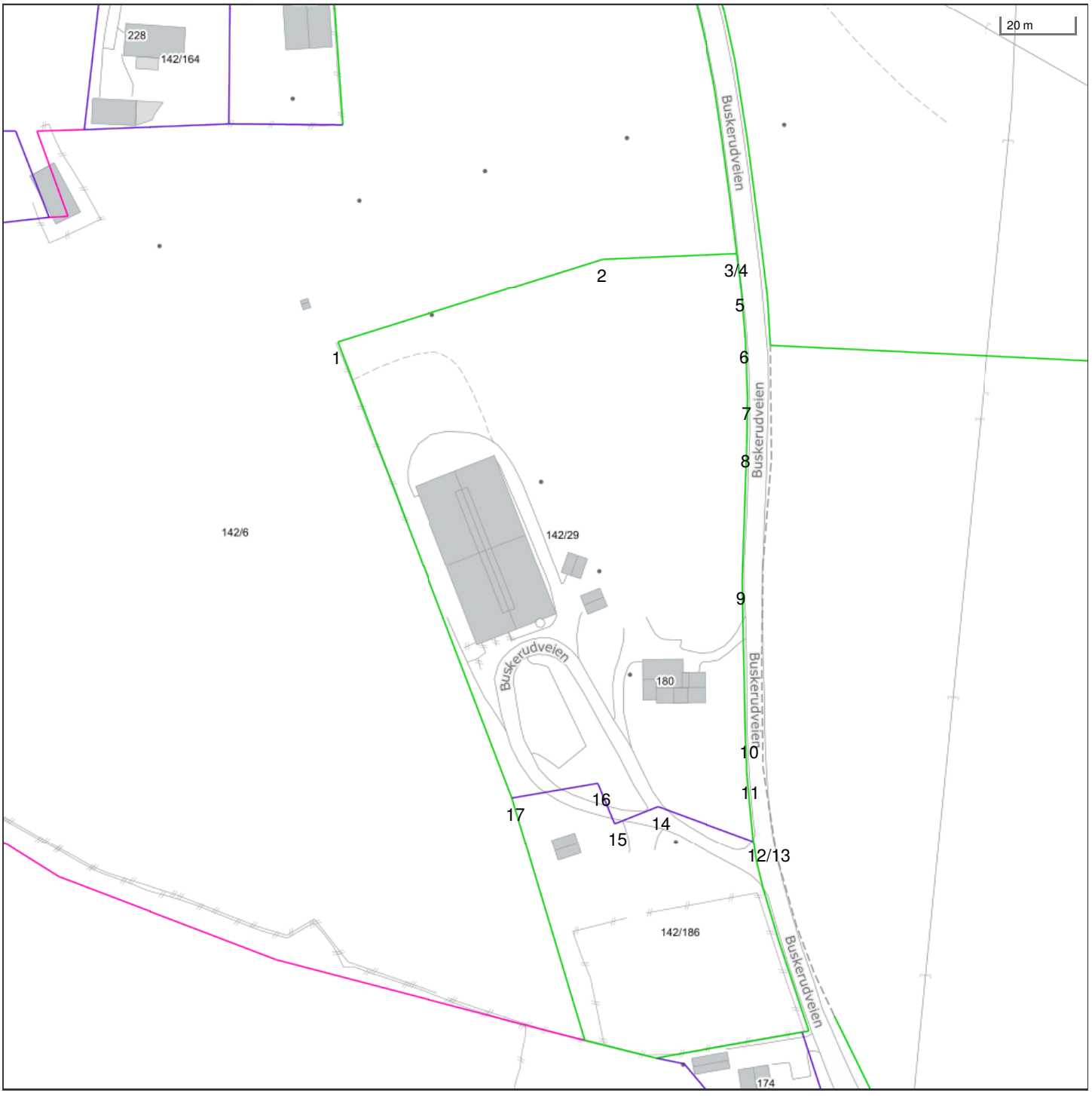
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 150274674.

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: 22.10.2026

Eiendomskart for eiendom 3316 - 142/29//



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	13 078,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6639159,83	**Øst**	549578,59	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6639204,47	549501,98	4 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	134,59	
2	6639228,36	549574,93	4 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	76,76	
3	6639230,21	549608,34	5 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,46	
4	6639230,41	549611,95	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,62	
5	6639220,81	549613,28	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,69	
6	6639206,41	549614,67	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,47	
7	6639190,78	549615,43	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,65	
8	6639177,65	549615,42	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,13	
9	6639139,85	549614,66	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	37,81	
10	6639097,59	549616,08	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	42,28	
11	6639086,1	549616,69	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,51	
12	6639069,85	549618,47	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,35	
13	6639068,2	549618,75	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,67	
14	6639077,6	549592,15	36 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	28,21	
15	6639072,68	549580,23	36 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	12,90	
16	6639083,79	549575,43	36 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	12,10	
17	6639079,43	549551,77	4 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,06	

enova

Energiattest



Adresse **Buskerudveien 180, 3340 ÅMOT**	
Dato for energimerking **22.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-372987**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **160395362**
Gårdsnummer **142**	Bruksnummer **29**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1900**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **281,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **211,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Bio-energi, Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **204,32**

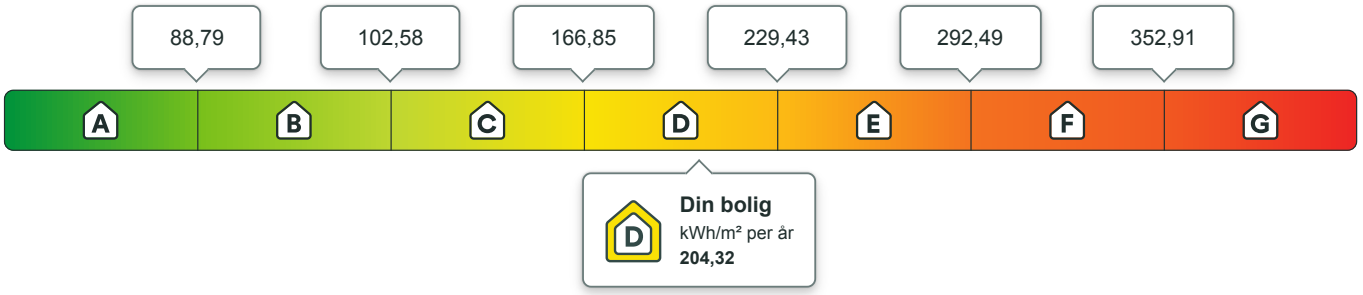
Buskerudveien 180, 3340 ÅMOT

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
68 316,43	**222,64**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Buskerudveien 180, 3340 ÅMOT

Detaljering

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

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

Buskerudveien 180, 3340 ÅMOT

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 3: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 26: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 27: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Utskriftsdato: 22.10.2026

Modum kommune

Adresse: Postboks 38, 3371 Vikersund

Telefon: 32 78 93 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3316	**Gårdsnr.**	142	**Bruksnr.**	29	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Buskerudveien 180, 3340 ÅMOT								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Modum kommune

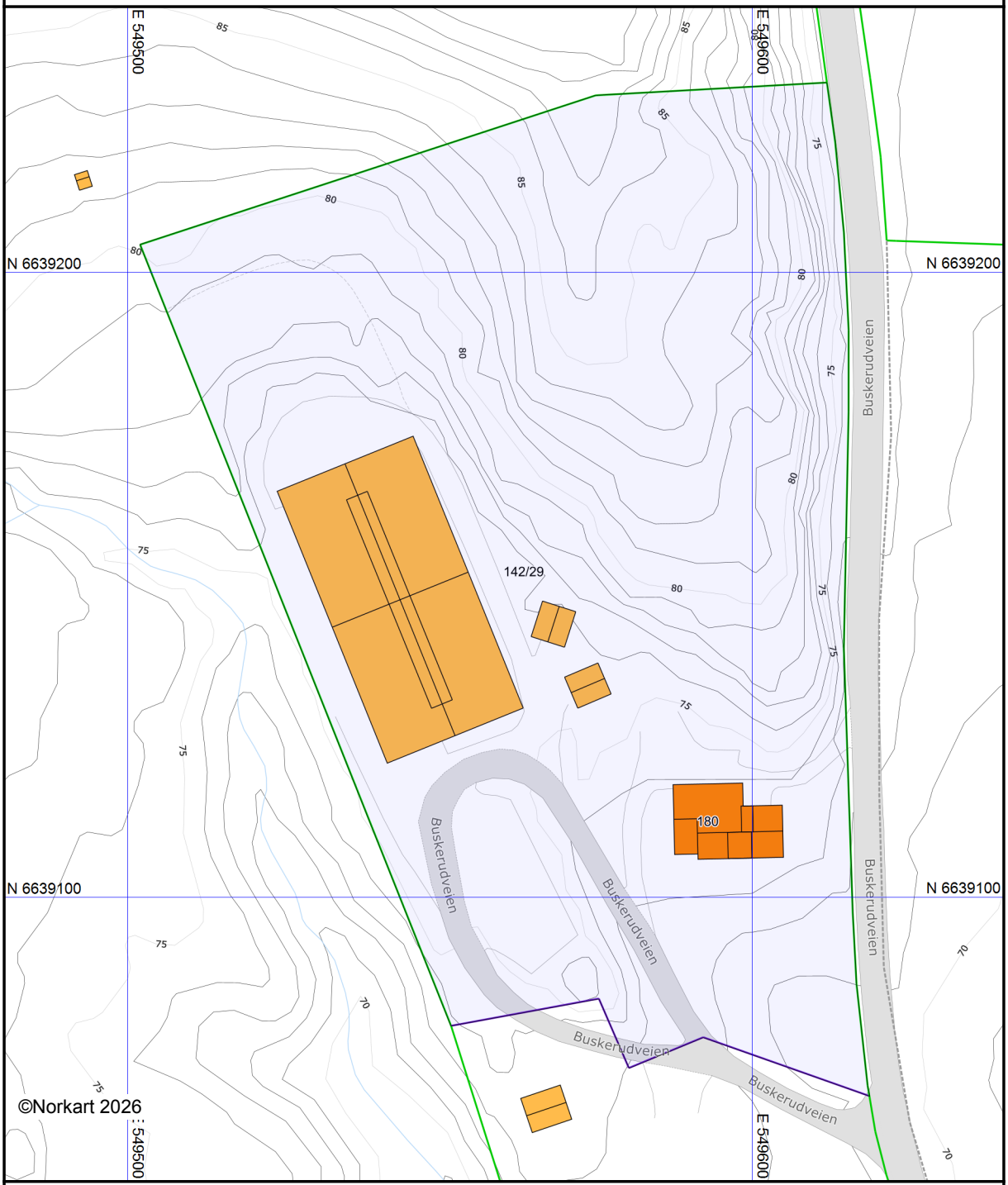
Grunnkart

Eiendom: 142/29
Adresse: Buskerudveien 180
Dato: 22.10.2026
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.

Ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest finnes for denne eiendommen i Modum kommunes arkiv.

Modum kommune



PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Kommuneplan 2016 - 2027

KOMMUNESTYREVEDTAK
4 februar 2019

Innhold

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

Kapittel 1 Virkeområde, hjemmelsgrunnlag og forhold til eksisterende planer

§ 1-1 Virkeområde

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

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

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

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

§ 1-2 Definisjoner

Følgende definisjoner anvendes i Kommuneplanens arealdel:

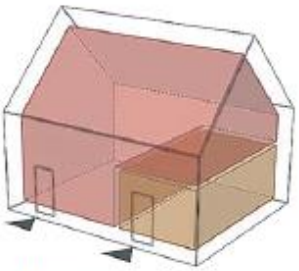
§ 1-2.1 Bolig- og leilighetstyper I Kommuneplanen, og reguleringsplaner der ikke annet framgår av reguleringsbestemmelsene defineres følgende bolighustyper i henhold til Kommunal- og moderniseringsdepartementets beskrivelse i veilederen «Grad av utnytting»:

Frittliggende småhusbebyggelse

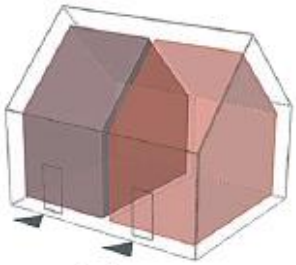
- *Enebolig*
- *Enebolig med utleiedel/ sekundærleilighet*
- *Tomannsbolig*

Konsentrert småhusbebyggelse

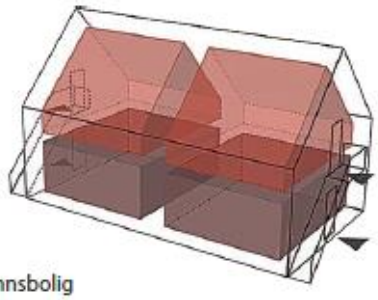
- *Kjedehus*
- *Rekkehus*
- *Firemannsbolig*
- *Øvrige hus med mønehøyde inntil 9 meter og gesimshøyde inntil 8 meter*



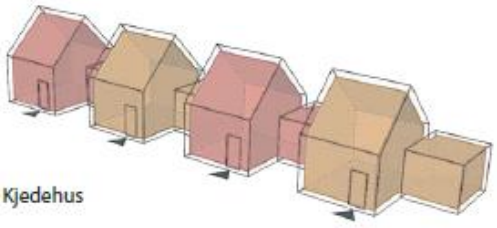
Enebolig med utleiedel



Vertikaldelt tomannsbolig



Firemannsbolig



Kjedehus

Over: type bebyggelse

§ 1-2.2 Sekundærleilighet/sekundærboenhet

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

§ 1-2.3 Sentrumsområder

Følgende områder defineres som sentrumsområder i Modum:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>Boligformål/småhusbebyggelse:</u>

- *Oppføring av inntil fire boenheter*

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

Offentlig-, allmennyttig- formål utenom sentrum:

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

Næringsformål utenom sentrum

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

Sentrumsformål

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

Råstoffutvinning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Uteoppholdsareal og fellesareal skal blant annet tilfredsstille følgende krav:

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

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

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

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

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

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

Følgende generelle krav til parkeringsdekning gjelder:

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

<u>Parkeringskrav utenom sentrumsområder</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende rammer gis for kommunens største planlagte næringsområde:

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

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

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

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

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

- Støyforholdene innendørs er i samsvar med gjeldende krav.

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

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

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

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

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

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

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

Tiltak vedrørende innendørs støy vil kunne være:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3-1 Virkeområde

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

.

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

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

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

.

For etablering av husklynger settes følgende vilkår:

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

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

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

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

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

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

Kapittel 4 Hensynssoner

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

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

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

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

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

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

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

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

For flomsoner langs vassdrag gjelder reguleringsbestemmelsenes § 2-13.

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

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

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

§ 4-2 Fareområder pbl. § 11-8 pkt. a

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

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

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

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

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

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

§ 4-3 Støy pbl. § 11-8 pkt. a, ikke kartfestet i plankartet

Kommunen legger støyveileder T-1442 til grunn for plan- og byggesaksbehandling i forhold til ny etablering av- og eksisterende støyende aktivitet, samt for tiltak i støybelastede områder.

I plan- og byggesaker (herunder bruksendringer) som omhandler etablering av ny støyende virksomhet eller utvidelse/endring av støyen fra eksisterende kilder, krever Modum kommune at tiltakshaver utarbeider en støyfaglig utredning med beregning og kartfesting av støysoner.

Kommunen kan videre be eiere av eksisterende anlegg som har støyende virksomhet (vei, jernbane, industri/næring, skytebaner, motorsportanlegg m.m.) å dokumentere sine støyutslipp i form av støysonekart.

§ 4-4 Naturmiljøer pbl. § 11-8 pkt. c, ikke kartfestet i plankartet

Viktige naturområder
Modum kommune ønsker å beskytte en del naturområder som ikke direkte er båndlagt etter annet lovverk. Dette omfatter bl.a. våtmarksarealer og botanisk viktige områder som er kartlagt gjennom naturtypekartlegging for kommunen.

Det skal av hensyn til naturtypen og prioriterte arter være en meget restriktiv holdning til dispensasjoner fra planbestemmelsene eller planformålet innenfor disse hensynssonene. Ethvert tiltak i disse områdene skal vurderes i henhold til naturmangfoldloven, og tiltak skal ikke godkjennes dersom det anses sannsynlig at det vil ha negativ påvirkning på viktige naturtyper eller prioriterte arter.

§ 4-5 Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse. pbl. § 11-8 pkt. e

H810 Nedre Sand/Sagtomta
Eiendommene som omfattes av hensynssonene Nedre Sand og Sagtomta. Boligfelter pålegges utarbeidelse av felles detaljplan for teknisk infrastruktur som kommunen kan godkjenne. Godkjent teknisk detaljplan skal danne basis for påkrevd reguleringsplan for boligfeltene i området. Påleggets utgangspunkt er eventuell felles adkomst til området i form av bilvei eller gang- og sykkelvei.

Kapittel 5 Retningslinjer

Retningslinjer er ikke er juridisk bindende, men har en veiledende funksjon overfor tiltakshavere og arealforvaltningsmyndighetene.

§ 5-1 Byggegrenser og avkjørsler

For områder som ikke inngår i reguleringsplan gjelder Buskerud fylkesdelplan for byggegrenser og avkjørsler langs fylkesveiene. For områder som inngår i reguleringsplan er avkjøringstillatelse og byggegrenser gitt i gjeldende reguleringsplan, jfr. reguleringsbestemmelsenes kapittel 7

For kommunale veier gjelder byggegrenser fastsatt i retningslinje for kommunale veier og parkering dersom ikke annet er bestemt i gjeldende reguleringsplan.

For riksveier gjelder bestemmelser for byggegrenser og avkjørsler for den respektive riksvei fastsatt i henhold til Veglovens § 19 eller i gjeldende reguleringsplan.

§ 5-2 Områder for bebyggelse og anlegg

Det vil være en grunnleggende forutsetning for utbygging at tekniske anlegg og samfunnstjenester, som VA-anlegg, veger inkl. gang- og sykkelveger, helse- og sosialtjenester, skoler, barnehager m.v. er utbygd eller sikret før utbygging skjer.

Godt kollektivtilbud og miljøvennlige transportløsninger skal være premisser ved utbygging av nye områder.

§ 5.3 Energi og klima

Det skal ved ny utbygging alltid gjøres vurderinger av tiltak for å gi lavest mulig økning i klimagassutslipp og energibehov.

Kommunen ønsker gjennom rådgivning og forvaltningspraksis å tilrettelegge for at følgende forhold fremmes:

- Det skal søkes å benytte vannbåren oppvarming, og tilrettelegge for felles varmeforsyningsløsninger i sentrumsområder**,** for næringsbygg og offentlige bygg.
- Felles varmeforsyningsløsninger som fjernvarme og lokale energisentraler skal baseres på maksimal andel ny fornybar energi.
- Hovedoppvarmingskilden skal være basert på ny fornybar energi som bioenergi, solenergi, varmepumpe eller andre tilsvarende klimariktige løsninger.
- Lavenergistandard skal være hovedregelen for nye bygninger.
- Direktevirkende gass (gasspeis) og elektrisitet (panelovner) til romoppvarming er ikke ønskelig.
- Godt kollektivtilbud og miljøvennlige transportløsninger, herunder tilrettelegging for effektiv bruk av gange og sykkel, felles bilordning, ladestasjoner for el-bil etc.

5-4 Hensynssoner

H120 Viktige områder for grunnvannsforsyning (pbl. § 11-8 pkt. c)
Hensynssonen omfatter områder med særlig viktige grunnvannskilder som utnyttes eller kan utnyttes til drikkevann. Det skal utvises stor grad av varsomhet mot å tillate tiltak som kan påvirke vannkvalitet eller grunnvannsstrømmer i disse områdene.

H530 Viktig område for friluftsliv (pbl. § 11-8 pkt. c)
Hensynssonen omfatter den delen skogen på Skredsvikmoen som i dag er i kommunal eie avsatt som LNF-område. Området er tilgrensende boligområde, barnehage og skole og er et mye brukt nærfriluftsområde. Skogen, som i området primært er furumoer, skal skjøttes med omtanke for friluftsopplevelser med driftsformer primært i form av småflatehogst og mest mulig naturlig foryngelse/frøtrestilling. Planer for løyper, stier for ikke-motorisert ferdsel og andre mindre tiltak tilknyttet friluftsliv skal tilgodesees og gis prioritet i området.

H550 Viktige landbruks- og kulturlandskapsområder (pbl. § 11-8 pkt. c)
Modum kommune ønsker å bevare kulturlandskapets særpreg i noen utvalgte områder. Områdene er:

1. Østmodum – fra Melåa-Askerudelva
2. Vikersund øst – fra Kindbekken/Hvalsbekken-Ørenbekken/Sponevika
3. Simostranda – Fossum-Kollerudhøgda og Kopland-Tingelstad, samt langs Tandbergveien fra Tingelstad-Solberg/Sigdalsdelet.

For å opprettholde landskapets særpreg skal det føres en restriktiv holdning til blant annet endring av eksisterende terreng ved oppfylling, planering og uttak av masser. Arbeid og tiltak som utføres i forbindelse med stedbunden næring skal utøves med varsomhet og med hensyn til landskapets karakter.

Viktige landskapselementer som ravinedaler, bekkefar, åkerholmer, dammer, sumpmark m.m. skal bevares. Videre skal spor etter gamle transportårer, vassdragstekniske anlegg, dyrkningsteknikker m.m. bevares.

Det skal av hensyn til landbruks- og kulturverninteressene være en meget restriktiv holdning til dispensasjoner fra planbestemmelsene eller planformålet innenfor hensynssonen.
Kommunen vil ellers søke å bidra til å fremme kulturlandskapskvalitetene gjennom samarbeid med grunneiere, rådgivning og kanalisering av virkemidler gjennom tilskuddsordninger m.m. til disse områdene.

H570 – Kulturminner/Kulturmiljøer i tilknytning til Modum Blaafarveværk (pbl. § 11-8 pkt. c)
Modum kommune ønsker å bevare kulturminner, kulturmiljøer og landskapskvaliteter i Blaafarveværkets influensområde. Dette omfatter bl.a. områder på Skuterudflata, Bøen, Bergan, Skuterud, Hugsted, Skuterudåsen, samt områdene omkring selve verket på Haugfoss, Nymoen og Fossum. Verkets influensområde omfatter også skogsområdene med tidligere bosetninger vestover mot Sigdal.

For å opprettholde landskapets særpreg skal det føres en restriktiv holdning til endring av eksisterende terreng ved oppfylling, planering og uttak av masser. Arbeid og tiltak som utføres i forbindelse Blaafarveværkets museale virksomhet og i stedbunden næring for øvrig skal utøves med varsomhet og med hensyn til landskapets karakter.

Det er særlig viktig å bevare tekniske kulturminner tilknytning til Blaafarveværkets virksomhet, så som ruiner, steintipper, damanlegg, gamle stier og ferdselsveier i området. Videre er det viktig at bygninger og bygningsmiljøer som har sin opprinnelse i Blaafarveværkets drift blir bevart.

Det skal av hensyn til kulturverninteressene være en meget restriktiv holdning til dispensasjoner fra planbestemmelsene eller planformålet innenfor hensynssonen. Videre vil kommune føre en restriktiv holdning for å sikre at nye tiltak gis en utforming som ikke virker skjemmende i landskapet eller i forhold til bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljøer.

Kommunen vil ellers søke å bidra til å fremme opplevelses-, landskaps- og kulturvernkvalitetene gjennom samarbeid med grunneiere, Blaafarveværket og kulturminnemyndighetene og frivillige lag/foreninger. Kommunen vil gjennom rådgivning og kanalisering av virkemidler gjennom tilskuddsordninger m.m. søke å fremme formålet med hensynssonen.

Kapittel 6 Rettsvirkning (pbl § 1-5)

Plankart med tilhørende bestemmelser i kapitelene 1-4 ovenfor, med unntak av § 2.1 uavhengig av arealformål gjelder framfor vedtatte reguleringsplaner med unntak av planene nevnt i listen i kapittel

7. Bestemmelsene i § 2-1 gjelder for områder hvor det ikke foreligger eller er satt krav til noen reguleringsplan.

Bestemmelsen om utnyttelsesgrad i § 2-1, gjøres i tillegg gjeldende for alle regulerings- og bebyggelsesplaner med ikrafttredelsesdato eldre enn 1.1.1986.

Detaljerte bestemmelser i gjeldende reguleringsplaner som ikke gjelder framfor kommuneplanens arealdel skal følges dersom de ikke kommer i konflikt med kommuneplanens bestemmelser.

Nye reguleringsplaner som blir vedtatt etter kommuneplanens vedtak gjelder foran kommuneplanens arealdel, jfr pbl § 1-5, 2.ledd

Jordlova § 9 og 12 gjelder for alle landområder som ikke er avsatt til bygg- og anlegg.

Kapittel 7 Gjeldende reguleringsplaner:

1966001	Reguleringsplan	ENGERHAGAN	17.08.1966
1967001	Reguleringsplan	VIKERSKOGEN	18.05.1967
1967002	Reguleringsplan	HERVIKEN	22.12.1967
1972002	Reguleringsplan	KALDAKERSKOGEN	23.03.1972
1972003	Reguleringsplan	JELLUMHAGEN/ENGERHAGEN 2	07.06.1972
1983002	Bebyggelsesplan	PLANTFELTET	06.07.1983
1985001	Reguleringsplan	GEITHUSEVJA	05.06.1985
1986001	Reguleringsplan	KLØFTEFOSS BOLIGFELT	10.09.1986
1989002	Reguleringsplan	KATFOSSLIA II	20.12.1989
1990001	Reguleringsplan	KATFOSSLIA	14.02.1990
1990004	Reguleringsplan	TRILLELØKKA	09.05.1990
1990005	Reguleringsplan	KALDAKERSKOGEN II	20.06.1990
1990007	Reguleringsplan	HOVDEHAGEN	03.10.1990
1991001	Reguleringsplan	STRANDPROMMENADEN SYD	28.02.1991
1991002	Reguleringsplan	MÆLUMENGA NORD	08.05.1991
1991003	Reguleringsplan	RV 287 HAUGFOSS - LINDERUD	13.12.1991
1992003	Reguleringsplan	RV 287 BLAAFARVEVERKET - HAUGFOSS	18.12.1992
1992001	Reguleringsplan	VIKERSUND HOPPSENTER	28.10.1992
1992002	Reguleringsplan	VIKERSUND BRU	28.10.1992
1993001	Reguleringsplan	GEITHUS TORG	15.10.1993
1995001	Reguleringsplan	NORDBRÅTAN SYD	02.02.1995
1995002	Reguleringsplan	RV 284 - LORTEBRU - VIKERSUND BRU	29.06.1995
1996001	Reguleringsplan	ENGER AVFALL	13.12.1996
1997001	Reguleringsplan	SLETTEMOEN	13.02.1997
1997003	Reguleringsplan	STEINROA NORD	04.09.1997
1998001	Bebyggelsesplan	VIKERSKOGEN II, felt A	19.02.1998
1998004	Reguleringsplan	SKUTERUDGRUVENE	25.06.1998
1998005	Reguleringsplan	BERGAN PUKKVERK	25.06.1998
1998006	Reguleringsplan	SKALSTAD	08.10.1998
1999001	Reguleringsplan	KALDAKERBERGA	30.04.1999

1999003	Reguleringsplan	NEDRE MÆLUM	29.11.1999
2000001	Reguleringsplan	FV 144 GANG-/SYKKELVEI - ÅMOT KIRKE-MODUMH.	07.02.2000
2001001	Reguleringsplan	NEDRE SAND	14.05.2001
2001002	Reguleringsplan	VIKERSUND SENTRUM - SYD	14.05.2001
2002001	Reguleringsplan	KROKA II	06.05.2002
2002003	Reguleringsplan	VIKERSKOGEN NORD	20.12.2002
2003002	Reguleringsplan	KALDAKER NORD	05.03.2003
2003003	Reguleringsplan	SYSLE SENTRUM SYD	02.06.2003
2004001	Reguleringsplan	HOVDESKOGEN II	02.02.2004
2004002	Reguleringsplan	TANGEN SØR	02.02.2004
2004003	Reguleringsplan	KAGGEFOSS - HOLGERSMOEN	02.02.2004
2004004	Reguleringsplan	ÅMOT SENTRUM	02.02.2004
2004005	Reguleringsplan	BÆKEVOLD	26.04.2004
2004006	Reguleringsplan	VIKERSUND BAD VEST	02.06.2004
2004007	Reguleringsplan	TANGEN	07.10.2004
2005001	Reguleringsplan	SØJORDET	07.11.2005
2005002	Reguleringsplan	ENGERHAGAN SYD	16.12.2005
2005003	Reguleringsplan	HERVIKHAGAN	16.12.2005
2005004	Reguleringsplan	VIKERSUND SENTRUM	16.12.2005
2006001	Reguleringsplan	HARALDSRUDMOEN	27.03.2006
2006002	Detaljregulering	KROKÅSEN	01.11.2010
2006003	Reguleringsplan	DÆLVEIEN/INTERNATVEIEN	12.06.2006
2006004	Reguleringsplan	ULLHAUGLIA	04.11.2013
2006005	Reguleringsplan	FV 146 - HAUGFOSS - NY BRU	22.06.2006
2006006	Bebyggelsesplan	HILSENÅSEN	23.08.2006
2008001	Bebyggelsesplan	VIKERKLEIVA/ØSTÅSEN	23.01.2008
2008002	Reguleringsplan	HOVDESKOGEN	11.02.2008
2008003	Reguleringsplan	HOVDESKOGEN III	11.02.2008
2008004	Reguleringsplan	KJEMPERUD BARNEHAGE	11.02.2008
2008005	Reguleringsplan	MASSEUTTAK VESTRE SPONE	17.11.2008
2008006	Reguleringsplan	MASSEUTTAK KLØFTEFOSS	12.12.2008
2009001	Reguleringsplan	ØVRE HOLO	02.02.2009
2009002	Reguleringsplan	LIENGJORDET	30.03.2009
2009003	Reguleringsplan	EMBRETSFOSS KRAFTVERK	30.03.2009
2009004	Reguleringsplan	DOKTORVEIEN	21.09.2009
2009005	Reguleringsplan	SKINNERUD VEST	26.10.2009
2009006	Reguleringsplan	ÅMOT SENTRUM - STÅLFJÆRA	26.10.2009
2010002	Reguleringsplan	ØDE HVAL/DOKKA	08.03.2010
2010003	Områderegulering	NEDMARKEN INDUSTRIOMRÅDE - SØNDRE DEL	03.05.2010
2010004	Detaljregulering	AMUNDRUD	20.09.2010
2010005	Detaljregulering	VIKERMYRA	01.11.2010
2011001	Områderegulering	MASTEDALEN MASSEUTTAK	20.06.2011
2011002	Detaljregulering	BRÅTABAKKEN	09.12.2011
2011003	Detaljregulering	LANGSRUDÅSEN PUKKVERK	07.05.2012
2012002	Detaljregulering	SPONE BOLIGFELT	07.05.2012
2012001	Detaljregulering	RV 35 G/S BJØRNDALSVINGEN - ENGERKRYSSET	31.01.2012

2011005	Detaljregulering	PILTERUD PANORAMA	18.06.2012
2013001	Detaljregulering	VIKERSUND NORD, KRYSSET RV35/FV280	18.03.2013
2013006	Detaljregulering	KALDAKERSKOGEN NORD	07.02.2013
2013003	Detaljregulering	RV 35 MIDTDELER	16.06.2014
2014001	Detaljregulering	Fv 287 SRANDGATA - KJØRPLASS BRU	16.06.2014
2012003	Detaljregulering	TVEFØTRUD NÆRINGSOMRÅDE	05.12.2014
2013005	Områderegulering	VIKERSUND SENTRUM NORD	15.06.2015
2013007	Detaljregulering	VIKERSUND BAD	16.03.2015
2014002	Detaljregulering	SKINNERUD NORD	31.10.2016
2014006	Detaljregulering	G/s-veg BADEVEIEN - ØVRE DEL	09.05.2016
2016002	Detaljregulering	BARNEHAGE PÅ SKREDSVIKMOEN	13.02.2017
2014008	Detaljregulering	VIKERSUND HOPPSENTER	05.02.2018
2014005	Detaljregulering	FV 280 GANG- OG SYKKELVEI HAUGERUDSLETTA	30.04.2018
2017002	Detaljregulering	NY GEITHUS BRU	18.06.2018
2016001	Detaljregulering	HAUGLAND	18.06.2018
2017004	Detaljregulering	LAMPEVEIEN 7	24.09.2018
2018006	Detaljregulering	KLØFTEFOSS INDUSTRIOMRÅDE	24.09.2018
2018007	Detaljregulering	G/s-veg BADEVEIEN NEDRE DEL	07.12.2018
2017003	Detaljregulering	HARALDSRUDHAGAN	04.02.2018
2018003	Detaljregulering	HEGGENVEIEN 30	04.02.2018

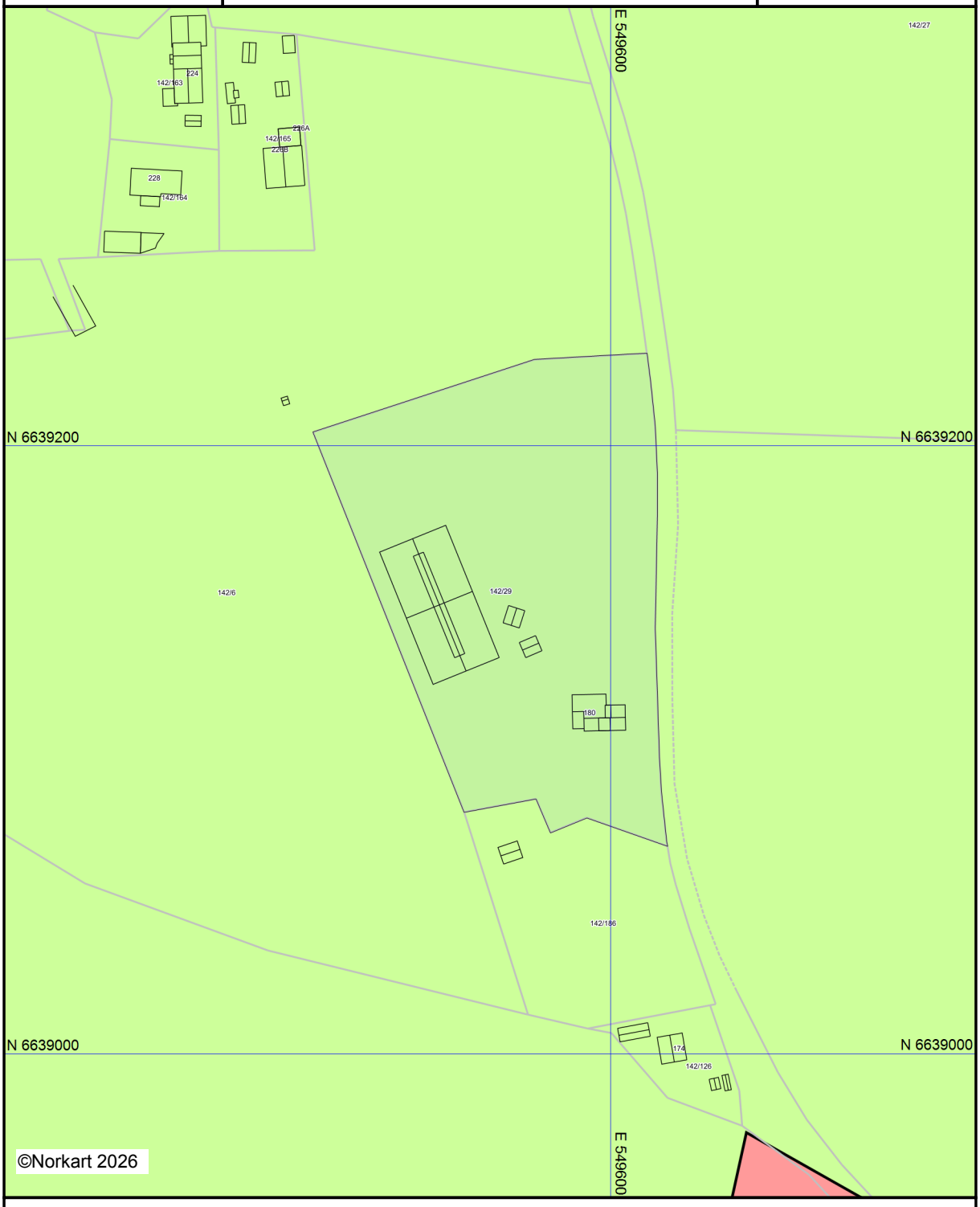
Modum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 142/29
Adresse: Buskerudveien 180
Utskriftsdato: 22.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

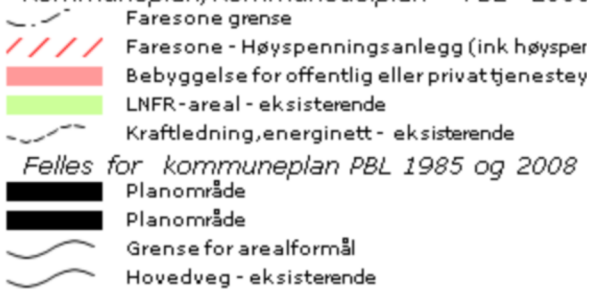
UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Kulturminnerapport

Eiendom	3316 142/29		
Utskriftsdato	22.10.2026	**Antall datasett**	4

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Modum kommune

Ledningskart

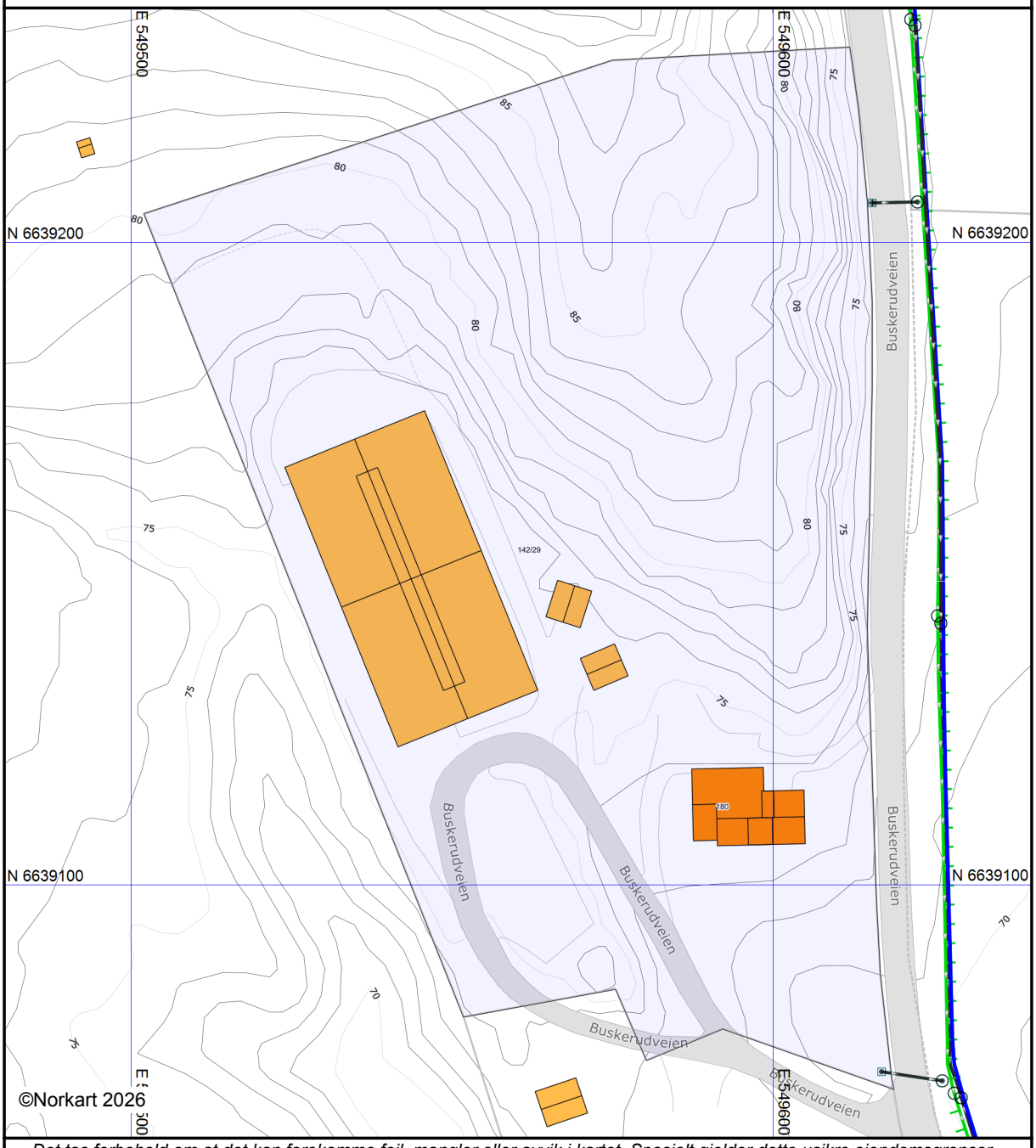
Eiendom: 142/29
Adresse: Buskerudveien 180
Dato: 22.10.2026
Målestokk: 1:1000

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

Adresse: Postboks 38, 3371 Vikersund

Telefon: 32 78 93 00

Utskriftsdato: 22.10.2026

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3316	**Gårdsnr.**	142	**Bruksnr.**	29	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Buskerudveien 180, 3340 ÅMOT								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen heftelser på eiendommen.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr .....0...,-
Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.	☐

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter. Ta kontakt med oss når oppgjørsdato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inklusiv morarenter.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

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	SOLLI	Beregnet areal	13078.5
Etablert dato	09.07.1909	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.10.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.26	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☐ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	142/29
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Jordskifte	25.04.2023 25.10.2023	22/1398 21-184664RFA-JVVI/JDRA		142/5, 142/6, 142/17, 142/19, 142/27, 142/29, 142/126, 142/158, 142/186, 623/1129
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	01.04.2022 12.07.2022	22/1394 og 22/1395		3047-142/195, 142/5, 142/6, 142/8, 142/17, 142/19, 142/27, 142/29, 142/37, 142/126, 142/132, 142/133, 142/135, 142/142, 142/153, 142/153/0/1, 142/153/0/2, 142/153/0/3, 142/158, 142/186, 142/222, 142/224, 623/1129, 2149/1
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	142/29
Skylddeling Skylddeling	14.07.1975			142/29, 142/186
Skylddeling Skylddeling	23.09.1930			142/29, 142/126
Skylddeling Skylddeling	09.07.1909			142/5, 142/29
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte		9/66		0623-131/1, 0623-131/5, 0623-132/8, 0623-142/7, 0623-142/18, 0623-142/30, 0623-142/41, 0623-142/44, 0623-142/48, 0623-142/51, 0623-142/60, 0623-142/161, 3047-129/1, 3047-129/2, 3047-129/3, 130/2, 130/4, 131/2, 131/4, 131/6, 131/7, 132/4, 132/7, 133/6, 142/5, 142/13, 142/17, 142/19, 142/20, 142/23, 142/26, 142/27, 142/28, 142/29, 142/31, 142/33, 142/35, 142/37, 142/39, 142/47, 142/73, 142/74, 142/121, 142/122, 142/126, 142/128, 142/147, 142/163, 142/164, 142/165
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte		9/1966		0623-Mnrmangler, 0623-142/18, 0623-142/22, 0623-142/30, 0623-142/48, 0623-142/60, 0623-142/160, 52/147, 130/2, 131/2, 131/4, 131/6, 131/7, 133/6, 142/5, 142/13, 142/17, 142/19, 142/20, 142/27, 142/28, 142/29, 142/31, 142/33, 142/35, 142/37, 142/39, 142/47, 142/121, 142/128, 142/163, 142/164, 142/165, 142/168

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad

Eiendomsteig	6639159.83	549578.59	0	Ja	13078.5

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BERG ANDERS HØRLÜCK F171297*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Bolstadgata 21 3070 SANDE I VESTFOLD	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Buskerudveien 180

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3340 ÅMOT	Kirkesogn	04050301 Modum
Grunnkrets	106 Buskerud	Tettsted	
Valgkrets	5 BUSKERUD		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	160395362		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	160395354		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	
3	21872687		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Igangsettingstillatelse (IG)	01.08.2005
4	21873039		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Igangsettingstillatelse (IG)	21.10.2005

1: Bygning 160395362: Enebolig (111), 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	Referanse
Tatt i bruk		25.05.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Buskerudveien 180	H0101	142/29	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 160395354: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent

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	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Bygning revet/brent		25.05.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	142/29	-	-	-	-	-

3: Bygning 21872687: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Igangsettingstillatelse 01.08.2005

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	994
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	994
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	21.07.2005	01.08.2005	
Igangsettingstillatelse	01.08.2005	01.08.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	142/29	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	994	994	0	0	0

4: Bygning 21873039: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Igangsettingstillatelse 21.10.2005

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	990
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	990
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	09.09.2005	16.09.2005	
Igangsettingstillatelse	21.10.2005	16.09.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	142/29	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	990	990	0	0	0

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	GRINDEN	Beregnet areal	28315.1
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.10.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.29	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	142/19
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Jordskifte	30.06.2023 26.10.2023	23/5132 23-072223RFA-JVVV/JDRA GRINDEN		142/19, 2149/1
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Tilkobling jordskiftesak	12.06.2023 26.10.2023	23/5132 23-072223RF A-JVVI/JDRA		142/19, 142/31, 142/224, 2149/1
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Tilkobling jordskiftesak	25.04.2023 25.10.2023	22/1398 21-184664RFA-JVVI		142/6, 142/19, 142/165
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Tilkobling jordskiftesak	25.04.2023 25.10.2023	22/1398 21-184664RFA-JVVI		142/19, 142/224, 623/1129
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Jordskifte	25.04.2023 25.10.2023	22/1398 21-184664RFA-JVVI/JDRA		142/5, 142/6, 142/17, 142/19, 142/27, 142/29, 142/126, 142/158, 142/186, 623/1129
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	01.04.2022 12.07.2022	22/1394 og 22/1395		3047-142/195, 142/5, 142/6, 142/8, 142/17, 142/19, 142/27, 142/29, 142/37, 142/126, 142/132, 142/133, 142/135, 142/142, 142/153, 142/153/0/1, 142/153/0/2, 142/153/0/3, 142/158, 142/186, 142/222, 142/224, 623/1129, 2149/1
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	25.03.2020 06.05.2020	14/3544 M6845		142/19 (-7097,1), 142/224 (7097,1) 142/8, 623/1129, 2149/1
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	142/19
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	31.10.2018 31.01.2019	18/4436 M6645		142/6, 142/19, 142/165
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	13.11.2014 13.11.2014	14/3544	Tinglyst 19.11.2014	142/19 (-7160,9), 142/224 (7160,9) 142/8, 623/1129
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	22.09.2014 20.10.2014	14/3143 M5986		142/19
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	22.09.2014 20.10.2014	14/3143 M5986	Tinglyst 15.11.2014	0623-142/223 (6019,9), 142/19 (-6019,9)

			0623-142/7, 0623-142/14, 0623-142/22, 0623-142/30, 142/6, 142/8, 142/159, 2149/1
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Jordskifte	20.03.2013 20.03.2013	12/1273 JS 11/2012	3047-142/134, 142/6, 142/8, 142/19, 623/1129, 2149/1
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	17.10.2011 08.12.2011	11/3023 M 5690	142/147 (-114,3), 142/163 (114) 142/19
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	14.10.2011 05.12.2011	11/3023 M 5690	142/19, 142/31, 142/147, 142/163, 142/165
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	23.03.2009 23.03.2009		0623-Mnrmangler, 142/17, 142/19, 623/1129
Skylddeling Skylddeling	11.09.1965		142/19 (-2300), 142/158 (2300)
Skylddeling Skylddeling	18.10.1963		142/19, 142/154
Skylddeling Skylddeling	01.08.1961		142/19 (-1650), 142/147 (1650)
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering			142/19
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte		9/66	0623-131/1, 0623-131/5, 0623-132/8, 0623-142/7, 0623-142/18, 0623-142/30, 0623-142/41, 0623-142/44, 0623-142/48, 0623-142/51, 0623-142/60, 0623-142/161, 3047-129/1, 3047-129/2, 3047-129/3, 130/2, 130/4, 131/2, 131/4, 131/6, 131/7, 132/4, 132/7, 133/6, 142/5, 142/13, 142/17, 142/19, 142/20, 142/23, 142/26, 142/27, 142/28, 142/29, 142/31, 142/33, 142/35, 142/37, 142/39, 142/47, 142/73, 142/74, 142/121, 142/122, 142/126, 142/128, 142/147, 142/163, 142/164, 142/165
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte		9/1966	0623-Mnrmangler, 0623-142/18, 0623-142/22, 0623-142/30, 0623-142/48, 0623-142/60, 0623-142/160, 52/147, 130/2, 131/2, 131/4, 131/6, 131/7, 133/6, 142/5, 142/13, 142/17, 142/19, 142/20, 142/27, 142/28, 142/29, 142/31, 142/33, 142/35, 142/37, 142/39, 142/47, 142/121, 142/128, 142/163, 142/164, 142/165, 142/168

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6639487.25	549481.21	0	Ja	28315.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BERG ANDERS HØRLÜCK F17129732709	Hjemmelshaver (H) 1/1	Bolstadgata 21 3070 SANDE I VESTFOLD	Bosatt (B)

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	MOHAGEN	Beregnet areal	58706.1
Etablert dato	09.07.1909	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.10.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	1.49	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	142/27
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Tilkobling jordskiftesak	25.04.2023 25.10.2023	22/1398 21-184664RFA-JVVI		142/17, 142/27, 142/222, 623/1129
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Jordskifte	25.04.2023 25.10.2023	22/1398 21-184664RFA-JVVI/JDRA		142/5, 142/6, 142/17, 142/19, 142/27, 142/29, 142/126, 142/158, 142/186, 623/1129
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	01.04.2022 12.07.2022	22/1394 og 22/1395		3047-142/195, 142/5, 142/6, 142/8, 142/17, 142/19, 142/27, 142/29, 142/37, 142/126, 142/132, 142/133, 142/135, 142/142, 142/153, 142/153/0/1, 142/153/0/2, 142/153/0/3, 142/158, 142/186, 142/222, 142/224, 623/1129, 2149/1
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	142/27
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	04.06.2013 08.10.2013	12/3103 M 5856		142/17, 142/27, 623/1129
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	04.06.2013 08.10.2013	12/3103 M 5856	Tinglyst 19.10.2013	142/27 (-654,7), 142/222 (654,6) 142/17, 142/142, 623/1129
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	14.11.2012 27.11.2012	12/2976 M 5810		142/17, 142/27, 142/133, 142/142, 623/1129
Skylddeling Skylddeling	07.07.1960			142/27, 142/142
Skylddeling Skylddeling	09.07.1909			142/5, 142/27
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte		9/66		0623-131/1, 0623-131/5, 0623-132/8, 0623-142/7, 0623-142/18, 0623-142/30, 0623-142/41, 0623-142/44, 0623-142/48, 0623-142/51, 0623-142/60, 0623-142/161, 3047-129/1, 3047-129/2, 3047-129/3, 130/2, 130/4, 131/2, 131/4, 131/6, 131/7, 132/4, 132/7, 133/6, 142/5, 142/13, 142/17, 142/19, 142/20, 142/23, 142/26, 142/27, 142/28, 142/29, 142/31, 142/33, 142/35, 142/37, 142/39, 142/47, 142/73, 142/74, 142/121, 142/122, 142/126, 142/128, 142/147, 142/163, 142/164, 142/165
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte		9/1966		0623-Mnrmangler, 0623-142/18, 0623-142/22, 0623-142/30, 0623-142/48, 0623-142/60, 0623-142/160, 52/147, 130/2, 131/2, 131/4, 131/6,

	131/7, 133/6, 142/5, 142/13, 142/17, 142/19, 142/20, 142/27, 142/28, 142/29, 142/31, 142/33, 142/35, 142/37, 142/39, 142/47, 142/121, 142/128, 142/163, 142/164, 142/165, 142/168

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6639401.11	549703.98	0	Ja	58706.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BERG ANDERS HØRLÜCK F17129732709	Hjemmelshaver (H) 1/1	Bolstadgata 21 3070 SANDE I VESTFOLD	Bosatt (B)

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	SOLLI I	Beregnet areal	4081.8
Etablert dato	14.07.1975	Historisk oppgitt areal	3893
Oppdatert dato	20.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☐ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	142/186
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Jordskifte	25.04.2023 25.10.2023	22/1398 21-184664RFA-JVVI/JDRA		142/5, 142/6, 142/17, 142/19, 142/27, 142/29, 142/126, 142/158, 142/186, 623/1129
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	01.04.2022 12.07.2022	22/1394 og 22/1395		3047-142/195, 142/5, 142/6, 142/8, 142/17, 142/19, 142/27, 142/29, 142/37, 142/126, 142/132, 142/133, 142/135, 142/142, 142/153, 142/153/0/1, 142/153/0/2, 142/153/0/3, 142/158, 142/186, 142/222, 142/224, 623/1129, 2149/1
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	142/186
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	13.01.1982	M3025		3047-142/195 (57), 142/186 (-57)
Skylddeling Skylddeling	14.07.1975			142/29, 142/186
Kartforretning Kartforretning	01.07.1975	M2079		142/186 (3950)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6639044.61	549591.7	0	Ja	4081.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BERG ANDERS HØRLÜCK F17129732709	Hjemmelshaver (H) 1/1	Bolstadgata 21 3070 SANDE I VESTFOLD	Bosatt (B)

Modum kommune

MEGLEROPPLYSNINGER – BYGG

Matrikkelinformasjon

Gnr:	**142**	Bnr:	**29**	Fnr:	-	Snr:	**-**
Adresse:	**Buskerudveien 180**			**3340**	**Åmot**		

Kommentar angående bygningsopplysninger:

Landbrukseiendom - våningshus med ukjent byggeår. Eiendommen opprettet i 1909.

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

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

Bygget er lovlig tatt i bruk.

Tilbygg av bolig i 1990 (Meldingssak).
Godkjente tegninger vedlagt, ingen krav til ferdigattest.

Ny driftsbygning (kaldt fjøs) oppført i 2005, og nytt bygg oppført (gammel driftsbygning revet). Godkjente tegninger vedlagt.

Frittliggende gjødselkum anlagt i 2014. Godkjente tegninger vedlagt.

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, 22. oktober 2026

Buskerudveien 180

Nabolaget Buskerud/Strand - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Enslige**
- **Eldre**





Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100



Naboskapet
Godt vennskap 76/100



Kvalitet på skolene
Bra 73/100

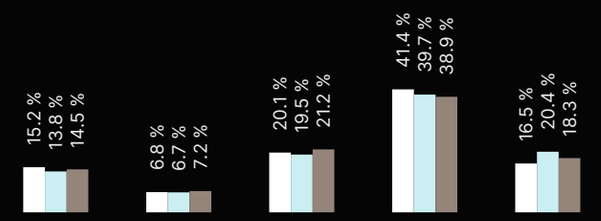
Offentlig transport

Buskerud landbruksskole Linje 103, 123	4 min 0.3 km
Vikersund stasjon Linje F4	15 min 13.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 42 min

Skoler

Buskerud skole (1-7 kl.) 178 elever, 11 klasser	17 min 1.5 km
Søndre Modum ungdomsskole (8-10... 261 elever, 19 klasser	8 min 4.4 km
Buskerud vgs. avd Rosthaug 710 elever, 38 klasser	8 min 4.3 km
Eiker videregående skole 400 elever, 15 klasser	21 min 17.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Buskerud/Strand	1 118	557
Åmot/Geithus	7 283	3 507
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nordbråten barnehage (1-5 år) 37 barn	17 min 1.5 km
Åmot barnehage (0-5 år) 69 barn	5 min 3.1 km
Bårudåsen barnehage (0-5 år) 50 barn	7 min 4 km

Dagligvare

Kiwi Åmot PostNord	4 min 2.8 km
Rema 1000 Åmot Post i butikk, PostNord	6 min 3.6 km

FINN

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

Buskerudveien 180

Nabolaget Buskerud/Strand - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Enslige**
- **Eldre**

Offentlig transport

Buskerud landbruksskole Linje 103, 123	4 min 0.3 km
Vikersund stasjon Linje F4	15 min 13.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 42 min

Skoler

Buskerud skole (1-7 kl.) 178 elever, 11 klasser	17 min 1.5 km
Søndre Modum ungdomsskole (8-10... 261 elever, 19 klasser	8 min 4.4 km
Buskerud vgs. avd Rosthaug 710 elever, 38 klasser	8 min 4.3 km
Eiker videregående skole 400 elever, 15 klasser	21 min 17.1 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

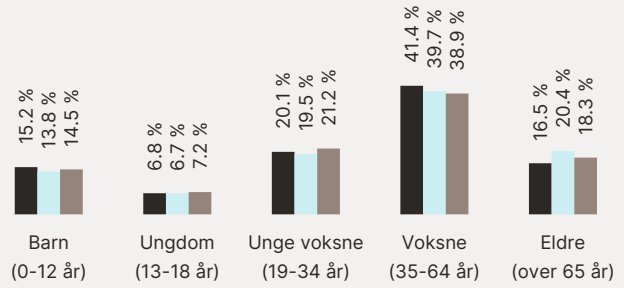
Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Buskerud/Strand	1 118	557
Åmot/Geithus	7 283	3 507
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nordbråten barnehage (1-5 år) 37 barn	17 min 1.5 km
Åmot barnehage (0-5 år) 69 barn	5 min 3.1 km
Bårudåsen barnehage (0-5 år) 50 barn	7 min 4 km

Dagligvare

Kiwi Åmot PostNord	4 min 2.8 km
Rema 1000 Åmot Post i butikk, PostNord	6 min 3.6 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Gateparkering
Lett 94/100

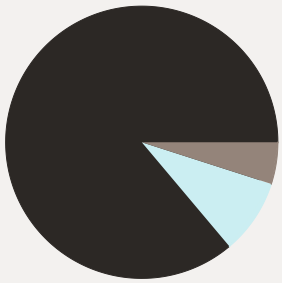
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Sport

Buskerud skole balløkke Sandvolleyball	17 min 1.5 km	
Buskerud skole Aktivitetshall, fotball	3 min 2 km	
Gym 2000 Treningssenter	9 min	
Mudo Vikersund	15 min	

Boligmasse

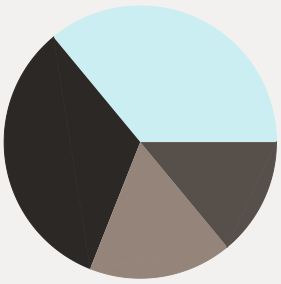


- 87% enebolig
- 9% rekkehus
- 5% annet

Varer/Tjenester

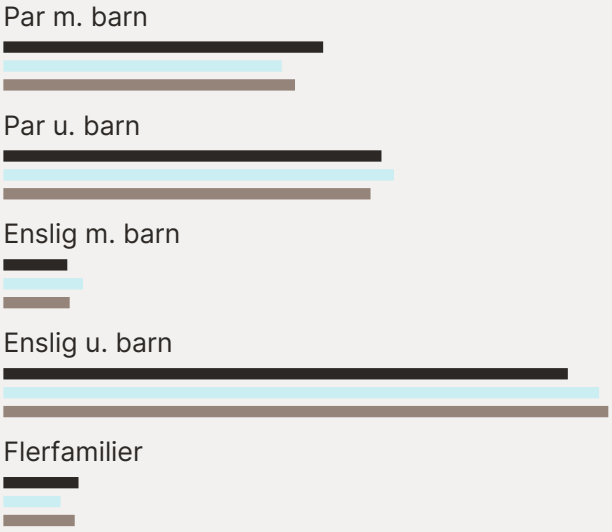
Åmotsenteret	6 min
Apotek 1 Åmot	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 33% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 14% 16-18 år

Familiesammensetning

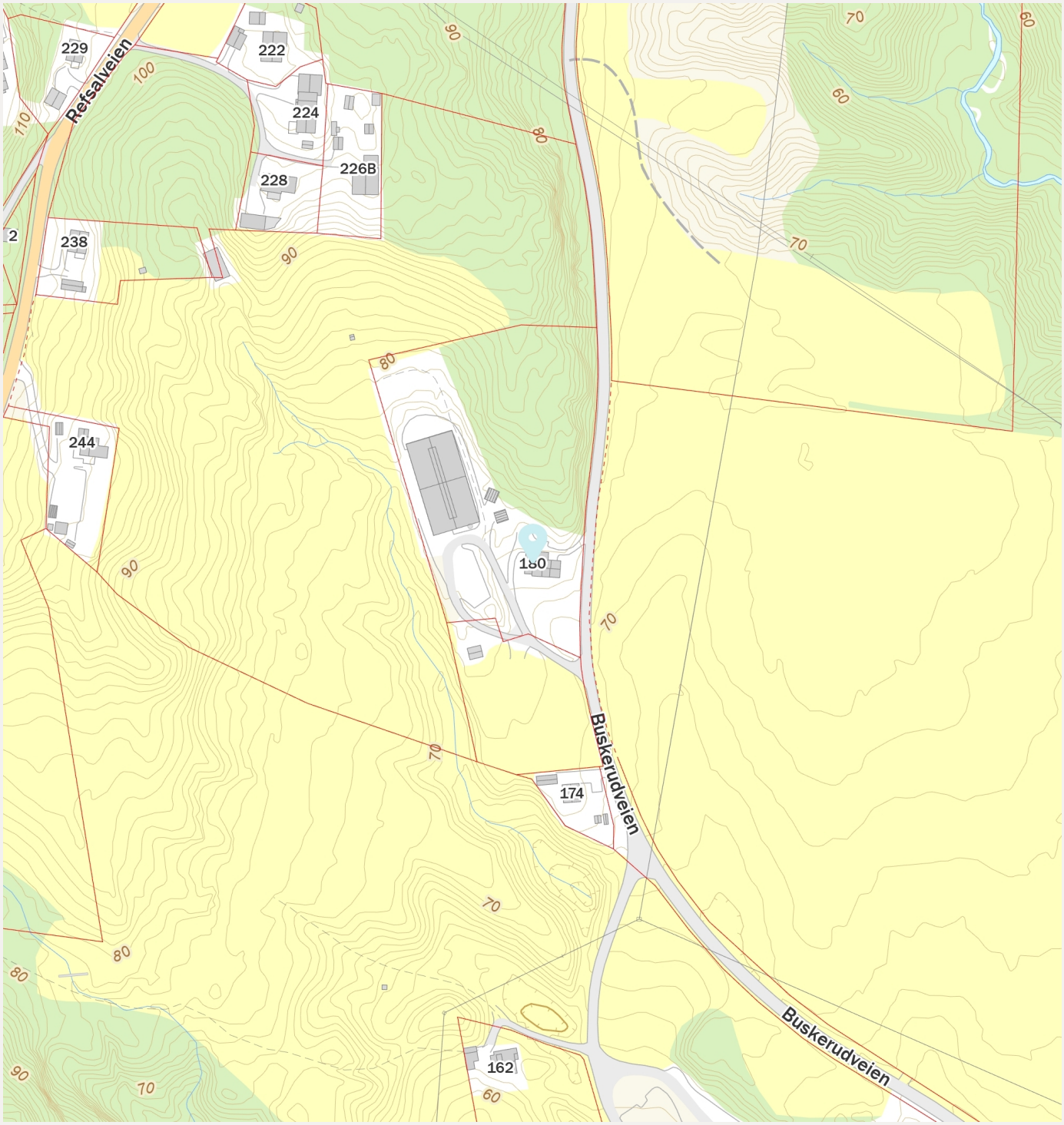


Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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

Utskriftsdato: 22.10.2026

Ortofotorapport for eiendom 3316 - 142/29//



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



2011



2011



2008



2005



1965


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

1959


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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/1734/25
Attesteringstidspunkt 2026-10-30 13:19

Nyhus 2 - 1380

451

Dagb. nr. 1734/1953
Eiker, Modum og Sigdals
forsaksriverembeds 3/6

Overenskomst.

Undertegnede Johan Thoresen som eier av gnr. 142 bnr. 29 Sollid og Ole Hunstadbråten som eier av gnr. 142 bnr. 30 Nyhusbråten i Modum erkjenner herved å ha inngått følgende overenskomst.

Kloss ved grensen mellom de to eiendommer, 35 m syd for nordvestre hjörne av Sollid ligger et vanninntak som erkjennes overdratt til Thoresen som eier av Sollid. Han forplikter å holde vanninntaket inngjerdet.

Noe lenger syd på Nyhusbråten og ca. 10 m fra grensen mot Sollid ligger et annet vanninntak som benyttes til det på Sollid drevne gartneri. Også dette vanninntak erkjennes å være overdratt til Thoresen som eier av Sollid og med rett til å utvide vanninntaket hvis det er nödvendig. Thoresen skal delta i utgiftene ved å legge lukket ledning for bekken over Nyhusbråten fra det sted hvor vannledningen til gartneriet krysser bekken og ned til naboeiendommen.

Utgiftene ved eventuell tinglysning av denne overenskomst bæres av Thoresen.

Verdien av de rettigheter som er omhandlet i overenskomsten ansettes til kr. 200.- Tohundrede kr 00.

Åmot den 2 mai 1953.

Ole Hunstadbråten Johan Thoresen
kfr.

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00397381	30.10.2026	329260038

Ident
1953/1734/25

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/2273/25
Attesteringstidspunkt 2026-10-30 13:39

Hempelmeche kr. 13 –

269

Tinglyst 21.2273/1954
Eiker, Modum og Sigdal
tinglysingsdistrikts kontor 28/6

S k j ø t e .

Undertegnede Johan Thpresen , født I3/I- I888 erkjenner å ha solgt, likesom jeg herved selger, skjøter og overdrar til min bror Christoffer Thoresen, født 22/6- I894 eiendommen, gnr. I42, bnr. I26 Bustad av skm. 0.02 i Modum herred for en kjøpesum stor . . . . . Kr. 600.oo.

seks hundrede kroner

som er betalt.

Kjøperen skal ha rett til vann og ledning fra og over selgerens eiendom Solli, gnr. I42 bnr. 29 i Modum. Samlekom for kloakk vedlikeholdes av begge parter i fellesskap. Ved mulige tørkeperioder skal vannet fordeles likelig til husbehov. Kjøperen har gjerdeplikten mot selgerene eiendom. –

Da kjøpesummen er avgjort på omforenet måte, skal eiendommen herefter følge og tilhøre herr. Christoffer Thoresen og arvinger som lovlig kjøpt med full eiendomsrett på samme måte som jeg selv har besiddet den, idet jeg for overdragelsen blir hjemmelsansvarlig etter loven. –

Åmot i Modum den I4 juni I954.

Johan Thoresen

Adr: Åmot i Modum.

Det bekreftes at ovenstående underskrift er skrevet i mitt nærvær og at selger og kjøper er over 2I år.

Martin Bakken.

Lensmann.

Som utstederens ektefelle samtykker jeg i overdragelsen.

Åmot i Modum den I4 juni I954.

Elfrida Thoresen.

Til vitterlighet:

Martin Bakken

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00397380	30.10.2026	329260038

Ident
1954/2273/25

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Modum kommune

Adresse: Postboks 38, 3371 Vikersund

Telefon: 32 78 93 00

Utskriftsdato: 22.10.2026

Megleropplysninger - Piper og ildsted

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

Kommunenr.	3316	**Gårdsnr.**	142	**Bruksnr.**	29	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Buskerudveien 180, 3340 ÅMOT								

	JA	NEI
Er det foretatt tilsyn av pipe/ildsted?	☐	☒
Hvis ja, dato for sist kontroll		
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: 22.10.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3316	**Gårdsnr.**	142	**Bruksnr.**	29	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Buskerudveien 180, 3340 ÅMOT								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019010 (https://www.arealplaner.no/3316/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3316&planidentifikasjon=2019010)
Navn	Kommuneplan Modum kommune 2016 - 2027
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.02.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3316/dokumenter/309/Kommuneplanbestemmelser%20.pdf
Delarealer	**Delareal** 13 079 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.05.2021

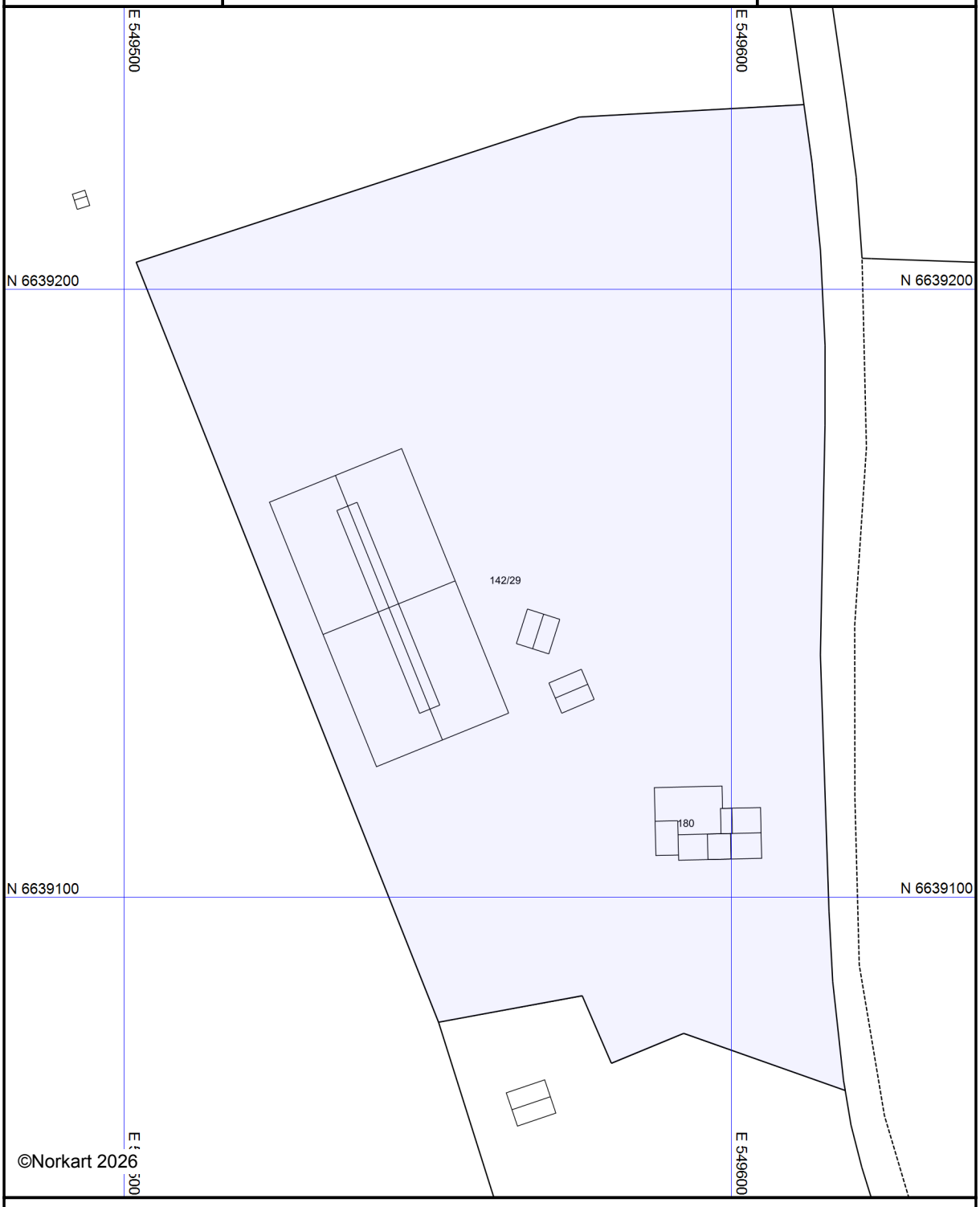
Modum kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 142/29
Adresse: Buskerudveien 180
Utskriftsdato: 22.10.2026
Målestokk: 1:1000

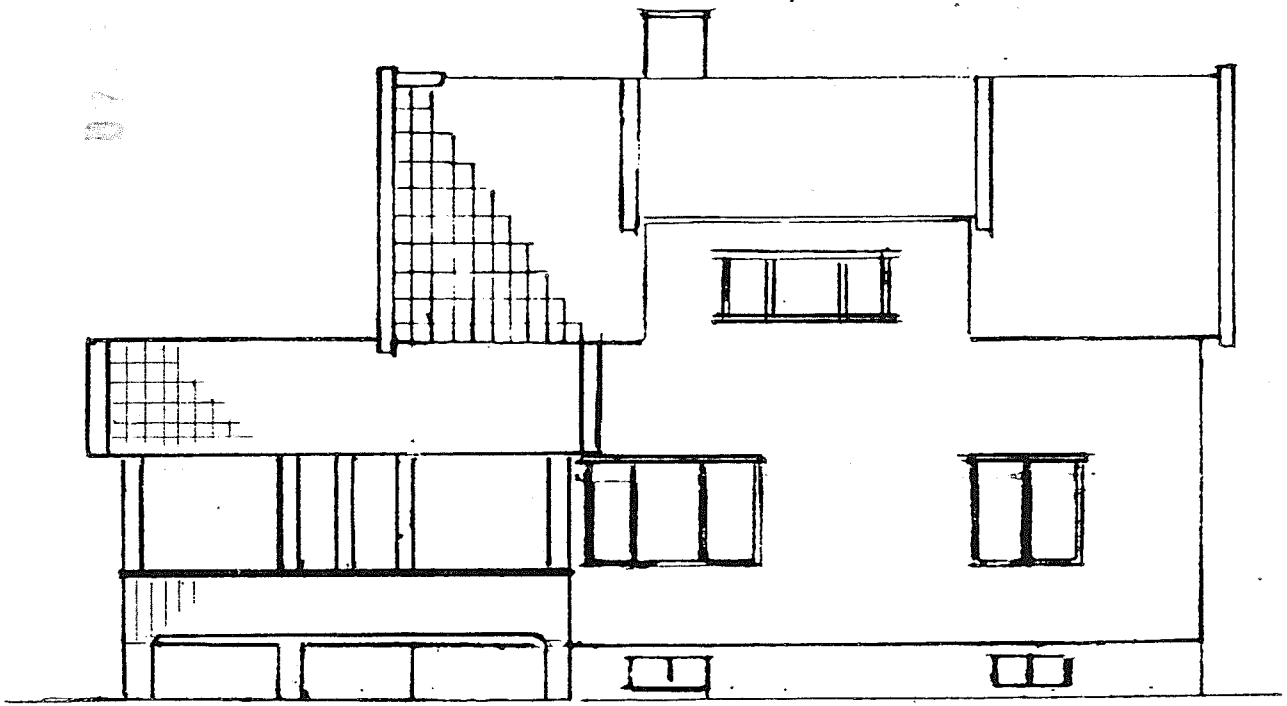
N

UTM-32



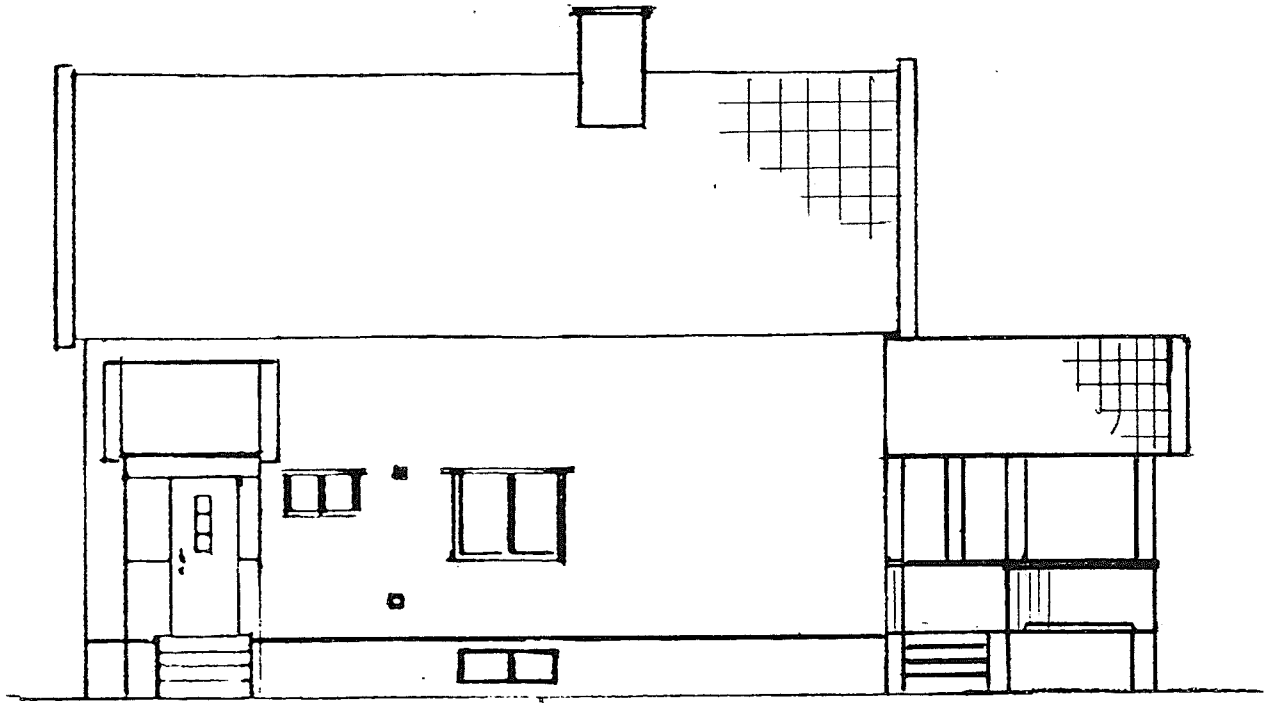
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



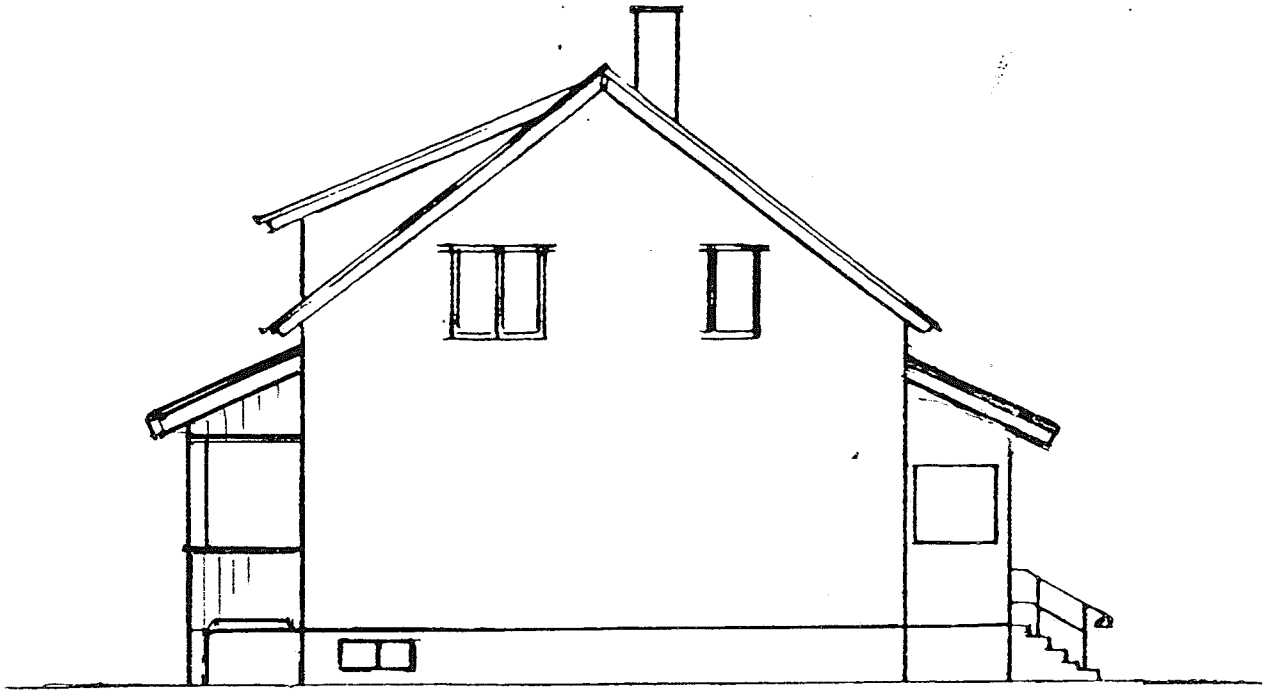
Fasade : Øst

Andreas Stensrud, 3340 Åmot	
Utvidelse, med overbygg, av bestående terrasse	
G.Nr.142/B.Nr.129	
	23.03.90



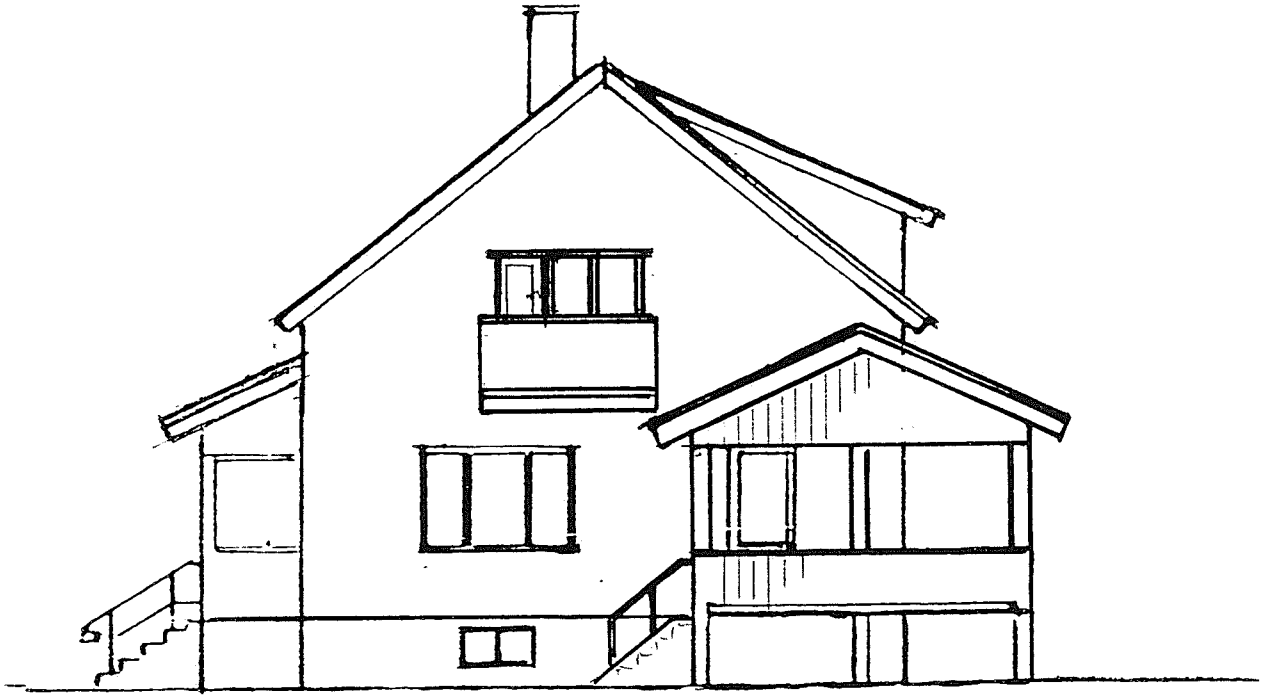
Fasade: Vest

Andreas Stensrud, 3340 Åmot	
Utvidelse, med overbygg, av bestående terrasse.	
G.Nr.142/B.Nr.129	
	23.03.90



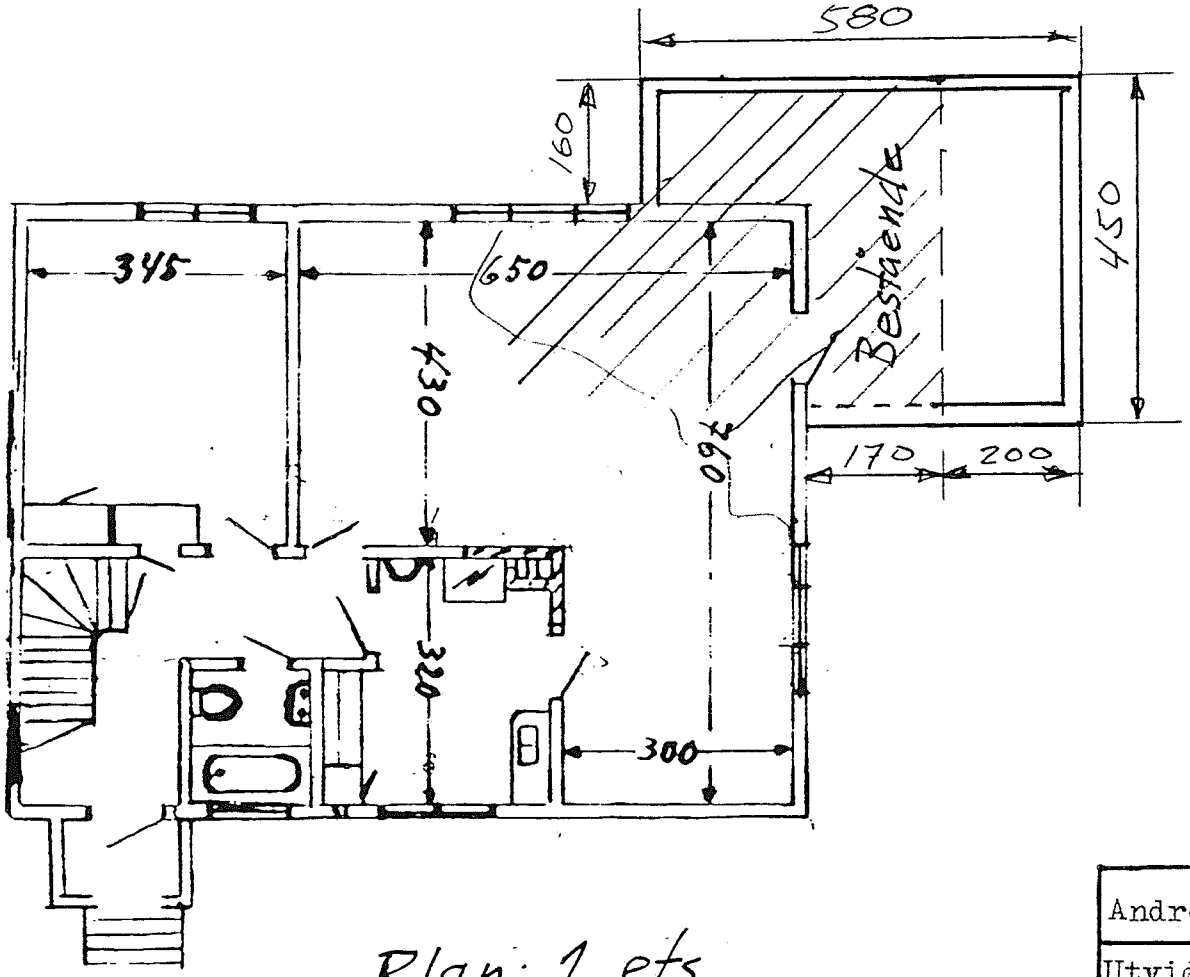
Fasade: Nord

Andreas Stensrud, 3340 Åmot	
Utvidelse, med overbygg, av bestående terrasse.	
G.Nr.142/B.Nr.129	
	23.03.90



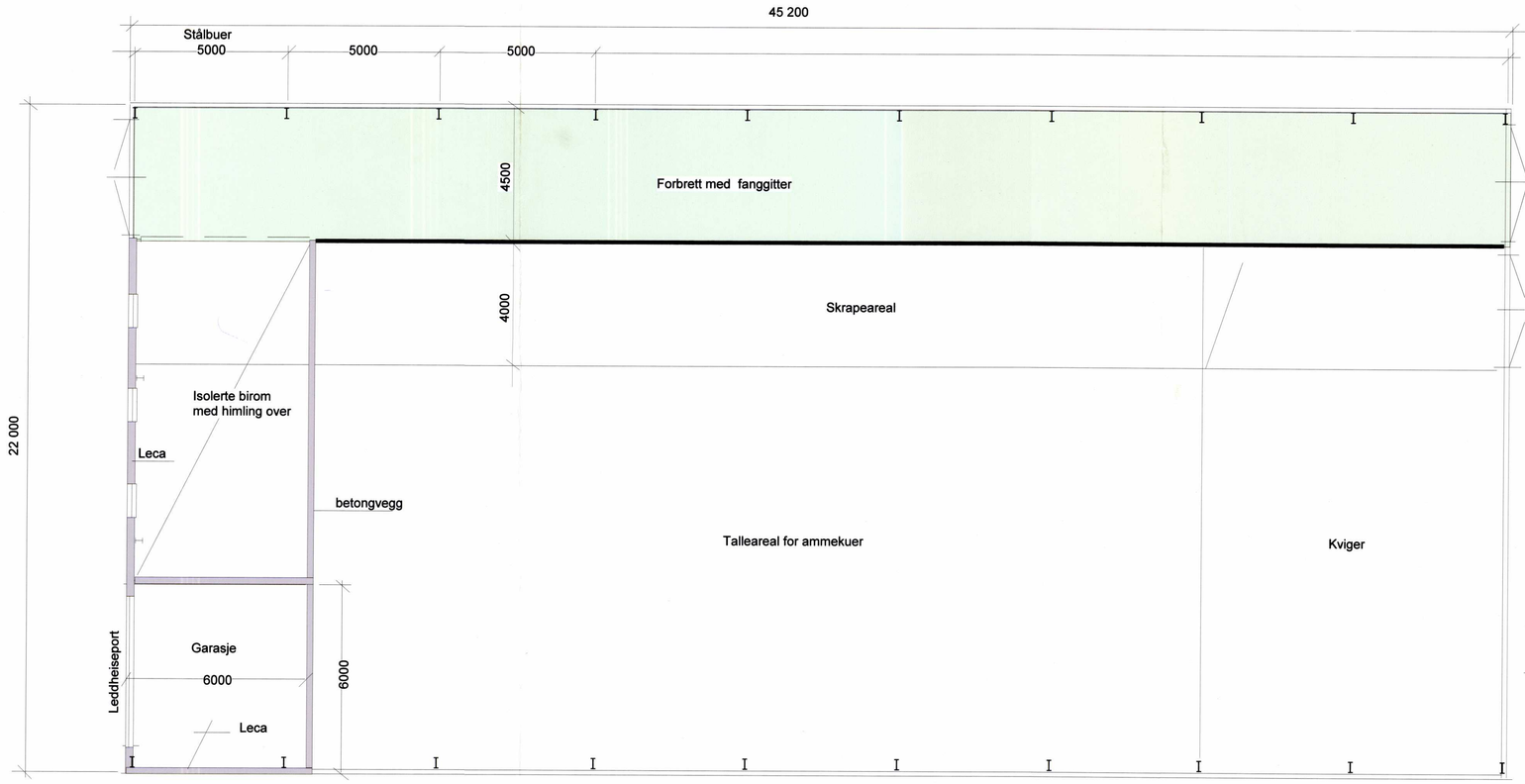
Fasade: Syd

Andreas Stensrud, 3340 Åmot	
Utvidelse, **med overbygg, av** bestående terrasse.	
G.Nr.142/B.Nr.129	
	23.03.90

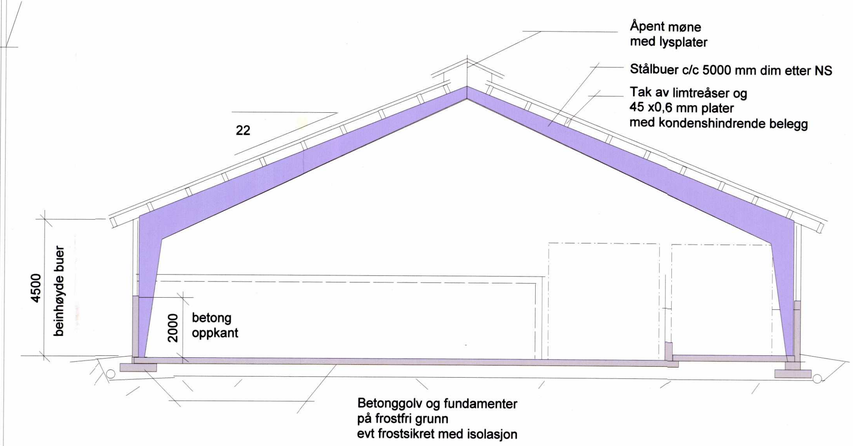


Plan: 1. ets.

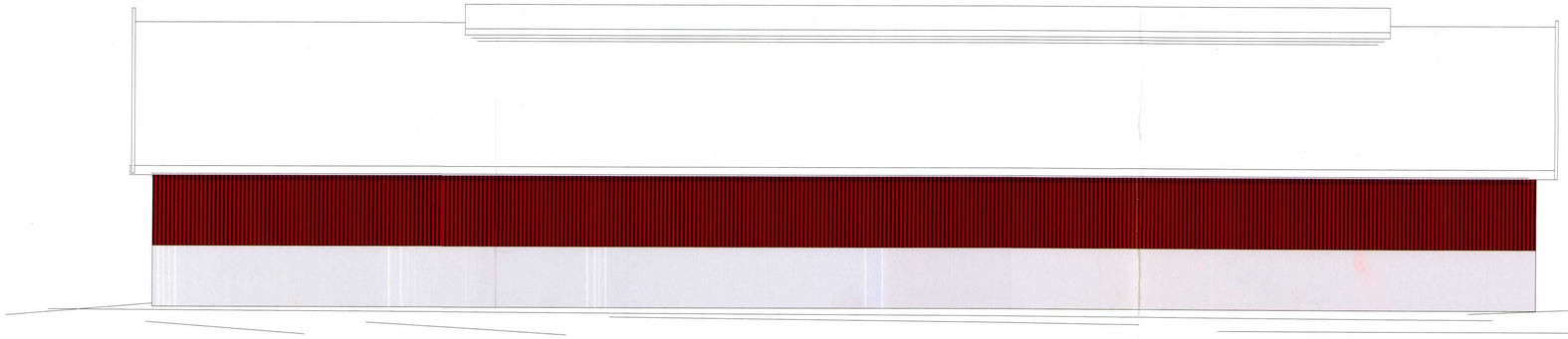
Andreas Stensrud, 3340 Åmot	
Utvidelse, med overbygg, av bestående terrasse	
G.Nr.142/G.Nr.129	
	23.03.90



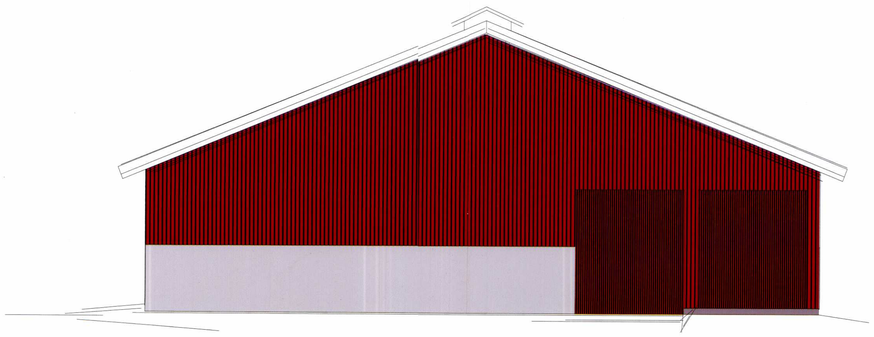
GRUNNPLAN

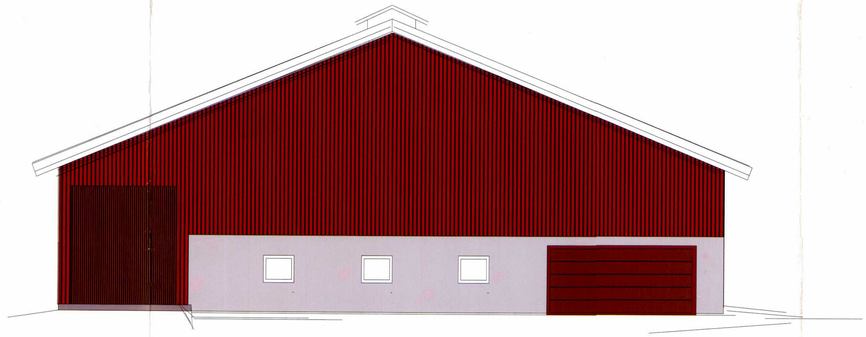


SNITT



Fasade langvegger





EIENDOM		MÅLESTOKK	MÅL 05
KOMMUNE	Modum	1:100	ARK NR.
EIER	Erik Hørluck Berg		ANTALL ARK
OPPDRAG	Ammekufjøs	MÅL MM	DATO juni 05
FYLKESMANNEN I VESTFOLD LANDBRUKSAVDELINGEN PB 2076, 3103 TØNSBERG TELEFON : 33 37 10 00 TELEFAX: 33 37 23 45			PLANLAGT AV TANGEN TEGNET AV TANGEN

Bodil Onsaker og Erik Hørluck Berg, Buskerudveien 180, 3340 Åmot

Fasade gjødselkum

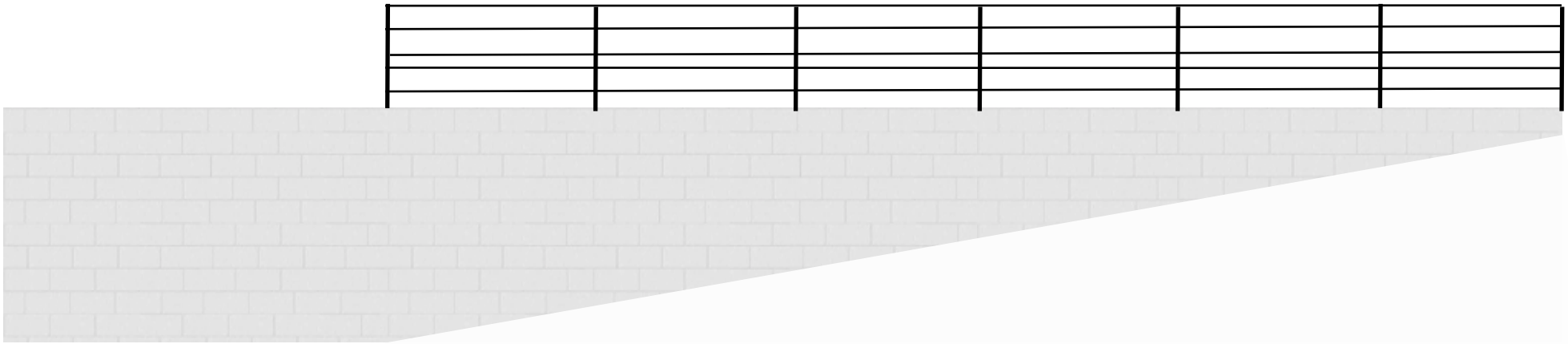
målestokk: 1:50

Fasade mot Sør

h: 200 cm

l: 1300 cm

Fasade mot Øst



h: 200 cm

l: 1300 cm

Krav til gjerde med topp minimum 150 cm over terreng, når mindre enn 150 cm fra terreng til topp. Setter opp gjerde når det er mindere enn 200 cm fra terreng til topp

Tilstandsrapport

Enebolig
Buskerudveien 180, 3340 ÅMOT
MODUM kommune
gnr. 142, bnr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 281 m² BRA-i: 281 m²



Befaringsdato: 22.09.2026 **Rapportdato:** 12.10.2026 **Oppdragsnr.:** 13714-1734 **Eiendomsverdi ref nr:** GB3284

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

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet 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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein, med undertak av takpapp.
Besiktiget fra taket.
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskiene er i treverk med islektebeslag.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak.
Det er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene, med stående bordkledning.
Vinduene er malt og har 2-lags isolerglass.

Det er teak hovedytterdør og balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.
Inngangsdør fra 70 tallet og balkongdør fra 2021.
Det er eldre terrasse på understøttende konstruksjon. Terrasse foran inngang og ut i fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er i hovedsak laminat. Modernisert med årene.
Veggene har trepanel og malte plater. Himlingen har trepanel.
Takess vaskerom. Overflater er modernisert med årene.
Det er trebjelkelag.

Eiendommen ligger i et område kartlagt som usikker forekomst av radon.
Det er vurdert å være elementpipe. (2 stk) Tilkoblet vedovner og peis med innsats. Feierrapport er ikke fremvist, og det kan ikke utelukkes avvik i denne. Nærmere kontroll eller innhenting av dokumentasjon anbefales.
Gulv er av betong, og veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt.

Innvendig trapp er en malt tretrapp.
Enkel tretrapp til kjeller.
Innvendige dører er formpressede innerdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Badet har fliser på gulv og vegg. Panel i himling. Det er bygget egen dusjnisje med glassdør. Vegghengt toalett og servant. Elektrisk avtrekksvifte. Baderomsinnredning med slette fronter.

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom
Vaskerom med belegg på gulv, malte plater på vegg og tak-ess plater i himling. Utslagsvasker av stål/metall. Det er opplegg for vaskemaskin. Eldre plastsluk, som er tett på befaring.
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997, men nøyaktig årstall for etablering av vaskerommet er ukjent. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Bad med flis på gulv, baderomsplater på vegg og panel i himling.
Innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett.
Rommet har eldre plastsluk. Vegger er malt opp og innredning er skiftet i nyere tid.
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997, nøyaktig årstall er ukjent, men badet er eldre enn 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med laminat på gulv, panel på vegg og himling. Plater på vegg over kjøkkenbenk. Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er fryseskap, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med belegg på gulv, tapet på vegger og tak-ess plater i himling.
Vegghengt servant og gulvstående toalett.
Naturlig ventilering via ventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter av eldre og ukjent dato.
Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.
Eldre soilrør i kjeller er ikke lengre i bruk i følge eier.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er luft-til-luft varmepumper. En fra 2018 og en fra 2024.

Blanding av åpent og skjult elektrisk anlegg. Eldre skrusikringer, enkelte automatsikringer.
Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Det elektriske anlegget er opplyst installert på 1970-tallet, det er noe usikkerhet fra eier rundt nøyaktig årstall.

Det er en ca. 300 liters varmtvannstank.
Trykktank og pumpe til brønnvann, sist service/kontroll i februar 2023.

Det er montert røykvarsler og slukkeapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av fjell. (Synlig i kjeller)
Drenering fra byggeår, og delvis fra 70 tallet. Det er enkelte partier med synlig fuktsikring.
Grunnmuren er av betong/sprestein.

Det er langs grunnmur påvist terreng med fall inn mot grunnmur.
Avløpsledningene er av ukjent type og fra 1970. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og fra 1970, med tilknytning til privat brønn.
Det er septiktank i betong fra 1970.

Arealer Gå til side

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

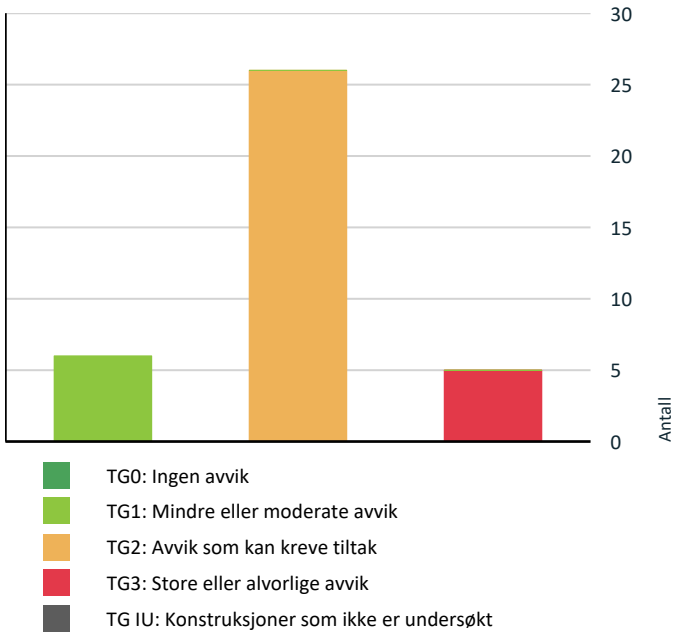
- Det foreligger ikke tegninger

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

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

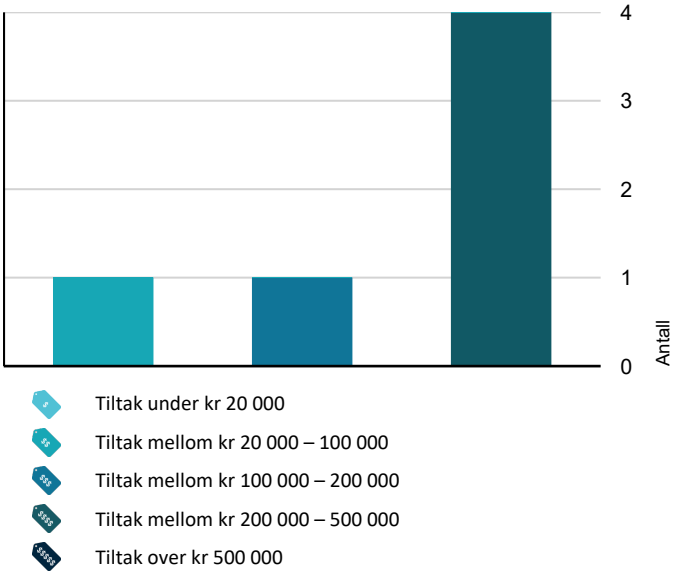
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1900

Kommentar
Opplyst av eier

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Malt og byttet noen vindskier og kledningsbord
2023	Modernisering	EL-kontroll. Nytt el-anlegg soverom, stue og deler av entre ved oppussing i 2022
2003	Modernisering	Bad i 1 etg og kjøkken
2025	Modernisering	Varmepumpe
1977	Tilbygg	Tilbygg inngang.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, med undertak av takpapp. Besiktiget fra taket.

Årstall: 1977 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen ved behov.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.









Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

Årstall: 1977 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er tegn til utettheter i takrenner og avflassing av beslag.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- 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.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.





Nedløp bør ledes i drensrør og bort fra grunnmur.





Avflassing av beslag.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

• Deler av loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

• Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.

• Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.

• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.

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

• Symptomer på aktivitet fra biologiske skadegjørere kan indikere begynnende skader på takkonstruksjonen, med risiko for videre nedbrytning dersom forholdet ikke utbedres.

• Det anbefales å undersøke omfang og årsak til aktiviteten, samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre angrep og skadeutvikling.

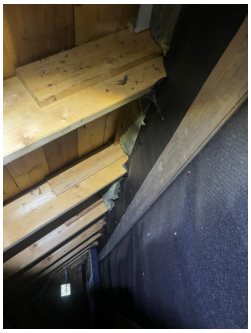
• Punktert dampsperre kan føre til fuktvandring inn i konstruksjonen, med risiko for kondens, mugg- og råteskader.

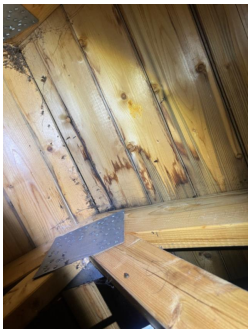
• Det anbefales å lokalisere og tette skader i dampsperren for å gjenopprette funksjonen og redusere fuktrisiko.

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

• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.









TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene, med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

• Det er forhold ved detaljer, materialvalg, innfestning, overganger, vedlikehold og faglig utførelse som kan gi forkortet levetid. Kledning har sprekker med fare for fuktskader. Gjelder spesielt ned mot vindusbrett og ved varmepumpe.

Trekledning går nær eller inntil terreng enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

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

• Det anbefales å utbedre detaljer, materialvalg, innfesting, overganger, vedlikehold og faglig utførelse for å forlenge levetiden på ytterveggene. Dersom utførelsen ikke er fagmessig, øker risikoen for redusert levetid, skader på konstruksjonen og behov for kostbare reparasjoner.

Tilstandsrapport

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









TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malt og har 2-lags isolerglass.

Årstall: 1977 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Punkterte eller sprukne glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
• Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap. Trevirke tett på beslag, kan føre til fuktskader over tid. Det bør derfor vurderes tiltak for å forhindre dette.
• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er teak hovedytterdør og balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.
Inngangsdør fra 70 tallet og balkongdør fra 2021.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Karmene/terskel i inngangsdører værslitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Det er eldre terrasse på understøttende konstruksjon. Terrasse foran inngang og ut i fra stue.

Vurdering av avvik:
• Terrasse er slitt og det er oppsprukken trevirke

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å planlegge utskifting av terrasser for å sikre tilfredsstillende funksjon.





INNVENDIG

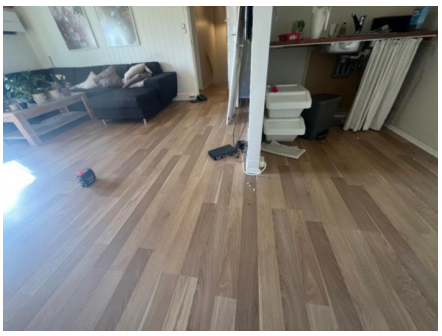
TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er i hovedsak laminat. Modernisert med årene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.
• Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.





TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

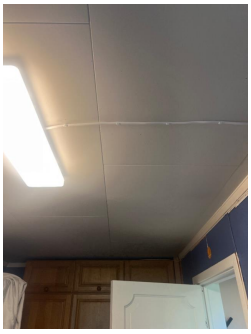
Tilstandsrapport

Veggene har trepanel og malte plater. Himlingen har trepanel.
Takess vaskerom. Overflater er modernisert med årene.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Observert skade i takess på vaskerom, samt i tak rundt ventil på baderom. Tegn til dryppmerker ved list rundt pipe på soverom.

Konsekvens/tiltak
• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.





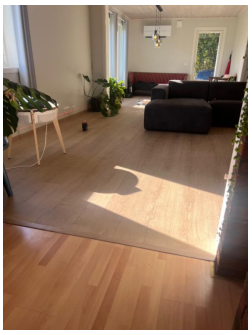
TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Det er trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm. Knirk enkelte steder forekommer.

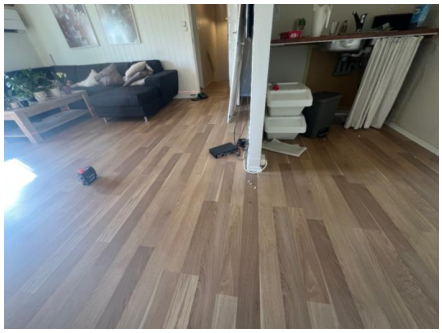
Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om nivåforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved mistanke om videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Tilstandsrapport





Registeret skjevheter gjennom hele sover rommet på 20 mm



Registeret skjevheter gjennom hele rommet på 27 mm

Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område kartlagt som usikker forekomst av radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

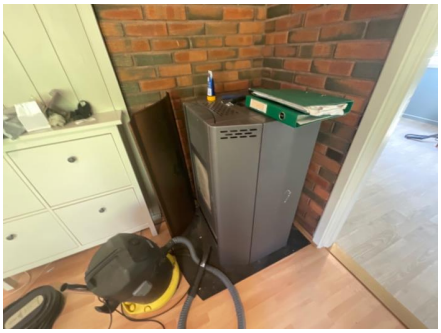
Det er vurdert å være elementpipe. (2 stk) Tilkoblet vedovner og peis med innsats. Feierrapport er ikke fremvist, og det kan ikke utelukkes avvik i denne. Nærmere kontroll eller innhenting av dokumentasjon anbefales.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke registret innstøpningsrør til røykrør i pipe. Sotluke har rustskader.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales nærmere kontroll av fagkyndige og utbedringer av forholdene.






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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv er av betong, og veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt.
Konstruksjonen er vurdert som tilstrekkelig synlig eller vurderbar uten å måtte lage hull.
Konstruksjonen er åpen eller tilgjengelig (ikke skjult). Den er bygget på en måte der risiko for skjulte skader er lav og tilstanden kan vurderes gjennom synlige flater og målinger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.
• Kjellere i eldre boligbygg med gammel drenering er en risikokonstruksjon. Vegger og gulv anbefales å holdes mest mulig åpne med fuktbestandig og pustende materiale. Organisk materiale som treverk bør unngås mot gulv og vegger, da kapilært fuktopptak forekommer ofte i kjellere med gammel drenering. Avfukter kombinert med varme bør benyttes i perioder med høy luftfuktighet.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en malt tretrapp.
Enkel tretrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:
• Kjellertrapp har råteskader i bunn.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Kjellertrapp må påregens skiftes ut og oppgraderes til dagens krav for i vareta sikkerhet og funksjonalitet.
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

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







TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er formpressede innerdører.

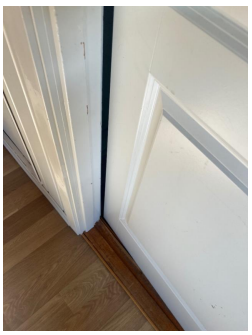
Vurdering av avvik:

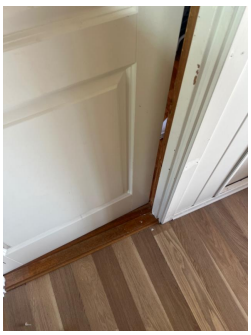
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.





TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr. (Mus på loft og i kjeller.)

Konsekvens/tiltak

• Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Badet har fliser på gulv og vegg. Panel i himling. Det er bygget egen dusjnisje med glassdør. Vegghengt toalett og servant. Elektrisk avtrekksvifte. Baderomsinnredning med slette fronter.

Årstall: 2003 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Basert på en samlet vurdering av baderommet, med manglende dokumentasjon og manglende synlige tegn til membran, sprekte fliser og fuger, samt manglende tett oppkant ved dør, må det påregnes oppgradering av våtrommet for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









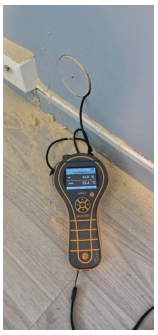
1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking fra soverom ved innebygget toalett, uten å påvise unormale forhold. Det bemerkes at hulltaking ikke er utført rett bak dusjsonen, noe som er det foretrukne stedet og foreta inngrep. Dette grunnet at dusjsone grenser mot yttervegger.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med belegg på gulv, malte plater på vegg og tak-ess plater i himling. Utslagsvasker av stål/metall. Det er opplegg for vaskemaskin. Eldre plastsluk, som er tett på befaring.
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997, men nøyaktig årstall for etablering av vaskerommet er ukjent. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i kjeller ved sluk, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet er 13%.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med flis på gulv, baderomsplater på vegg og panel i himling. Innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Rommet har eldre plastsluk. Vegger er malt opp og innredning er skiftet i nyere tid.
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997, nøyaktig årstall er ukjent, men badet er eldre enn 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra trapp bak dusj, uten å påvise unormale forhold.





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med laminat på gulv, panel på vegg og himling. Plater på vegg over kjøkkenbenk. Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er fryseskap, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med belegg på gulv, tapet på vegger og tak-ess plater i himling.

Vurdering av avvik:

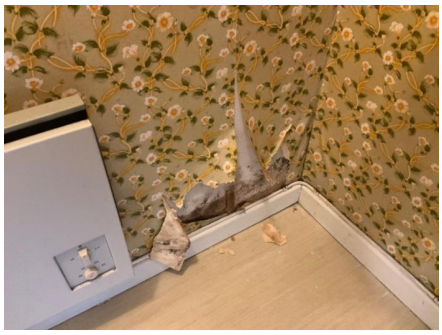
• Det er påvist skader på overflater som riss, sprekker, fuktskade eller svelling.

Konsekvens/tiltak

• Skader på overflater kan tyde på begynnende fuktproblemer eller slitasje, med risiko for videre utvikling og skader i konstruksjonen.

• Det anbefales å undersøke årsak og utbedre skader tidlig for å hindre videre forverring.

Tilstandsrapport







1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt servant og gulvstående toalett.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

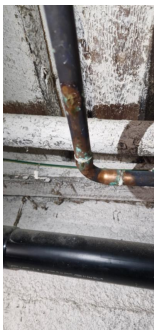
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter av eldre og ukjent dato.

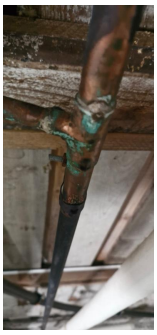
Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig kondensvann på eller dryppmerker fra kaldtvannsrør.
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Rør bærer preg av elde og har irret.

Konsekvens/tiltak

- Kondens på kaldtvannsrør kan føre til fuktskader på omkringliggende materialer og bidra til mugg- og råteutvikling over tid.
- Det anbefales å isolere rørene og forbedre ventilasjonen for å redusere kondensdannelse.
- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.







TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.
Eldre soilrør i kjeller er ikke lengre i bruk i følge eier.

Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist tilbakeslag av avløpsvann i sluk ved samtidig bruk.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
- Tilbakeslag i sluk kan indikere utilstrekkelig kapasitet eller feil i avløpssystemet, med risiko for oversvømmelse og fuktskader.
- Det anbefales å undersøke årsaken og utbedre avløpsanlegget, for eksempel ved rensing, forbedret dimensjonering eller korrigering av utførelse.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

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







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

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumper. En fra 2018 og en ble montert desember 2025.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.

• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 300 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Trykktank til brønnvann, sist service/kontroll i februar 2023.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre VVS-installasjoner har økt risiko for svikt, lekkasjer og redusert funksjon, med fare for vannskader og driftsproblemer.

• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av installasjonene for å sikre videre driftssikkerhet.



Elektrisk anlegg

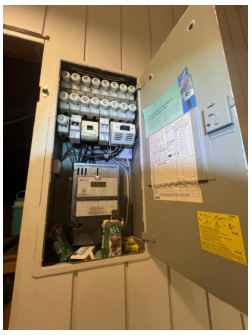
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig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

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

Beskrivelse

Blanding av åpent og skjult elektrisk anlegg. Eldre skrusikringer, enkelte automatsikringer.
Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Det elektriske anlegget er opplyst installert på 1970-tallet, det er noe usikkerhet fra eier rundt nøyaktig årstall.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert røykvarsler og slukkeapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell. (Synlig i kjeller)

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår, og delvis fra 70 tallet. Det er enkelte partier med synlig fuktsikring.

Vurdering av avvik:

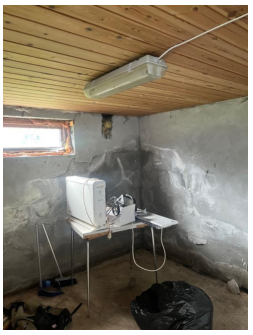
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak

- Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
- Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.
- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.
- Avflassing og utfelling kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen, med risiko for videre nedbrytning av overflater og materialer.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt reparere skadede overflater ved behov.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong/sprestein.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.

• Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.






Tilstandsrapport

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er langs grunnmur påvist terreng med fall inn mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.
- Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for flom eller oversvømmelse, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet, bruk av bygningen og bygningskonstruksjoner.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnader må ses i sammenheng med drenering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type og fra 1970. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og fra 1970, med tilknytning til privat brønn.

Vurdering av avvik:

- Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannkvaliteten, med mulig risiko for helseskadelige forhold.
- Det anbefales å gjennomføre analyse av brønnvannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak.

TG 2 Septiktank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er septiktank i betong fra 1970.

Vurdering av avvik:

• Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre septiktank av betong har økt risiko for sprekker, utettheter og funksjonssvikt, med fare for forurensning og driftsproblemer.

• Det anbefales å planlegge tilkobling til offentlig avløp, som i følge iver ligger på andre siden av offentlig vei.

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.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

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

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

• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

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

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

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

• Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for flom eller oversvømmelse, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet, bruk av bygningen og bygningskonstruksjoner.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

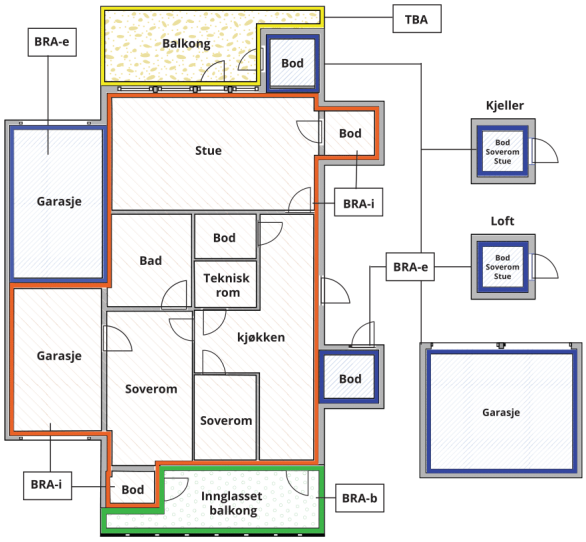
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	129			129	19		129
2. Etasje	82			82			82
Kjeller	70			70		49	119
SUM	**281**				**19**	**49**	**330**
SUM BRA	**281**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, bad, soverom, vaskerom, kjøkken, stue, toalettrom, bod		
2. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bod, loftstue, trapperom, bad		
Kjeller	Kryperom, lagerrom, lagerrom 2, lagerrom 3		

Kommentar

Bruksareal og areal ved lav takhøyde i kjeller må anses som estimert fordelt grunnet varierende høyder i kjeller.

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.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Mitsubishi varmepumpe installert i mai 2024, via Megaflis.

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2026	Ole Morten Danielsen	Takstingeniør
	Anders Hørlück Berg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3316 MODUM	142	29		0	13078.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Buskerudveien 180

Hjemmelshaver
Berg Anders Hørlück

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Spredt bebyggelse i landlige omgivelser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

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

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plenarealer, gruset gårdsplass. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Registrerte servitutter

900381
10.12.1909
Bestemmelse om vannledn.
1734
03.06.1953
Bestemmelse om vannrett
1734
03.06.1953
Erklæring/avtale
2273
28.06.1954
Bestemmelse om vannledn.
969
18.02.1969
Jordskifte
1157534
18.10.2023 21:00

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	88759438	Fullverdi		

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	22.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	20.09.2026		Gjennomgått		Ja
Eier	22.09.2026	Opplysninger om boligen på befaring.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Finnes ikke		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei
El-tilsyn	08.10.2026	Sak avsluttet	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- [x] Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- [ ] Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- [ ] Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- [ ] Tomt
- [ ] Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- [ ] Fritidsbolig
- [ ] Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
142	29				

Adresse: Buskerudveien 180

Postnr.: 3340

Byggeår: 1900

Når kjøpte du boligen: 2024

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. [x] Ja [ ] Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Gjensidige

Type villa/husforsikring [x] Standard [ ] Utvidet

Polise-/avtale: 88759438

Er det dødsbo? [ ] Ja [x] Nei

Avdødes navn:

Hjemmelshaver:

SELGER 1

Etternavn	Berg	Fornavn	Anders Hørlück
Ny adresse	Bolstadgata 21	E-post	anders@horluck.no
		Tel. priv.	
Postnr.	3070 Sted **Sande i Vestfold**	Mobil	41760795

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	

BAD/VASKEROM:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Sprekt flis og i fug.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☑ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Bad i 1.etg er helrenovert av firma for 20 år siden. Bytte av vask på bad i 2.etg er utført firma for en del år siden, toalett og dusjkabinett av egeninnsats av forrige eier.

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

Firmanavn/beskriv:

Vet ikke/lenge siden.

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☑ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Forrige eier byttet kjøkken på egeninnsats.

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Egen brønn i kjelleren, septiktank på enden av plenen.

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Ved kraftig vind kan det forekommer litt lekasje rundt den vestre pipa.

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☑ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Vindskie mm. byttet når huset ble malt i 2024.

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Aldri brukt peisene på kjøkkenet. Ellers fungere begge pipene.

11. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: 2-3 punkterte vinduer. Svært slitt terrassedekke.

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☑ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Malt i 2024, skade/slitte veggplank ble da byttet.

KJELLER/UNDERETASJE:

14. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Fukt på gulv i kjeller. Men alltid hatt avfukter som er gjort luftene ok tør.

15. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☑ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Varmepumpe 1.etg byttet 2025 via Megaflis.

Kontrollenheten i pelletsfyr byttet selv.
Soverom, stue og deler av entre ble det lagt nytt elanlegg ved oppussing i 2022.

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Elkontroll i 2023.

19. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Litt på vegg av gammel/ukjent opphav på vegg i gjesteoalett 1.etg. Kan være noe i kjeller grunnet fuk

25. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Mus i kjeller/loft.

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27.Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☑ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Soverom, entre, stue pusset opp i 2022.
Varmepumpe 1.etg byttet i 2025, Megaflis.
Utekran byttet 2026, Thon & Co.

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☑ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Renovert bad 1.etg, ~2003. Kjøkken byttet. Bad 2.etg malt og interiør byttet. Tapetsert eller lagt på veggpanel på rom i 2.etg. Kjøkken krok byttet ut.

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Elkontroll, blir ordnet før salg.

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

33. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

35. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

39.Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato	Sign. selger 1	Sign. selger 2
Sande 2026-09-20		

Utskriftsdato: 22.10.2026

Modum kommune

Adresse: Postboks 38, 3371 Vikersund

Telefon: 32 78 93 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3316	**Gårdsnr.**	142	**Bruksnr.**	29	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Buskerudveien 180, 3340 ÅMOT								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

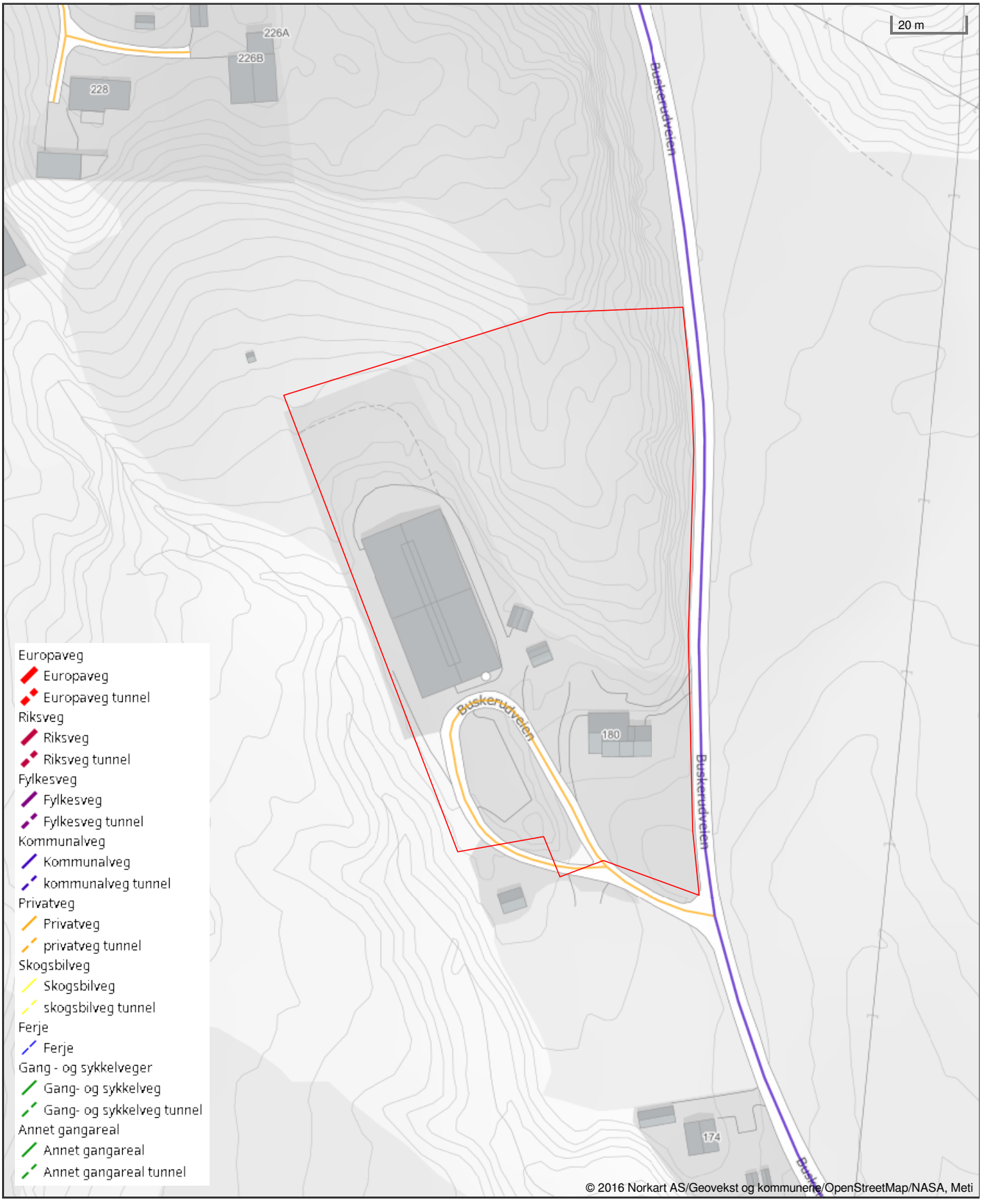
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 22.10.2026

Vegstatuskart for eiendom 3316 - 142/29//



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.

VERDITAKST
LANDBRUK
OVER
SOLLI



Gnr. 142 **bnr.** 19, 27, 29 og 186

Kommune: Modum.
Fylke: Buskerud.
Adresse: Buskerudveien 180, 3340 Åmot.

Hjemmelshavere: Anders Hørlück Berg.
Rekvirert av: Anders Hørlück Berg.
Tilstede ved befaring: Anders Hørlück Berg.

Befaringsdato: 24 / 8 – 2026

Konrad Langeland
Takstmann MNLT, Agronom / Bonde.
konrad@landbrukstaksering.no **Tlf: 992 47 514** **Gjelstadveien 44, 3178 Våle**
NORSK LANDBRUKSTAKST www.landbrukstaksering.no LANGELAND LANDBRUKSTAKSERING

INNHOLDSFORTEGNELSE:

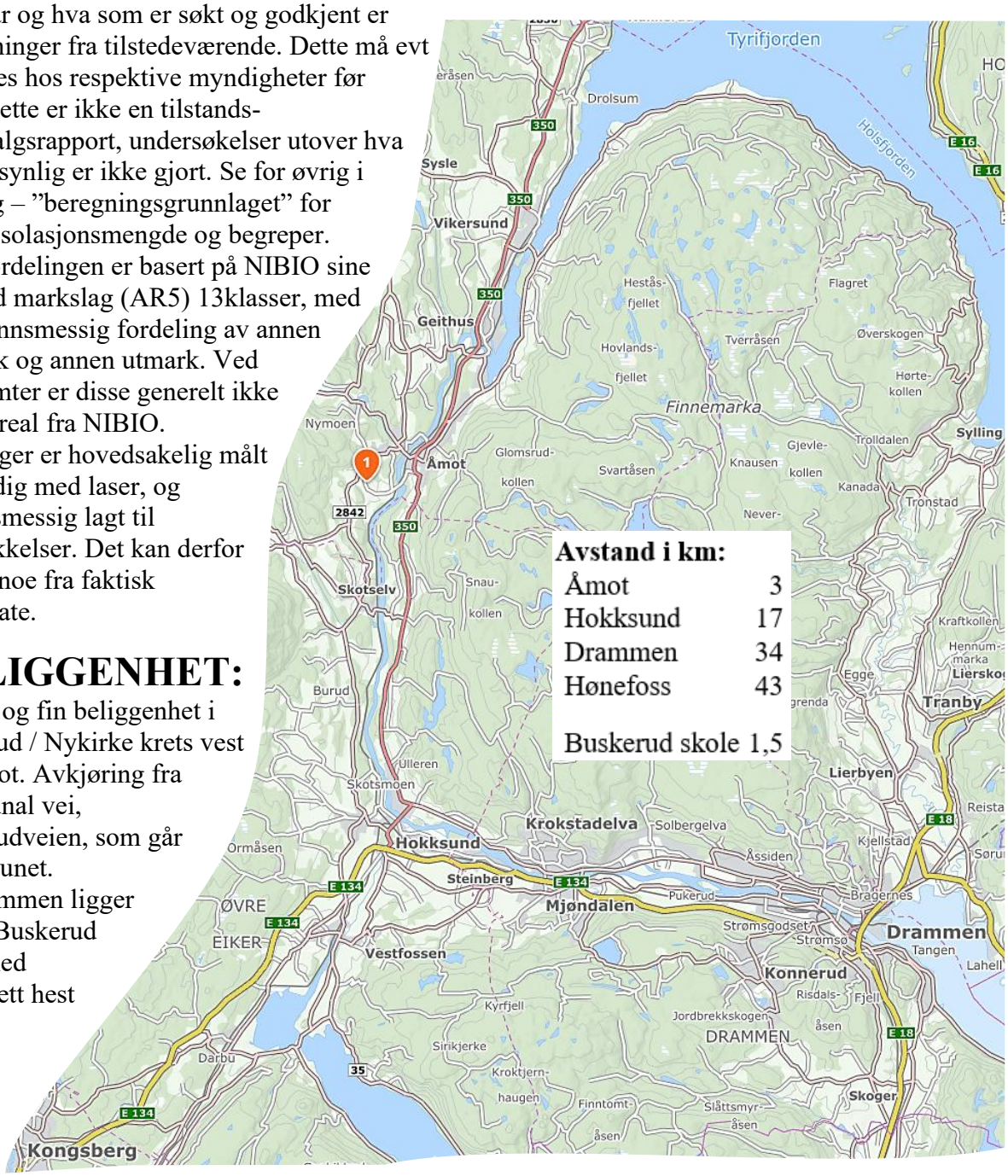
FORMÅL MED TAKSTEN: 3
BELIGGENHET: 3
EIENDOMMENS RETTIGHETER OG HEFTELSER: 4
Jaktrett: 4
Sefrak: 4
Annet: 4
REGULERING: 4
EIENDOMMENS TOTALE AREAL: 5
EIENDOMMENS JORD: 5
EIENDOMMENS SKOG: 6
KART: 7
BEBYGGELSE: 8
Våningshus: 8
Ammekufjøs: 9
Garasje: 10
HUSDYRHOLD: 10
TAKSTVERDI: 11
VEDLEGG: 12
Beregningsgrunnlaget: 12
Matrikkel: 14
Hjemmel infoland: 15
Grunnboksutskrift: 16
Jordsmonnrapport: 17
Grunnlag skogverdi: 20



FORMÅL MED TAKSTEN:

Rekvirent ønsker eiendommen taksert med tanke på salg i fritt marked.

Denne rapporten er utarbeidet av frittstående og uavhengig takstmann.
Oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmann hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.
Det tas forbehold om at informasjonen som kommer frem under befaringen er riktig, og det kan være at tinglyst eller annen informasjon ikke blir sjekket nærmere. Videre antas det at rom og bygninger er godkjent for den bruk som er gjeldende ved befaring. Det foretas ikke kontroll av tilgang til dagslys, fluktveier, byggemeldinger, ferdigattester eller andre forhold som kan avgrense bruken. Det er viktig å merke seg at tilstedeværende gir opplysninger til takstmann om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold.
Byggeår og hva som er søkt og godkjent er opplysninger fra tilstedeværende. Dette må evt bekreftes hos respektive myndigheter før kjøp. Dette er ikke en tilstands-/boligsalgsrapport, undersøkelser utover hva som er synlig er ikke gjort. Se for øvrig i vedlegg – "beregningsgrunnlaget" for vanlig isolasjonsmengde og begreper.
Arealfordelingen er basert på NIBIO sine tall med markslag (AR5) 13klasser, med en skjønnsmessig fordeling av annen innmark og annen utmark. Ved festetomter er disse generelt ikke med i areal fra NIBIO.
Bygninger er hovedsakelig målt innvendig med laser, og skjønnsmessig lagt til veggtykkelser. Det kan derfor avvike noe fra faktisk grunnflate.



BELIGGENHET:

Sentral og fin beliggenhet i Buskerud / Nykirke krets vest for Åmot. Avkjøring fra kommunal vei, Buskerudveien, som går tett på tunet.
Eiendommen ligger tett på Buskerud VGS med toppidrett hest etc.

EIENDOMMENS RETTIGHETER OG HEFTELSER:

Konsesjon: Eiendommen er konsesjonspliktig, ved fri omsetning, etter dagens regler.
Odel: Eiendommen er antatt ikke odlet etter oppkjøp av areal over grensen for odlingsjord.
Vann: Privat borevann.
Avløp: Privat med septik.

Driftsform: Ammekyr med tilhørende grasproduksjon.

Jaktrett:

Jaktrett er medtatt i skogverdien, men arealet blir brukt til beite.

Sefrak:

Bygninger som er registrert:	Meldepliktig ved riving/ombygging	Annen SEFRAK-bygning
	Ingen	Ingen

"SEFRAK er først og fremst eit generelt kulturhistorisk register som særleg har verdi som kjeldemateriale for lokal historie. Men registeret vert også nytta av forvaltninga som eit utgangspunkt for å finne verneverdige bygningar."

Annet:

Det er ikke opplyst om noen flere forhold som påvirker verdien eller bruksverdien til eiendommen utover vanlige bestemmelser om kabler, vei etc. Evt. gjeld er ikke hensyntatt.

REGULERING:

Eiendommen ligger innunder LNFR – område med hensynssoner.



EIENDOMMENS TOTALE AREAL:

Eiendommen er på totalt 104,1 daa ifølge *gårdskart* fra NIBIO, heretter avrundet.

EIENDOMMENS JORD:

Fulldyrka jord: 40 daa
Innmarksbeite: 0 daa
Annet areal: 8 daa

INNMARK I ALT: 48 daa

Oppdeling: Fire teiger delt av vei og skog.
Kulturtilstand: God.
Helningsforhold: Flat eller svakt hellende jord.
Arrondering: Vanlig god.

Jordressurser:

Svært god	12 %	God	88 %	Middels	1 %	Mindre god	0 %

Organisk materiale:

Mineraljord med lavt til middels innhold av organisk materiale	100 %

Dominerende tekstur i overflatesjikt:

Sandig silt og silt, lite grus	39 %
Siltig lettleire, lite grus	57 %

Naturlige Dreneringsforhold:

Selvdrenert	15 %
Delvis selvdrenert	16 %
Ikke selvdrenert	69 %

Forstyrrelser utover jordarbeiding/grøfting:

Ingen observerte forstyrrelser	100 %

Mest begrensende egenskap:

Vannmetning	85 %
Ingen eller små begrensninger	12 %

Erosjonsrisiko:

Liten	93 %	Middels	7 %	Stor	0 %	Svært stor	0 %

Sum jordsmonnkartlagt: 100 %

Drenering: Ukjent alder og tilstand, eldre fungerende plast.
Jordvanning: Nei.

Opplysninger fra tilstedeværende og NIBIO.

EIENDOMMENS SKOG:

Produktiv skog: 43 daa
Annet areal: 13 daa

UTMARK I ALT: 56 daa

Oppdeling: Samlet i forbindelse med dyrka jord

Litt skog til gårdens behov.
Det foreligger ikke skogplan her, men ut i fra ortofoto, opplysninger under befaring og skjønnsmessig vurdering får vi følgende tall for produksjon og masse:
Stående masse: 600 m³ **Tilvekst:** 24 m³ **Produksjonsevne:** 31 m³

Bonitet i % av produktiv skog: **H** 67 **M** 33 **L** 0

Barskog: 20 % **Lauvskog:** 80 %

Driftsforhold: Greie maskinelle forhold.

Avstand til bilvei i snitt: 150 meter.

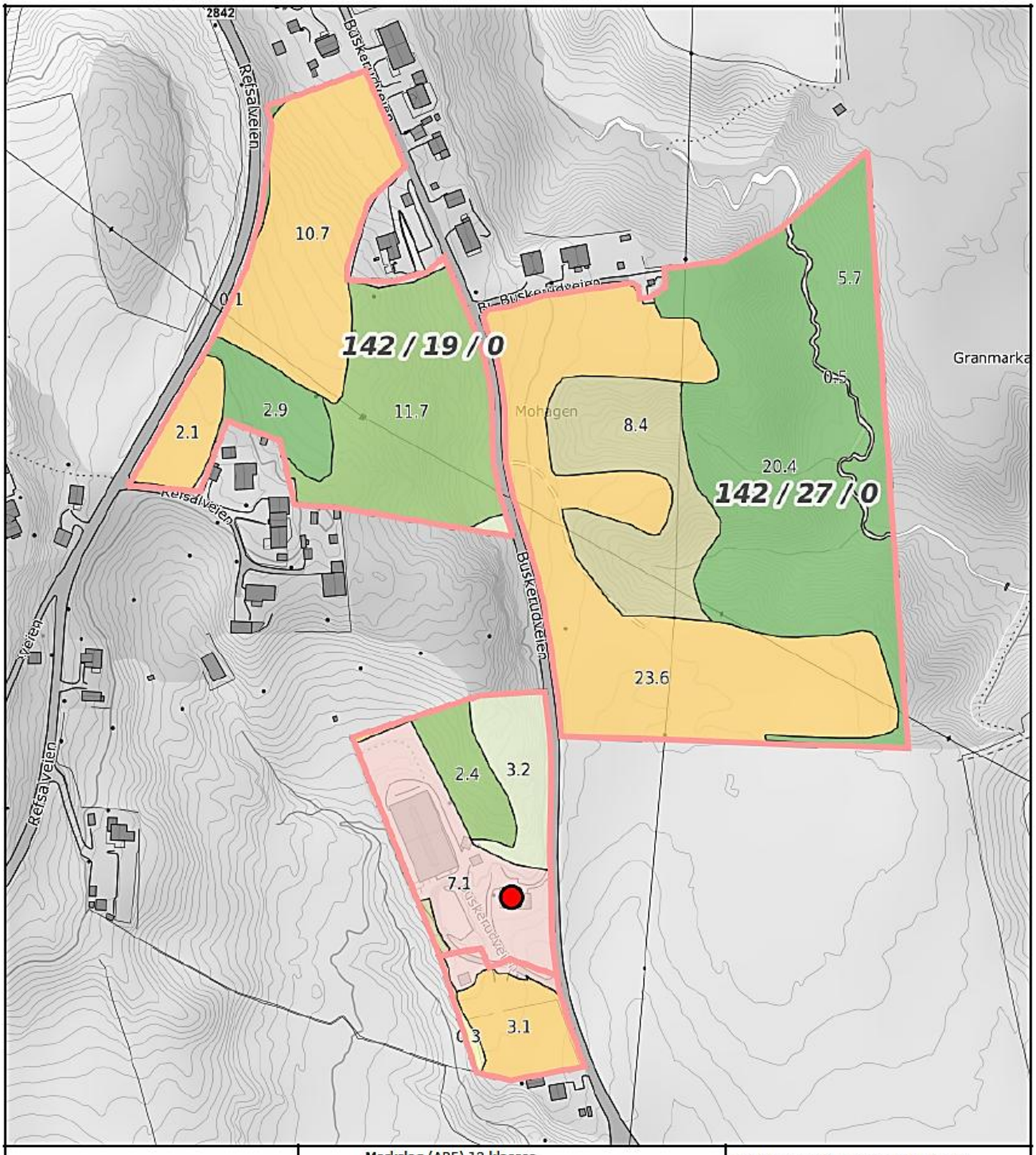
Data og areal er oppgitt etter: NIBIO og opplysninger fra tilstedeværende.

Det er ikke registrert noe vern eller miljøregistreringer på NIBIO sine kart.

Takstmann har ikke hentet ut sensitive miljøregistreringer.



KART:



0 20 40 60m
Målestokk 1: 3000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 19.08.2026 16:08
Eiendomsdata verifisert: 19.08.2026 16:07

GÅRDSKART 3316-142/29/0
Tilknyttede grunneiendommer:
142/19/0-142/27/0-142/29/0 m.fl.

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 13 klasser

	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	39.7	
≡	Overflatedyrka jord	0.0	
≡	Innmarksbeite	0.3	40.0
S	Skog av særs høy bonitet	0.0	
H	Skog av høy bonitet	29.2	
M	Skog av middels bonitet	14.1	
L	Skog av lav bonitet	0.0	43.3
i	Uproduktiv skog	3.4	
≡	Myr uten skog	0.0	
	Åpen jorddekt fastmark	8.8	
	Åpen grunnlendt fastmark	0.0	12.2
	Bebygd, samf., vann, bre	8.6	
	Ikke kartlagt	0.0	8.6
	Sum	104.1	104.1

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

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

BEBYGGELSE:

Våningshus:

Oppført: ca 1900? **Påbygd:** 1975 **Rest:** 1975 – 1977 og 2004 – 2022.

Grunnflate: 137 m^2 **Ant. etg:** 1,5 + kjeller.



BYGGEMATERIALER OG KONSTRUKSJON:

Grunnmur:	Betong	**Isolering:**	Iboende egenskaper.
Yttervegg:	Panelt laft og reisverk	**Isolering:**	Mineralull fra 1975 + noe innvendig.
Etasjeskillere:	Trebjelkelag	**Isolering:**	Mineralull.
Tak:	Saltak	**Isolering:**	Mineralull.

Tekking: Sementstein (1975). **Vinduer:** Isolerglass (1975-1977).
Oppvarming: Strøm ved og pellets. **Ventilasjon:** Avtrekk fra våtrom.

AREAL OG ANVENDELSE:

Kjeller: Lager i full kjeller / mye av den er ca 180cm høy.

1.etg: Entré, bod, vaskerom, hall, wc, soverom med bad/wc og walk-in. Kjøkken med spiseplass åpen til stue åpen til spisestue med utgang til overbygd terrasse.

2.etg: Gang, bad/wc, loftstue med kjøkkenkrok, og tre soverom.

Standard: Utvendig ganske datert – det meste fra 1975 (tak/kledning/vinduer/isolasjon). Innvendig mye pusset opp til god standard. Kjeller med lav takhøyde og behov for utbedring av drenering / fuktproblemer (også fra vannkilde i kjeller).





Ammekufjøs:

Oppf: 2003 **Rest:** 2009 **Gr.fl:** 1017 m^2

Inneholder: Ammekufjøs med 93 liggebåser, fordelt på 5 binger, og kalv på talle. Robot i skrapeområdene. Langsgående forbrett langs vestvegg.
Isolert hjørne med teknisk rom/arbeidsrom.

Oppført i stålkonstruksjoner på betong, tekket med stålplater.
Støpt plate med påstøpte inndelinger (!!).
Standard: Ganske slitt / skadet kledning etc, men vanlig god for alder og type bygg.



Garasje:

Oppf: ca 1965 **Gr.fl:** 30 m^2

Inneholder:
Kjeller: Gml fyrrom – ikke befart eller oppmålt.
1.etg: Garasje.

Oppført i leca på betongmurer, tekket med stålplater.
Standard: Lite god. Helt grei garasje, men kjellermur med utglidninger/svikt.



HUSDYRHOLD:

Ammekyr med kvigeoppdrett og salg av oksekalv.

Konsesjon på husdyrhold: Nei.

Melkekvote: Nei.

Gjødselkapasitet: Talle.

Spredeareal: Eget og leid areal.

Det er ikke opplyst om noe leasing i forbindelse med den faste eiendom.

Forsikringspolise for bebyggelsen er ikke forespurt eller fremvist.

Eventuelle påbud: Noe elektrisk, skal utbedres før salg.

TAKSTVERDI:

Eiendommens verdi skjønnes for tida å være:

Dyrka jord	**40**	**daa à kr.**	**11 500**	**460 000**
Annet areal	**8**	**daa ikke spesifikt verdsatt**		
Utmark	**56**	**daa à kr.**	**3 000**	**170 000**
Driftsbygninger				**4 650 000**
Våningshus				**3 500 000**
Boverdi				**470 000**
SUM:				**9 250 000**

Rasjonaliseringsgevinst:
Ved salg til nabobruk, vil landbruksmyndighetene vanligvis kunne godkjenne en pris som ligger inntil 50 % over takst for jord.

Ved salg utenom familie vil eiendommen være konsesjonspliktig, se neste side.

Forutsetningen for denne takst er samlet salg og ikke utparsellering.

ANDRE KOMMENTARER:
Taksten er basert på konsesjonsloven med rundskriv. Gjennomgående for taksten er det at takstmannens skjønn ut i fra utdanning, erfaring og kunnskap legges til grunn for alle vurderinger. Se for øvrig under "Formål med taksten" /side 3. Verdien er ikke å anse som maksimal konsesjonspris da det også ligger andre betraktninger til grunn. Det er uansett opp til kommune (evt statsforvalter etter klage) å fastsette øvre godkjente pris, og å innvilge konsesjon.

Gjelstad Dato: 26 / 8 – 2026

Konrad Langeland
Takstmann MNLT

VEDLEGG:

Beregningsgrunnlaget:

Generelle forutsetninger
Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig oppdragstaker uten bindinger til rekvirenten eller eiendommen. Rapporten er utarbeidet i henhold til konsesjonsloven og gjeldende retningslinjer. Verdivurderingen er gjennomført etter oppdragstakers beste skjønn og overbevisning, hovedsakelig basert på rekvirentens muntlige og skriftlige opplysninger, fremlagt dokumentasjon, visuell inspeksjon under befaring og egne vurderinger. Som støtte for beregningene er *Håndbok for driftsplanlegging* og *Driftsgranskinger for jord- og skogbruk* (Nibio) benyttet.

Konsesjonsloven regulerer omsetningen av fast eiendom generelt. Loven fastsetter at det er nødvendig med konsesjon for å erverve fast eiendom. Formålet med konsesjon er å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet.

• Arealgrense for konsesjonsfritt erverv:
Konsesjonsloven § 4 nr.4: bebygde eiendommer som har areal under 100 daa og der fulldyrka jord eller overflatedyrka jord er under 35 daa er unntatt konsesjonsplikt

• Arealgrense for lovbestemt boplikt:
Konsesjonsloven § 5 annet ledd. For bebygd eiendom der fulldyrka jord eller overflatedyrka jord er over 35 daa eller produktiv skog er over 500 daa, er konsesjonsfriheten betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen et år og selv bebor den i fem år.

• Odlingsjord:
Odelsloven § 2: Ein eigedom blir rekna som odlingsjord når fulldyrka eller overflatedyrka jord på eigedomen er over 35 daa, eller det produktive skogarealet på eigedomen er over 500 daa.

• Arealgrensene for unntak fra priskontroll for bebygd eiendom § 9 a i konsesjonsloven
35 daa fulldyrka eller overflatedyrka jord.

• Beløpsgrensen fastsettes i forskrift jf. konsesjonsloven § 9 a annet ledd – kr. 3,5 mill.

• Unntak for priskontroll for rene skogeiendommer, bebygd eller ubebygd.

Statens forkjøpsrett blei opphevet 1 / 1 2000.

Landbruksdepartementet har i diverse rundskriv angående "Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon", fastsatt veiledende normer for verdsetting.
Her framgår det at det er nødvendig at prisnivået på landbrukseiendommer ikke ligger høyere enn at en person med vanlig faglige kunnskaper og dyktighet, kan skaffe seg en eiendom uten urimelig stor egenkapital. En normal god utnyttelse av eiendommen skal gi en tilfredsstillende godtgjørelse for det arbeidet som nedlegges.

For jord og skogbruksarealer brukes bruksverdi / avkastningsverdi som utgangspunkt for verdsetting etter konsesjonsloven

Fortsetter neste side…

Gjennomgang av rapporten før bruk

Rekvirenten er oppfordret til å oppgi all kjent informasjon som er relevant for landbrukstaksten. Oppdragstakeren kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i opplysningene som er gitt under befaring eller i fremlagt dokumentasjon.
Rekvirenten bes lese gjennom hele rapporten før bruk eller videreformidling, og gi skriftlig tilbakemelding dersom det oppdages feil eller mangler som bør gjennomgås og eventuelt rettes.
Bygninger er verdsatt med fastmontert utstyr og inventar, med mindre annet er beskrevet. Melkekvote anses normalt som en del av driftsbygningens verdi. Bygningsbeskrivelsen er generell, og det gjøres vurderinger rundt bygningens alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav. Vurderingen forutsetter at eiendommen er ryddet og rengjort hvis ikke annet et spesielt angitt.
Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke er synlige ved befaring. Det er ikke utført inngrep som fuktmålinger mv., foretatt kontroll av elektrisk anlegg, røranlegg, konstruksjon, gjødselkjeller eller andre tekniske installasjoner under befaringen, med mindre annet er oppgitt. En grundigere vurdering av tilstand og eventuelle feil, skader eller mangler krever fagkyndig inspeksjon. Rapporten oppfyller ikke kravene til en tilstandsrapport etter avhendingsloven § 3-10. Ved behov for en mer detaljert gjennomgang av enkelte bygningsdeler, må det innhentes tilstandsrapport av fagkyndige på de enkelte fag.
For arealmåling av bygninger på landbrukseiendommer benyttes hovedsakelig grunnflate (Gr.fl.), men andre arealbenevnelser kan brukes der det er hensiktsmessig.
Landbrukseiendommer har ofte en omfattende og kompleks bygningsmasse, noe som krever en større grad av skjønn ved både arealmåling og verdisetting. Målingene kan derfor avvike fra avhendingslovens krav om arealsvikt (avvik større enn 2 % og minst 1 m²), på grunn av størrelse, skjevheter eller lignende forhold. Slike avvik vil normalt ikke ha betydning for eiendommens verdi.
For bygninger nyttes kostnadsverdiberegning, med utgangspunkt i normal anleggskostnad for tilsvarende bygning. Det skal reduseres i samsvar med bygningens tilstand m.h.t. alder, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav.
Hvis driftsbygningens størrelse og standard står i et misforhold til det naturlige produksjons-grunnlaget på eiendommen, bør kostnadsverdien korrigeres. Dette er særlig aktuelt der driftsbygningen er unødvendig for drifta av eiendommen, og heller ikke kan gi inntekter ved bortleie.

Likeså kan det ofte være aktuelt å korrigere kostnadsverdien på våningshuset, der bygningen åpenbart ligger over "normal stor og god boligstandard på et gårdsbruk".

Standard begrepene som brukes i denne taksten er som følger (i rekkefølge)
Meget god – God – Vanlig god – Mindre god – Lite god – kondemnabel.
For øvrig brukes utrykket "Enkel".

Ved besiktigelsen er det ikke mulig å dokumentere hvor mye isolasjon som er i gulv, yttervegger og tak.
Under er det opplistet normal byggeskikk fra forskjellige tidsepoker:

Byggeår:	Gulv:	Vegger:	Tak:
Før 1940:	Leire.	Intet	Sagflis
1940-1960:	Leire og/eller noe mineralull.	Intet/noe mineralull	Intet/noe mineralull.
1960-1987:	10-15 cm mineralull	10 cm mineralull.	15 cm mineralull.
1988-1999:	15 cm mineralull	15 cm mineralull	20 cm mineralull.
1999-2008:	30 cm mineralull	20 cm mineralull.	30 cm mineralull
2008 -	30 cm mineralull	25 cm mineralull	30 - 35 cm mineralull.

For støpt gulv på grunn gjelder andre isolasjonstykkelser:
Før ca. 1970: intet. Ca. 1970 - 1998: Ca. 5 cm. 1998 - : Ca 20 cm.
Antall etasjer i boliger er ikke kalkulert, men vurdert skjønnsmessig.
Bruker hovedsakelig 1,3 / 1,5 / 1,7 ved siden av hele etasjer.

Matrikkel:
Informasjon fra matrikkelen

Eiendom

Type	Grunneiendom	Koordinater	6649882 213961 (32633)
Kommune	3316 MODUM	Areal	13 078,5 m^2
Gårdsnummer	142	Historisk oppgitt areal	0 m^2
Bruksnummer	29	Arealmerknad	
Festegrunner	Nei	Under sammenslåing	Nei
Seksjonert	Nei	Grunnforurensing	Nei
Bruksnavn	Solli	Kulturminner	Nei
Tinglyst	Ja	MUF	Nei
		Grunnerverv	Nei
		Jordskifte krevd	Nei

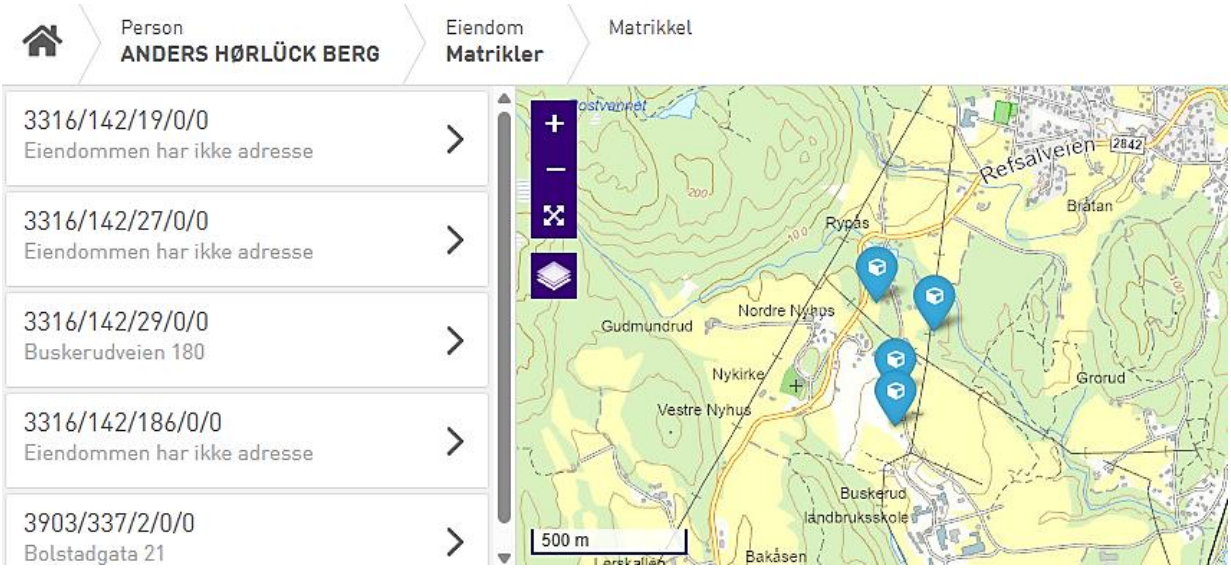
Adresser (1)

Adresse	Buskerudveien 180
Postnummerområde	3340 ÅMOT
Grunnkrets	Buskerud
Kirkesokn	Modum
Valgkrets	BUSKERUD

Bygninger (3)

Teiger (1)

Hjemmel infoland:



Grunnboksutskrift:

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 26.08.2026 kl. 09.04
Oppdatert per: 26.08.2026 kl. 09.04

Kommune: 3316 MODUM
Gnr: 142 Bnr: 29

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/2236519-1/200 13.11.2024 21.00	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT** VEDERLAG: NOK 5 486 266 BERG ANDERS HØRLÜCK F.NR: 171297 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.

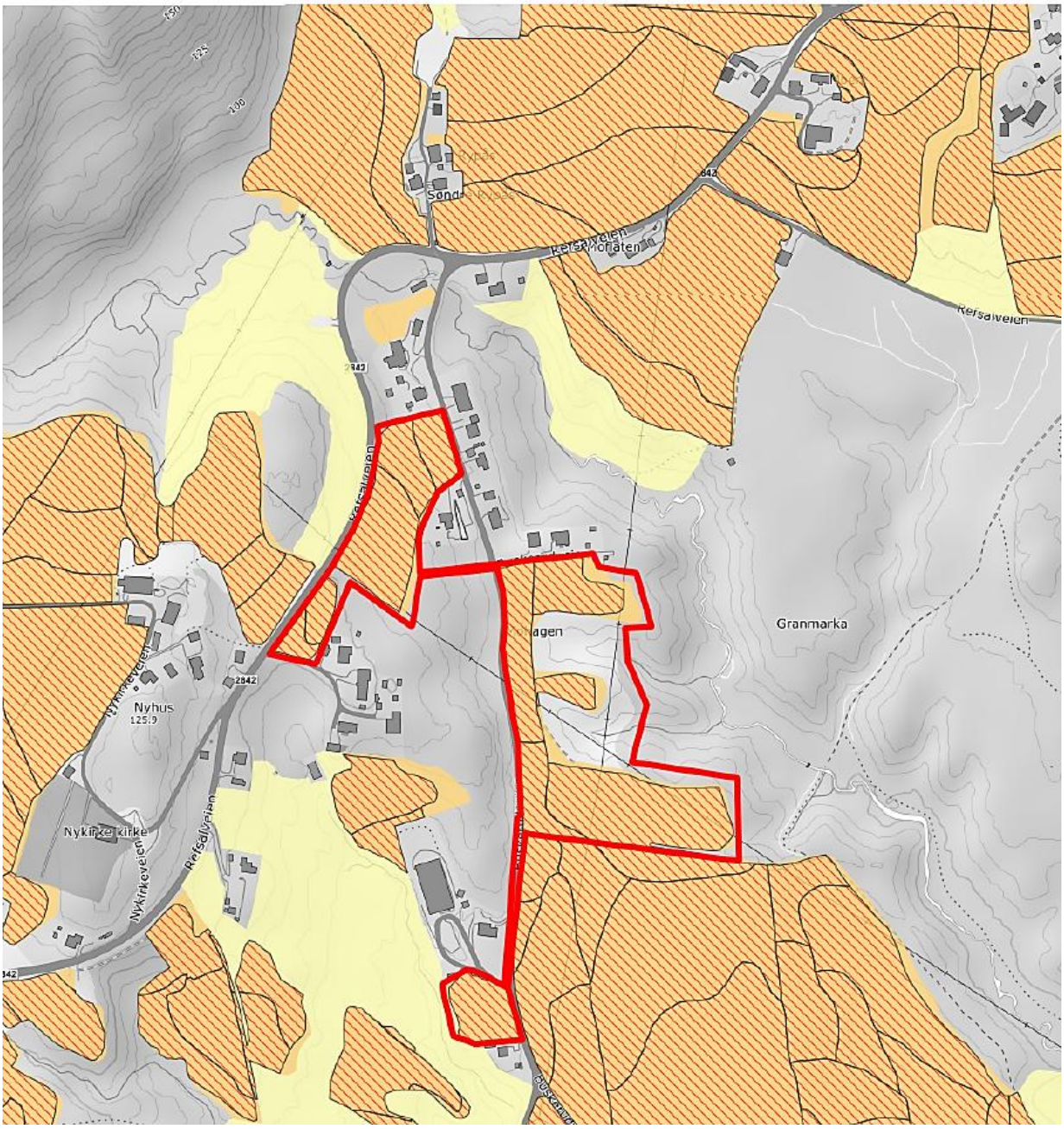
1909/900381-1/25 10.12.1909	**BESTEMMELSE OM VANNLEDN.** RETTIGHETSHAVER: KNR:3316 GNR:142 BNR:5 Med flere bestemmelser
1953/1734-1/25 03.06.1953	**BESTEMMELSE OM VANNRETT** Bestemmelse om gjerde
1953/1734-2/25 03.06.1953	**ERKLÆRING/AVTALE** Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv
1954/2273-1/25 28.06.1954	**BESTEMMELSE OM VANNLEDN.** RETTIGHETSHAVER: KNR:3316 GNR:142 BNR:126
1969/969-1/25 18.02.1969	**JORDSKIFTE** Grensegangssak GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2023/1157534-1/200 18.10.2023 21.00	**JORDSKIFTE** Jordskifte 21-184664RFA-JVVI/JDRA GRINDEN GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2024/2288402-1/200 26.11.2024 10.43	**PANTEDOKUMENT** BELØP: NOK 5 800 000 PANTHAVER: LANDKREDITT BANK AS ORG.NR: 980 374 181 PANTHAVER: LANDKREDITT BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 996 225 127 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE ELEKTRONISK INNSENDT
2026/616684-1/200 03.06.2026 14.00	** MASSETRANSPORT FRA: LANDKREDITT BANK AS ORG.NR: 980 374 181 TIL: LANDKREDITT BANK AS ORG.NR: 980 374 181 TIL: LANDKREDITT BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 996 225 127 ELEKTRONISK INNSENDT
2026/468083-1/200 29.04.2026 10.45	**PANTEDOKUMENT** BELØP: NOK 2 300 000 PANTHAVER: LANDKREDITT BANK AS

Langeland Landbrukstaksering MNLT
www.landbrukstaksering.no
konrad@landbrukstaksering.no Tlf: 992 47 514

Jordsmonnrapport:

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Arealrapport for valgt område



Rapporten er basert på egen opptegning av areal, det kan derfor avvike noe i forhold til grensene. Dataene er brukt med dette i mente.

Størrelse på valgt område: 57,0 daa
Jordsmonnkartlagt areal: 39,1 daa. Dette utgjør 68,6 % av valgt område.

Kart med skravur: Kartet viser fulldyrka jord (oransje), overflatedyrka jord (gul) og innmarksbeite (lysegul). Det jordsmonnkartlagte arealet er markert med skravur.

Kart med rutenett: Hvis valgt område har stor geografisk utstrekning, vil et kart med ruter vises istedenfor overnevnte kart. Oransje ruter angir hvor jordsmonnkartlegging er utført.

Statistikken viser tall for jordsmonnkartlagt areal (fulldyrka og overflatedyrka jord).
Alle areal er oppgitt i dekar.

Utfyllende informasjon om hvert temakart finnes på denne nettsiden:
https://nibio.no/tema/jord/jordkartlegging/jordsmonnkart

Jordressurser

Svært gode jordressurser	4,6	11,8%
Gode jordressurser	34,3	87,6%
Middels gode jordressurser	0,2	0,6%
Mindre gode jordressurser	0,0	0,0%
Sum jordsmonnkartlagt	**39,1**	**100,0%**

Temakartet *Jordressurser* er et kunnskapsgrunnlag for arealplanlegging. Jordkartlagte arealer klassifiseres i fire klasser på en skala fra de aller beste egenskapene til de mindre gode egenskapene for jordbruk. Jordas egenskaper, helling, hyppig forekommende fjell i dagen samt innhold av stein- og blokk er inngangsdata. Klima er ikke hensyntatt i rangeringen. Temakartet er ikke utviklet for økonomisk beregning av jordbruksarealets verdi.

Organisk materiale

Dyp organisk jord	0,0	0,0%
Grunn organisk jord	0,0	0,0%
Organisk overflatesjikt over mineraljord	0,0	0,0%
Mineraljord med høyt innhold av organisk materiale i overflatesjiktet	0,0	0,0%
Mineraljord med innslag av organisk jord	0,0	0,0%
Mineraljord med lavt til middels innhold av organisk materiale	39,1	100,0%
Sum jordsmonnkartlagt	**39,1**	**100,0%**

Temakartet *Organisk materiale* inndeler jordsmonnkartlagte arealer i seks klasser basert på mengde organisk materiale i overflatesjiktet, samt tykkelse på eventuelt organisk jord. Innhold av organisk materiale bedømmes i felt ut ifra både farge og tekstur, altså ikke på grunnlag av analyseresultater.

Dominerende tekstur i overflatesjikt

Grusrik sand	0,0	0,0%
Grusholdig grovsand og sand	0,0	0,0%
Mellomsand og finsand, lite grus	0,0	0,0%
Grusholdig siltig sand, sandig silt og silt	0,0	0,0%
Siltig mellomsand og siltig finsand, lite grus	1,3	3,3%
Sandig silt og silt, lite grus	15,2	38,9%
Siltig lettleire, lite grus	22,4	57,2%
Sandig og grusholdig leire	0,2	0,6%
Siltig mellomleire, lite grus	0,0	0,0%
Stive leirer, lite grus	0,0	0,0%
Organisk jord	0,0	0,0%
Sum jordsmonnkartlagt	**39,1**	**100,0%**

Temakartet *Dominerende tekstur i overflatesjikt* inndeler jordsmonnkartlagte arealer i 11 klasser. Klassetildelinga gjøres i henhold til den teksturen i overflatesjiktet som er identifisert under jordkartlegginga – uten analyse på laboratorium.

Naturlige dreneringsforhold

Selvdrenert	5,9	15,0%
Selvdrenert med våte drag	0,0	0,0%
Delvis selvdrenert	6,2	16,0%
Ikke selvdrenert	27,0	69,0%
Sum jordsmonnkartlagt	**39,1**	**100,0%**

Temakartet *Naturlige dreneringsforhold* deler jordsmonnkartlagt areal inn i fire klasser. Temakartet viser jordsmonnets naturlige evne til å bli kvitt overflødig vann uavhengig av arealets grøftetilstand.

Jordsmonnklassifikasjon

Arenosol	0,0	0,0%
Anthrosol	0,0	0,0%
Cambisol	4,6	11,8%
Fluvisol	0,0	0,0%
Gleysol	0,0	0,0%
Histosol	0,0	0,0%
Leptosol	0,0	0,0%
Luvisol	0,0	0,0%
Phaeozem	0,0	0,0%
Planosol	0,2	0,6%
Podzol	1,3	3,3%
Regosol	0,0	0,1%
Stagnosol	33,0	84,3%
Technosol	0,0	0,0%
Umbrisol	0,0	0,0%
Sum jordsmonnkartlagt	**39,1**	**100,0%**

Temakartet *Jordsmonnklassifikasjon* inndeler det jordsmonnkartlagte arealet i 15 klasser i henhold til hvilken jordgruppe som dominerer på arealet.

Forstyrrelser utover jordarbeiding/grøfting

Bakkeplanert	0,0	0,0%
Delvis bakkeplanert	0,0	0,1%
Dyrka fylling	0,0	0,0%
Delvis dyrka fylling	0,0	0,0%
Omgravd eller dyppløyd	0,0	0,0%
Delvis omgravd eller dyppløyd	0,0	0,0%
Profilert	0,0	0,0%
Delvis profilert	0,0	0,0%
Antydning til forstyrrelse	0,0	0,0%
Ingen observerte forstyrrelser	39,1	99,9%
Sum jordsmonnkartlagt	**39,1**	**100,0%**

Temakartet *Forstyrrelser utover jordarbeiding/grøfting* inndeler jordsmonnkartlagte arealer i 10 klasser basert på om arealet har vært gjenstand for menneskelig aktivitet utover vanlig jordarbeiding/grøfting.

Mest begrensende jordegenskap

Vannmetning	33,2	84,9%
Leirinnhold	0,0	0,0%
Sandinnhold	1,3	3,3%
Grus og/eller stein	0,0	0,0%
Organiske jordlag	0,0	0,0%
Kalkstein eller skjellsand	0,0	0,0%
Ugjennomtrengelige lag	0,0	0,0%
Jorddybde	0,0	0,0%
Planert jord eller dyrka fylling	0,0	0,1%
Ingen eller små begrensninger	4,6	11,8%
Sum jordsmonnkartlagt	**39,1**	**100,0%**

Temakartet *Mest begrensende egenskap* deler jordsmonnkartlagt areal inn i 11 ulike klasser i henhold til den mest begrensende jordegenskapen på arealet. Arealet kan i tillegg ha flere mindre begrensninger.

Erosjonsrisiko

Liten erosjonsrisiko	36,4	93,1%
Middels erosjonsrisiko	2,7	6,9%
Stor erosjonsrisiko	0,0	0,0%
Svært stor erosjonsrisiko	0,0	0,0%
Sum jordsmonnkartlagt	**39,1**	**100,0%**

Temakartet *Erosjonsrisiko* deler jordsmonnkartlagt areal inn i fire klasser under forutsetning av at arealet er høstpløyd. Temakartet viser samlet risiko for erosjon på jordoverflata og jordtap gjennom drensrør.

Grunnlag skogverdi:

Følgende er basert på regneark der bakgrunnstall ikke er avrundet før siste linje. Dette vil føre til en viss dissonans ved etterprøving med kalkulator.

Skogverdien er basert på treslagsfordeling og tømmerpriser:	kr	%	%		
Gran sag	800	20	12	96	kr
Gran masse	550		8	44	kr
Furu sag	780	0	0	-	kr
Furu masse	500		0	-	kr
Lauv	500	80	80	400	kr
Snitt:	626		100	540	kr
Gjennomsnittlig tømmerpris pr m^3 blandet sortiment:				540	kr

Dette gir grunnlag for rotnetto:			
- Driftskostnader:		250	kr
- Skogfond %		15	%
= Rotnetto		247	kr
Rotnettoen redusert med 15% for topp, bult etc og kapitalisert med 4% gir:		5 238	kr

Vurdert mot kalkulert produksjonsevne/tilvekst etter boniteter:	Areal pr bonitet:	tilvekst:	
Høy	29	25	m^3
Middels	14	6	m^3
Lav	0	-	m^3
Uproduktiv	3		
Skjønnsmessig vurdert total:	47	31	m^3

Dette gir en skogverdi av:		163 246	kr
delt på areal:		56	daa
kommer til:		2 915	kr/daa
Evt diskontering for antall år til jevn avvirkning gir:	Antall år: 0	2 915	kr/daa
Kombinert avrunding og tillagt kapitalisert verdi for jakt/fiske, basert på:	3,4 kr/daa	85	kr/daa
Skogverdi pr daa inkludert uproduktiv skog:		3 000	kr/daa

Gir en samlet avrundet skogverdi: 170 000 kr.