

Nabolagsprofil

Nymogata 23

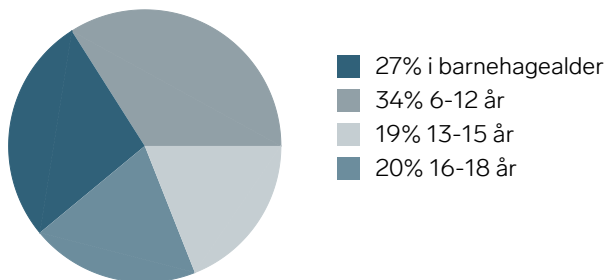
Offentlig transport

🚏 Haugfoss Linje 105, 123	5 min 🚶 0.4 km
🚏 Åmot skysstasjon Totalt 11 ulike linjer	8 min 🚶 4.8 km
🚏 Vikersund stasjon Linje F4	17 min 🚶 16.5 km
🛩 Oslo Gardermoen	1 t 44 min 🚶

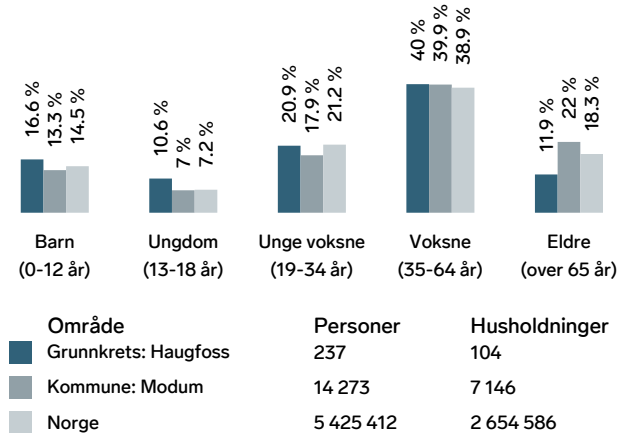
Skoler

Buskerud skole (1-7 kl.) 170 elever, 10 klasser	20 min 🚶 1.7 km
Søndre Modum ungdomsskole (8-10 kl.) 240 elever, 18 klasser	10 min 🚶 5.5 km
Buskerud vgs. avd Rosthaug 710 elever, 38 klasser	10 min 🚶 5.5 km
Eiker videregående skole 400 elever, 15 klasser	22 min 🚶 18.7 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

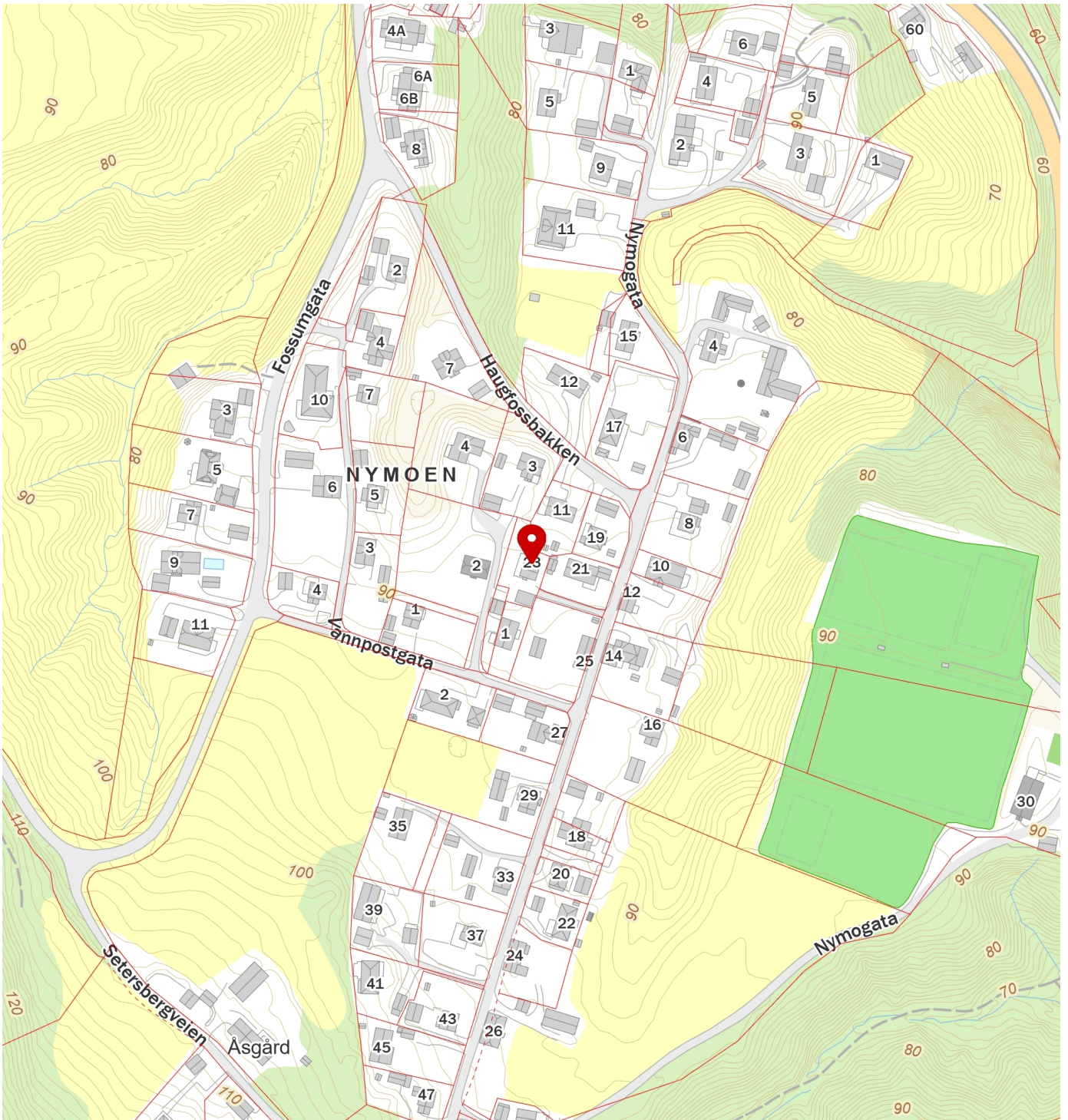
Nordbråten barnehage (1-5 år) 39 barn	20 min 🚶 1.7 km
Åmot barnehage (0-5 år) 73 barn	5 min 🚶 3 km
Bårudåsen barnehage (1-5 år) 48 barn	9 min 🚶 5.2 km

Dagligvare

Kiwi Åmot PostNord	4 min 🚶 2.8 km
Kiwi Åmot Sentrum PostNord	7 min 🚶 4.5 km

Sport

⚽ Haugfoss stadion Ballspill, fotball	7 min 🚶 0.6 km
⚽ Haugfoss skole balløkke Ballspill	19 min 🚶 1.7 km
🏊 Gym 2000 Treningssenter	12 min 🚶
🏊 Mudo Vikersund	16 min 🚶



Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Nymogata 23
3340 ÅMOT
Gnr./Bnr.: 128/48
Modum kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 147 m²
Garasje/bod
Bruksareal: 22 m²

Totalt bruksareal (BRA): 169 m²

Befaring

Befaringsdato: 04.02.2025

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginnspeksjoner.sorost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Rune Nielsen

Mobil: 92854693

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	04.02.2025
Referansenummer	15033473
Meglerforetakets oppdragsnummer	84-23-0110
Hjemmelshaver/selger	Zbigniew Jozef Fila/Arnold Konrad Kozlowski
Bygningssakkyndig inspektør	Rune Nielsen
Tilstede på befaringen	Zbigniew Jozef Fila.
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	1 °C
Rapportdato	04.02.2025 17:24

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Nymogata 23
Postnummer/sted	3340 ÅMOT
Kommune	3047 - Modum
Gnr./Bnr.:	128/48
Tomt	Eiet tomt: 0 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1957		1979-2019
Garasje/bod	Ukjent		

Byggemåte

Enebolig med garasje beliggende på Åmot i Modum Kommune . Delvis flat tomt opparbeidet med gruset gårdsplass og plenarealer. Terrasse på syd vestsiden av boligen mot sydvest og altan mot sør på fremsiden av boligen.

Boligen er oppført med grunnmur og søylepumper av betong og gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner med stående trekledning. Yttertak med saltakform av trekonstruksjon tekket med takstein. Ytterdør i pvc med glassfelt fra årstall 2019. Vinduer og terrassedør med to-lags glass og karmen/rammer av pvc fra årstall 2019, opplyst av selger. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Ingen ventilasjon.

Enebolig over to etasjer bestående av:

Kjeller med gang, vaskerom, kjellerom og bod.

1.etasje med gang, bad, kjøkken, spisestue, stue og soverom.

Loftsetasje med gang, to soverom og bod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad		Ventilasjon	9	
		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
		Annet	9	
Våtrom - Vaskerom		Ventilasjon	10	
		Vannrør	10	
		Overflater gulv	10	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
		Fallforhold (gulv)	10	Kr 10 000 - 50 000
Øvrige rom		Ventilasjon	11	
		Overflater gulv	11	
		Innerdører	11	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)		Overflater gulv	11	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	11	
		Ventilasjon	11	Kr 10 000 - 50 000
Krypekjeller		Helhetsvurdering	11	
Loft - innredet		Ventilasjon	12	
		Innerdører	12	
Loft - uinnredet / råloft		Kontroll av diffusjonssperre	12	
		Konstruksjonsoppbygging	12	
Innvendige trapper - Hovedetasje		Innvendige trapper	13	
Innvendige trapper - Kjeller		Innvendige trapper	13	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
Radon		Radon	14	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader inkl. kledning	15	
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	16	
		Gesimsløsninger	16	
		Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner	16	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	16	
Balkonger, terrasser, veranda etc - Altan		Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	17	
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	17	
Drenering		Helhetsvurdering	17	
Frittstående byggverk - Garasje/bod		Helhetsvurdering	18	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	73			73	37
	Gang, bad, kjøkken, spisestue, stue og soverom.				Terrasse
Loftetasje	36			36	29
	Gang og to soverom.				Altan
Kjeller	38			38	
	Gang, vaskerom, kjellerrom og bod.				
SUM	147			147	66
Total bruksareal: 147 m²					

Bruksareal (BRA)					
Garasje/bod	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		22		22	
		Garasje/bod			
SUM		22		22	
Total bruksareal: 22 m²					

Kommentar til areal

I tillegg er det carport på ca. 20 m² i forbindelse med bod/garasje.

Bod i loftsetasje på ca.3 m². Bodene er ikke med i arealoppmålingen grunnet lav takhøyde.

Oppsetting av tillbygg, rehabilitering av bad, bytte av vinduer og deler av rørleggerarbeid er utført ved egeninnsats. Ingen dokumentasjon fremlagt.

Terrasse i 1 etasje oppmålt til 37 m² (TBA).

Altan i loftetasje oppmålt til 29 m² (TBA).

Eneboligen inneholder 125 m² P-ROM og 22 m² S-ROM.

Loftetsetjen har et totalt gulvareal (GUA) på 45 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 36 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 9 m².



Rapport

Våtrom - Bad

Rhablert i 2019.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Panelbord i himling.
Gulvstående servantinnredning.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med overlys og stikkontakt over servant.
Badekar med innebygget badekararmatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør og synlige forkrommede rør.
Synlige avløpsrør av plast.
Naturlig avtrekksventil på vegg.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner




	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier.
	TG 2	Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Mekanisk avtrekk bør etableres.
	Overflater vegger	Det er ikke benyttet elastisk fugemasse mellom flis bak badekar/veggfliser, rundt speil, og ikke i hjørner på vegg. Kan føre til sprekkdannelse. Fuger bør fornyes. Det er riss/sprekker i veggfliser ved toalett. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres. Elastiske flisfuger rundt toalett har stedvis manglende vedheft. Fuger bør fornyes.
	Overflater gulv	Elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft. Fuger bør fornyes. Det er stedvis ikke benyttet elastisk fugemasse mellom gulv og veggfliser. Kan føre til sprekkdannelse. Fuger bør fornyes. Det registreres bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag. Utbedring bør vurderes. Det er stedvis riss/sprekker i flisfuger mitt på gulvet. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjikt/slukmansjett ikke klemt med klemring i sluk og er derfor spesielt utsatt for lekkasjer. Tettesjikt i sluk bør fornyes.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 17 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Til informasjon: Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales, men er likevel vurdert som tilstrekkelig. Målingen er foretatt på tilfeldig sted.
	Annet	Det er benyttet plast på motsatt side av vegg mot bad. kan føre til kondens i vegg. Bør utbedres.

Våtrom - Vaskerom

Fra ukjent årstall.
Flislagt gulv.
Malte veggflater på litex veggplater.
Stubbloft i himling.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereder plassert i hjørne.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning

 TG 2	Ventilasjon	Ingen ventilasjon. Mekanisk avtrekk bør etableres.
	Vannrør	Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Vannrør bør fornyes.
	Overflater gulv	Det registreres bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag. Utbedring bør vurderes.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Tettesjikt/slukmansjett ikke klemt med klemring i sluk og er derfor spesielt utsatt for lekkasjer. Tettesjikt i sluk bør fornyes.
 TG 3	Fallforhold (gulv)	Det er motfall til sluket i. Tiltak må påregnes. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 10 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Sjøblongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
 TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra ca. 2011 med profilerte fronter. Benkeplater med laminert overflate. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Stikkontakter over benk. Integreerte hvitevarer. Frittstående kjøleskap med frysedel, komfyr og oppvaskmaskin i benk og nedfelt platetopp. Ventilator på vegg. Vannrør med rør-i-rør. Avløpsrør av plast.


TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:


Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Annet

 Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.
--	---

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat og fliser. Veggflater med malte flater, tapet og panel. Himlingsflater med malte slette flater og takplater. Slette innerdører. Garderobeskap på soverom.



 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater vegger

 TG 2	Ventilasjon	Ventilasjon vurderes til ikke å være tilfredsstillende. Tilfredsstillende ventilasjon bør etableres.
	Overflater gulv	Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Det er stedvis løse gulvfliser. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Innerdører	Enkelte innerdører har skader/sliitasje. Innerdører må skiftes ut/utbedres.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)


Gulvflater belagt med fliser.
Vegger med malte flater og fliser.
Takflater med panel og stubbloft.
Peisovn i kjellerom.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater vegger - Spesielle observasjoner

 TG 2	Overflater gulv	Det registreres bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag. Ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak bør påregnes.
	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Det er fuktig på overflaten av vegg i gang ved hyller i nisje. Fuktindikatorinstrument viser utslag som innebærer at fuktskade i kjellervegg ikke kan utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.
 TG 3	Ventilasjon	Ingen/dårlig ventilasjon. Konsekvens er fare for kondens/muggsopp. Tilfredsstillende ventilasjon må etableres. Sjablommessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Krypekjeller


Krypekjeller under tillbygg.

 TG 2	Helhetsvurdering	Krypekjelleren har ingen inspeksjonsmulighet. Konstruksjonen har erfaringsmessig vist seg skadeutsatt og derfor med høy risiko. Det anbefales sterkt å etablere inspeksjonsmulighet for å kunne besiktige arealet. Først da kan det få en faglig forsvarlig vurdering. Dersom det er omfattende skader er disse oftest kostbare å utbedre.
--	------------------	--

Loft - innredet

Loftetasje innredet i ukjent årstall. Gulvflater med laminat. Veggflater med panel, panelplater og malte flater. Himlingsflater/skråtak med malte flater og panelplater. Slette innerdører. Garderobeskap på soverom 2.


 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Overflater gulv - Konstruksjonsoppbygging - Statikk


 **TG 2**

Ventilasjon	Ventilasjon vurderes til ikke å være tilfredsstillende. Tilfredsstillende ventilasjon bør etableres.
Innerdører	Dørbladet til innerdør ved soverom 2 har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Krever justering av dørblad/dørkarm.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft med adkomst via loftsluke i gang.


 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Inspeksjonsmulighet - Overflater vegger/undertak - Overflater gulv - Statikk

 **TG 2**

Kontroll av diffusjonssperre	Det er ikke registrert dampsperre mellom kald og varm sone. Konsekvens er fare for kondensering. Utbedring av konstruksjonen må påregnes. Ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang og aktuelle tiltak bør påregnes.
Konstruksjonsoppbygging	Luftespaltene mellom taksperrene er i hovedsak tettet med isolasjon, noe som fører til redusert ventilering av kaldtloftet. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skjulte skader kan ikke utelukkes. Isolasjon bør utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilering av loftet. Fuktmerker observert på/ved pipe. Tiltak for å stoppe fukt/lekkasjer må påregnes. Risiko for skader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes dersom behov.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorsteinen/pipe er fra byggeår. Det er en teglsteinspipe.
Skorsteinen/pipe er rehabilitert med nytt stål røykrør, ukjent årstall.
Det er etablert ildsted i stue og soverom.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen - Annet

 **Informasjon** Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

Innvendige trapper - Hovedetasje

Svingtrapp med rekkverk av tre.



TG 2

Innvendige trapper

Det er knirk i trappen. Eksakt årsak er ukjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Trappens bruksflater bærer stedvis preg av slitasje. Overflater må fornyes. Det er kun rekkverk/håndløper på en side. TG 2 i henhold til NS 3600. Åpninger i rekkverket på mer enn 0,10 meter. Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter. Av denne grunn oppfyller ikke trappeløpene dagens krav. Forholdene anbefales utbedret/undersøkt med bakgrunn i dagens gjeldende krav til sikkerhet.

Innvendige trapper - Kjeller

Rettrapp.



TG 2

Innvendige trapper

Trappens bruksflater bærer preg av slitasje. Overflater må fornyes. Trappen vurderes til å være for bratt for god funksjonalitet. Det er ikke rekkverk/håndløper i trappen. Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter. Inntrinn er mindre enn 0,25 meter. Av denne grunn oppfyller ikke trappeløpene dagens krav. Forholdene anbefales utbedret/undersøkt med bakgrunn i dagens gjeldende krav til sikkerhet.

Etasjeskiller - ,

Etasjeskille av tre. Det er utført kryssmåling i stue og soverom 1.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling



Skjevhetsmåling


Det er noe målbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 17 mm i stue og 12 mm i soverom 1. Årsak til skjevhetene er ikke kjent.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Tekniske anlegg fra varierende årstall.
Vannrør med rør-i-rør og kobber.
Vanninntaksrør i plast.
Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør i kjellerom.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Varmtvannsbereder på ca. 100 liter (fra 1983) plassert på vaskerom.


TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon

 TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
---	--	---

 TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.
---	-----------	---

Radon

 TG 2	Radon	Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.
---	-------	--

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningsfaglige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.


Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2019
Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Ja
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i trapp.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:


Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det foreligger kontroll fra det lokale el-tilsynet nyere enn fem år, med følgende avvik som er dokumentert rettet opp: 11.08.2023. Denne legges til grunn for vurderingen av det elektriske anlegget i denne rapporten.
--	--	---

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med stående trekledning.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Konstruksjon

 TG 2 Fasader ink. kledning

Panel er ikke skåret med dryppkant og avstand ned mot vannbrett og terreng, kan trekke fuktighet over tid. Bør utbedres. Vindusomrammingen har feilmontert beslag under vinduer. fare for fukt i konstruksjonen. Bør utbedres.

Dører og vinduer

Ytterdør i pvc med glassfelt fra årstall 2019. Vinduer og terrassedør med to-lags glass og karner/rammer av pvc fra årstall 2019, opplyst av selger

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vinduer - Dører


Yttertak

Yttertaktekingen er fra byggeår.
Saltak.
Taket er tekket med takstein.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Takgjennomføringer - Skorsteiner over tak


	Inspeksjonsmulighet	Taket er inspisert ved å fysisk være på taket.
--	---------------------	--

	TG 2	Tekking (undertak, lekter og ytterteking)	Det er registrert symptomer på elde og slitasje, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.
--	------	---	--

	Gesimsløsninger	Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. Følgeskader er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at etablering av lufting og utbedringstiltak kan iverksettes dersom behov.
--	-----------------	---

	Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner	Tettedetaljer i overgang tak/vegg har mangelfull utførelse. Følgeskader er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at utbedringstiltak kan iverksettes dersom behov.
--	---	--

	Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Snøfangerutstyr ikke etablert. Tiltak anbefales. Det er registrert stor slitasje og høy alder på takrenner. Restlevetiden er usikker. Tiltak bør påregnes. Det er ikke montert beslag i ender av tekingen og ned i takrenne ved gulv/tak over tilbygg. Bør monteres.
--	--------------------------------------	--


	TGIU	Konstruksjon	Takkonstruksjonen har mangelfull/liten ventilering. Risiko for kondensproblematikk. Etablering av bedre ventilering og utbedring av eventuelle følgeskader bør påregnes.
--	------	--------------	--

Balkonger, terrasser, veranda etc - Terrasse.

Utgang fra stue til sydvest-vendt terrasse på ca. 37 m².
Gulvoverflate av terrassebord med rekkverk av tre.
Rekkverkhøyde er målt til 98 cm.
Stikkontakt og markise.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Stedvis noe flekker etter søl av maling.
--	---	--

Balkonger, terrasser, veranda etc - Altan

Utgang fra gang til syd-vendt altan på ca. 29 m².
Rekkverkshøyde er målt til 101 cm.
Gulvoverflate av terrassebord med rekkverk av tre.



TG 2

Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom

Rekkverket har horisintale åpninger større enn 5 cm ned mot gulv. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.
Det er store åpninger i enden på rekkverk mot vegg. Bør utbedres.
Malingsflekker på gulv.
Tettesjiktet er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke observert tegn på lekkasjer eller skader. TG2 er valgt for å belyse risiko.
Denne type konstruksjon krever ventilasjon mellom sjiktene. Det kan ikke verifiseres at dette er etablert. TG2 er satt for å belyse risiko. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Utvendige trapper

Trapp i treverk.



TG 2

Helhetsvurdering

Det mangler rekkverk. Rekkverk bør etableres.

Grunnmur, fundamenter

Alder fra byggeår.
Grunnmur i betong og søylefundamenter.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Grunnmur



TGIU

Fundamenter

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

Byggegrunn

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.
Enkelte nedløpsrør for takvann er ledet ned i drenerør, andre er avsluttet over bakkenivå.
Tilnærmet flat tomt.



TG 2

Helhetsvurdering

Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for dreneringssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble observert symptomer på fuktinnslag i underetasjen som tilsier funksjonssvikt. Se punkt "Konstruksjoner" under avsnitt om "Rom under terreng", og punkt "Grunnmur" under avsnitt om "Grunnmur, fundamenter". Dreneringens alder og observert tilstand tilsier at utbedringer/utskiftninger bør påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang.

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann og avløpsrør med kommunal tilknytning fra ukjent årstall.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Frittstående byggverk - Garasje/bod

Frittstående garasje/bod i trekonstruksjon med liggende trekledning. Yttertak av trekonstruksjoner med pultak tekket med metall plater.

 **TG 2** Helhetsvurdering Garasje. Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden og det er relativt høy slitasjegrاد som gjør at det anbefales utbedrende tiltak.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Ikke relevant
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder i boligen. Det er målt 2,38 meter takhøyde i stue og 1,63-2,31 meter i soverom 1. Skråtak i loftsetasje har en takhøyde lavere enn 2. 2 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Det er utført arbeider på egeninnsatts.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 11.08.2023, arbeidene gjelder diverse el-arbeider.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn (datert 01.02.2019) med registrerte avvik. Se i rapport under "Elektrisk anlegg" og eget dokument.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 20.09.2023.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjoner og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasje. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Fukt i tilliggende konstruksjoner - [Fuktmåling bad]



Elektrisk anlegg - [Sikkeringskap plassert i trapp til loftetasje.]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Varmtvannsbereider plassert i vaskerom.]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Hovedstoppekran plassert i kjeller.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk vaskerom]

Egenerklæring

Nymogata 23, 3340 ÅMOT

26 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Nymogata 23

Postadresse

Nymogata 23

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

april 2012

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

13 ar

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Fila, Zbigniew Jozef

Selger

Kozlowski, Arnold Konrad

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2015

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Vi har bygt opp nytt bad i nye tilbygget i 2015

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2023

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utført diverse arbeider på elektriske anlegget blant annet: el anlegg på badet, sikringskap og sluttkontroll over anlegget. Dokumentasjon datert 11.08.2023

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elektra AS org nr. 923385762

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

brønn

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei



27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95359176

Egenerklærings skjema

Name
Kozlowski, Arnold Konrad

Date
2025-09-26

Identification

 **bankID** Kozlowski, Arnold Konrad

Name
Fila, Zbigniew Jozef

Date
2025-09-26

Identification

 **bankID** Fila, Zbigniew Jozef



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Kozlowski, Arnold Konrad
Fila, Zbigniew Jozef

26/09-2025
17:53:02
26/09-2025
17:47:37

BANKID
BANKID



Modum kommune

Grunnkart

Eiendom: 128/48
Adresse: Nymogata 23
Dato: 08.09.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2023

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.



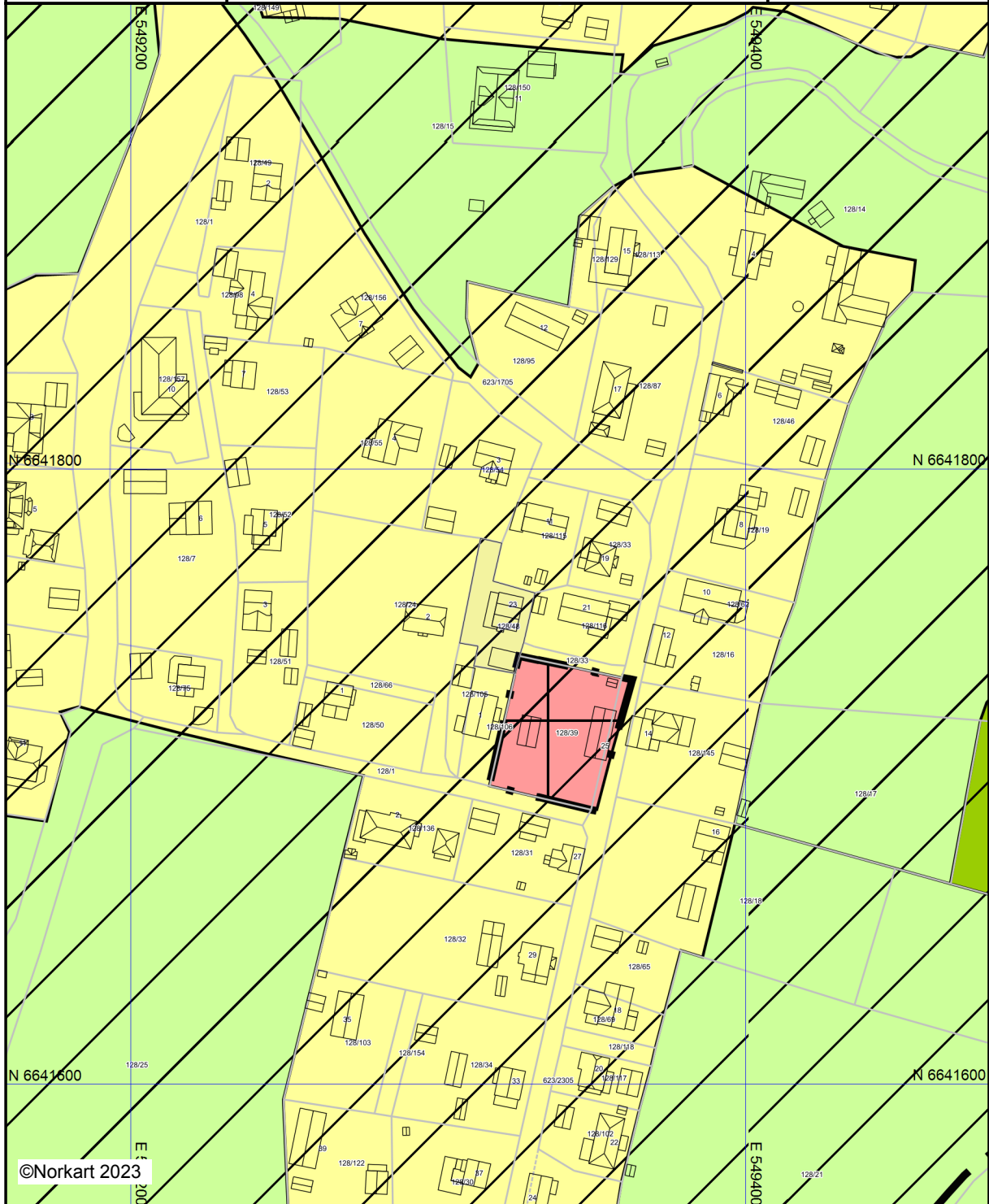
Modum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 128/48
Adresse: Nymogata 23
Utskriftsdato: 08.09.2023
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2023





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

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende

Eiendom	3047 128/48		
Utskriftsdato	08.09.2023	Antall datasett	3

1 Berørte datasett

Kulturminner - Kulturmiljøer

2 Sjekkede, ikke berørte datasett

Kulturminner - Fredete bygninger

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	07.09.2023
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Kulturmiljø som er freda (eller planlagt freda) etter kulturminnelova §20, samt område med verdsarvstatus (UNESCO).

Tegnforklaring

Kulturmiljøer
 Kulturmiljøer

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Blaafarvæverket	-	Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse

Eiendomskart for eiendom 3047 - 128/48//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

-----	Eiendomsgrense - omtvistet	-----	Eiendomsgrense - lite nøyaktig	●	Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙	Grensepunkt - offentlig godkjent	
- - - - -	Hjelpelinje vegkant	-----	Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	●	Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙	Grensepunkt - bolt	
.....	Hjelpelinje fiktiv	-----	Eiendomsgrense - middels nøyaktig	●	Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙	⊗	Grensepunkt - kors
.....	Hjelpelinje punktfaste	-----	Eiendomsgrense - nøyaktig	●	Grensepunkt - nøyaktig	⊙	⊠	Grensepunkt - rør
-----	Hjelpelinje vannkant	-----	Eiendomsgrense - svært nøyaktig	●	Grensepunkt - svært nøyaktig	●	●	Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
		-----	Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet	●		●	●	Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	618,00 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6641752,18	Øst 549318,62

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6641775,92	549320,67	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	7,07	
2	6641763,56	549317,84	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	12,68	
3	6641759,72	549331,48	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	14,17	
4	6641743,52	549327,84	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	16,60	
5	6641739,16	549326,47	36 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	4,57	
6	6641733,51	549325,05	36 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	5,83	
7	6641735,94	549311,6	36 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	13,67	
8	6641742,44	549312,94	36 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	6,64	
9	6641743,42	549306,9	36 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	6,12	
10	6641777,51	549313,78	36 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrensemerke (50)	34,78	



Modum kommune

Adresse: Postboks 38, 3371 Vikersund

Telefon: 32 78 93 00

Utskriftsdato: 08.09.2023

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Modum kommune

Kommunenr.	3047	Gårdsnr.	128	Bruksnr.	48	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nymogata 23, 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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019010
Navn	Kommuneplan Modum kommune 2016 - 2027
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.02.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3047/dokumenter/309/Planbestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 616 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 2 m ² KPHensynsonenavn H730 KPBåndlegging Båndlegging etter lov om kulturminner
	Delareal 618 m ² KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø KPHensynsonenavn H570
	Delareal 2 m ² Arealbruk Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021006	
Navn	Kommunedelplan for Kulturminner	
Plantype	Kommunedelplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	10.05.2021	
Delarealer	Delareal	618 m ²
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
	KPHensynsonenavn	B 15

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1987001	
Navn	NYMOEN OG NYFOSSUM	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	03.06.1987	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3047/dokumenter/35/Bestemmelser_1987001.pdf	
Delarealer	Delareal	617 m ²
	Formål	Boliger
	Feltnavn	BOLIG



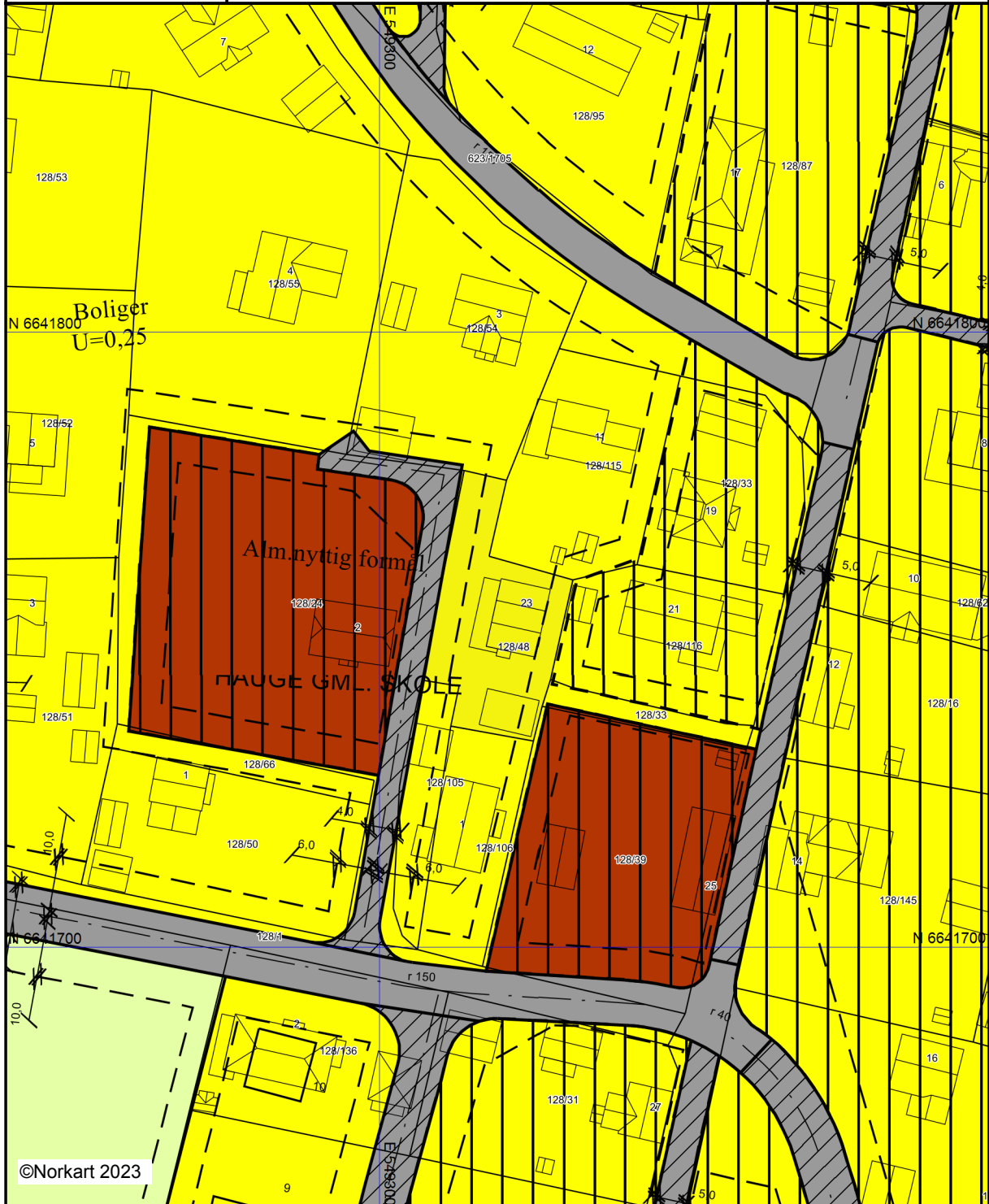
Modum kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 128/48
Adresse: Nymogata 23
Utskriftsdato: 08.09.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32






©Norkart 2023









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

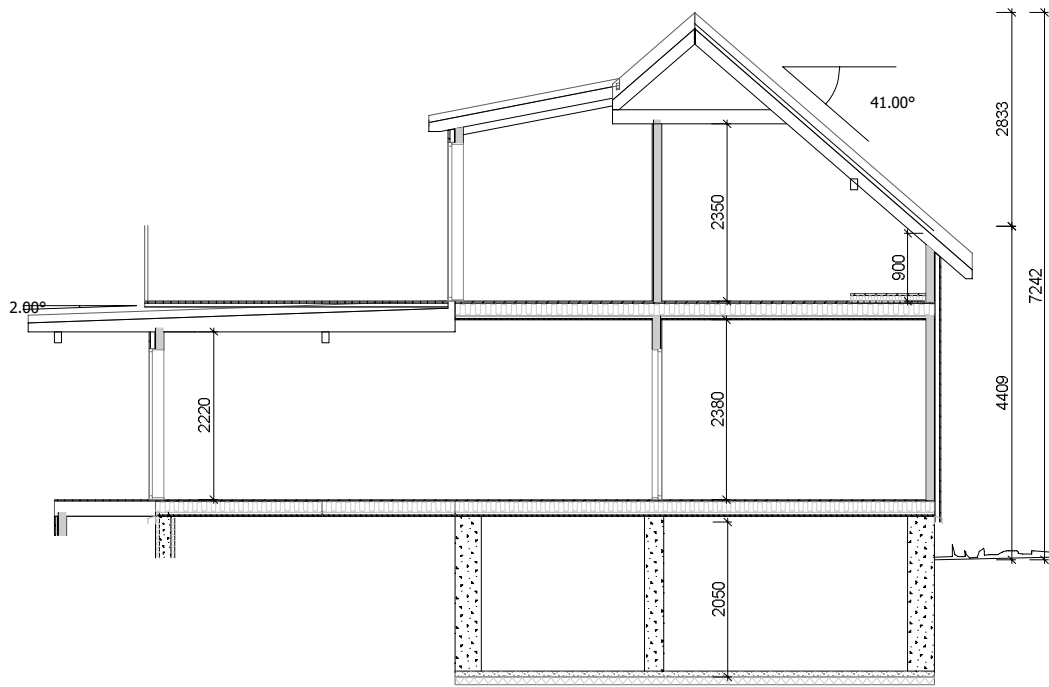
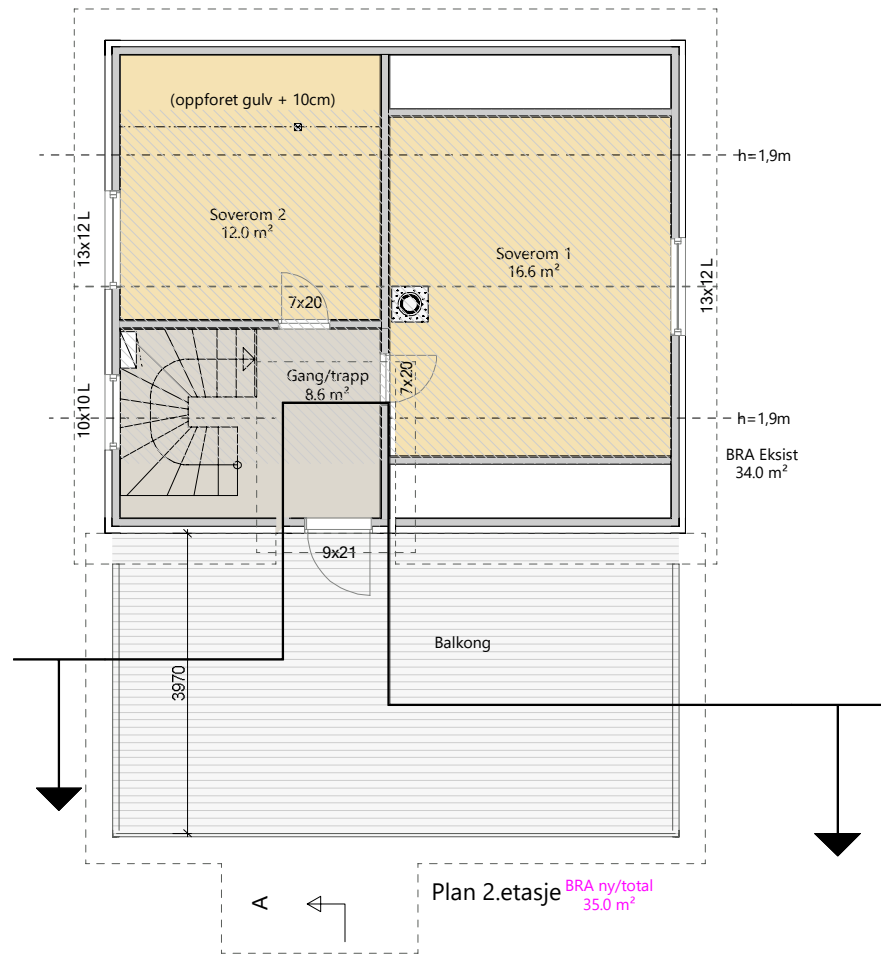
Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for særskilt angitt almennyttig formål
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Felles avkjørsel
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger og anlegg

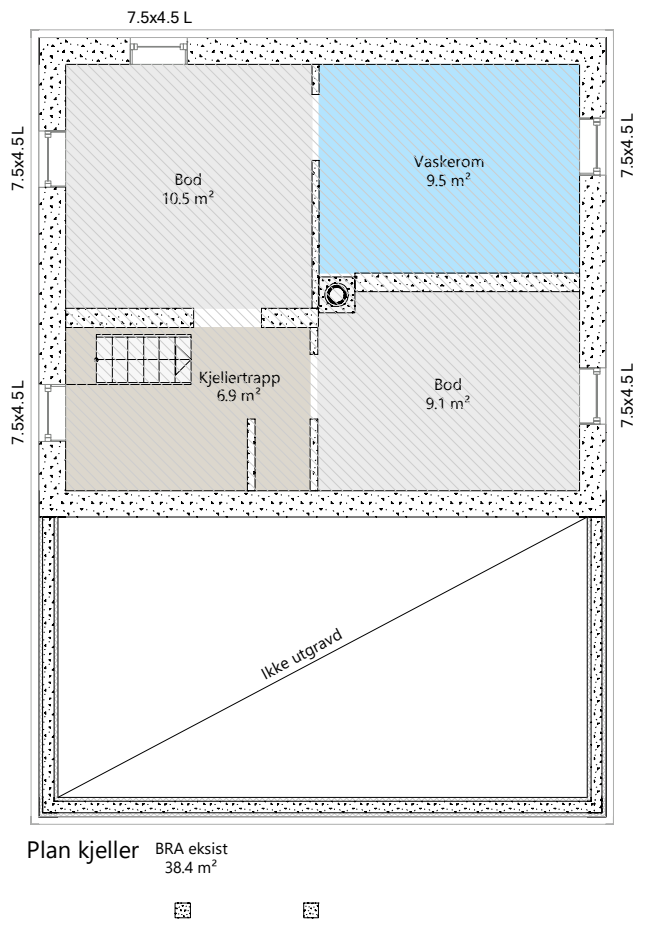
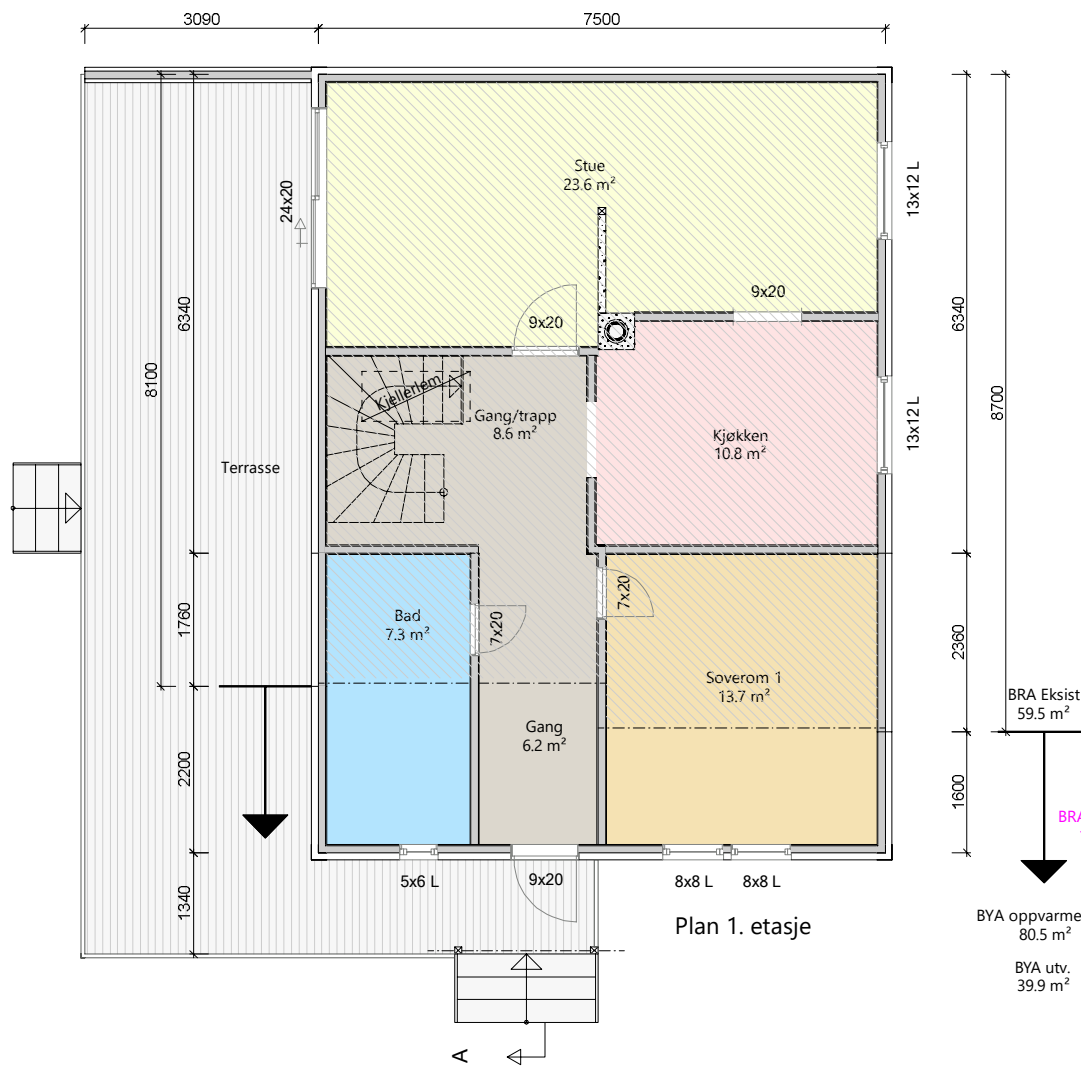
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift




Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA kvm	
	Pr etasje	Sum BRA
Kjeller	38.4	38.4
1. etasje	72.1	72.1
2. etasje	35.0	35.0
SUM :	145.5	145.5
BYA :	80.5	80.5
Grunnflate/ fotavtrykk :	120.4	

Snitt A-A

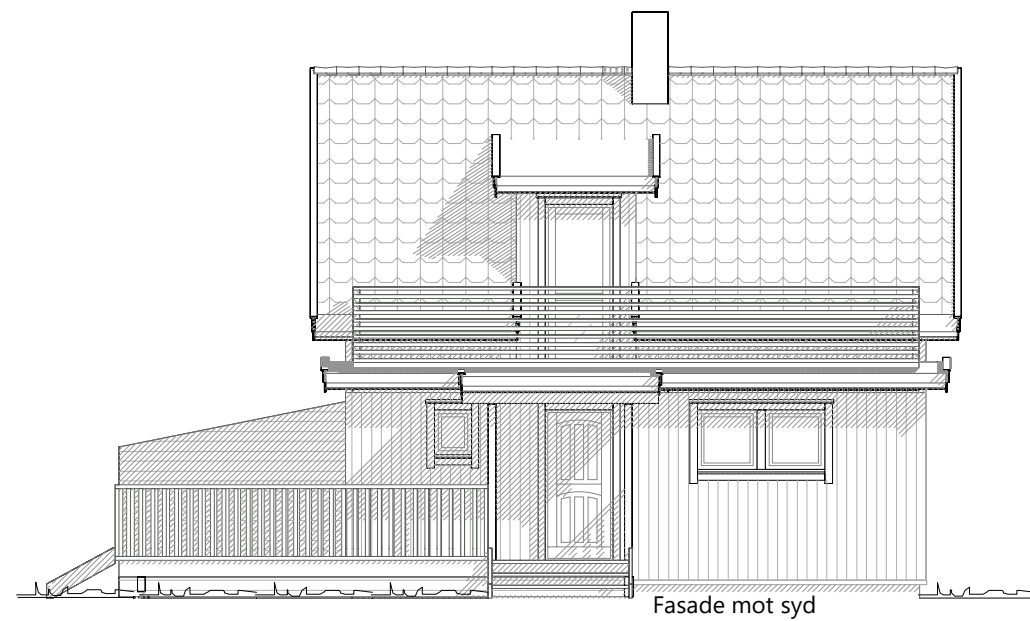


Plan kjeller

SOM BYGGET

 T.B. Tegneservice trine@tbtegnesevice.no Printet: 15.08.2023	Tiltakshaver: Zebigniew Jozef Filo	Dato: 15.08.2023 /
	Byggeplass: Nymogata 23, 3340 Åmot	Tegn:
	Kommune: Modum	Prosjekt: Nymogata 23
	Gnr: 128 Bnr: 42 Mål: 1: 100 A3	Tegn.nr: 501
	Plan og snitt	© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

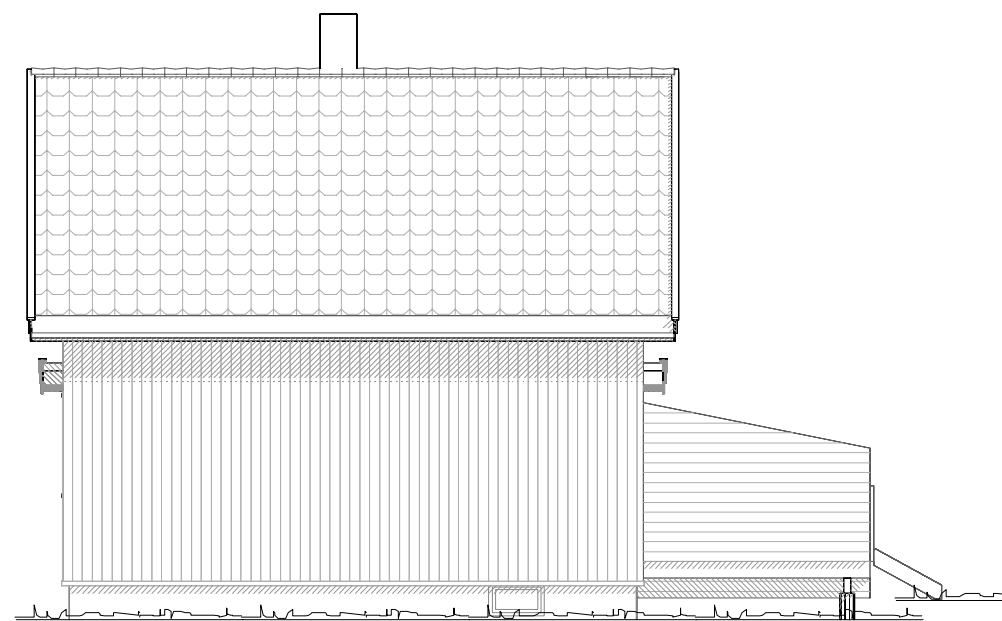
Vedrørende prosjektering henvises det til ansvarlig PRO. Prosjektering utføres ikke av T.B.Tegneservice



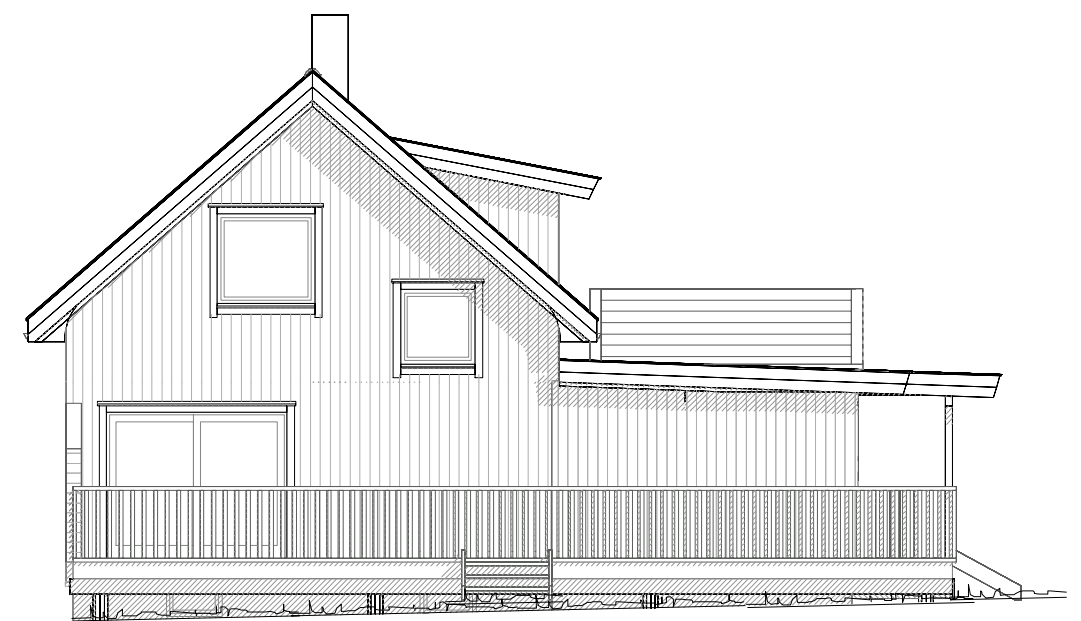
Fasade mot syd



Fasade mot øst



Fasade mot nord



Fasade mot vest

SOM BYGGET

DATA DESIGN SYSTEM


T.B. Tegneservice
 trine@tbtegneservice.no

Tiltakshaver: Zebigniew Jozef Filo

Byggeplass: Nymogata 23, 3340 Åmot

Kommune: Modum

Gnr: 128 Bnr: 42

Fasader

Mål: 1 : 100 A3

Dato: 15.08.2023 /

Tegn:

Prosjekt: Nymogata 23

Tegn.nr: 502

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Printet: 15.08.2023

Vedrørende prosjektering henvises det til ansvarlig PRO. Prosjektering utføres ikke av T.B.Tegneservice



Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 23/26721

Tiltakshaver:

Zbigniew Jozef Fila
Nymogata 23
3340 ÅMOT

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Nymogata 23	128	48		

Tiltakets/byggets art

Tilbygg 12,9 kvm

Vedtaksdato	Saksnr
29.08.2023	332/23

Dato for søknad om ferdigattest:	24.08.2023
----------------------------------	------------

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl §20-4).

Merknader:

- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
- Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Sted	Dato	Underskrift
Vikersund	29.08.2023	Sven Klokk

Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.

Gebyr

Type	Merknad	Pris	Antall	Beløp	Mottaker
2.15.2 Ferdigattest		2300	1	2300	Zbigniew Jozef Fila

REGULERINGSPLAN FOR NYMOEN OG NYFOSSUM

REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for kommunestyrets vedtak:

03.06.87

FELLESBESTEMMELSER

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggelinjer. Regulerte frisiktområder skal holdes fri for sikthindrende vegetasjon, gjenstander og byggverk m.v. som rager mer enn 0,5 m over veinivået.

§ 3

Gjerder mot offentlig vei skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4

Avkjøringer skal være horisontale minst 1,5 m ut fra opparbeidet veikant. Under avkjøringer skal det anlegges stikkrenne etter ing.vesenets nærmere anvisning.

§ 5

Bygging i planområdet vil ikke bli tillatt før de avløpsmessige forhold er brakt i samsvar med forurensingslovgivingen.

BOLIGOMRÅDER

§ 6

I boligområdene skal husene plasseres som vist på planen, men bygningsrådet kan tillate at husene trekkes lengre inn på tomtene.

§ 7

Bygningsrådet kan, hvis det anser det som nødvendig for å vurdere tomtedisposisjonen riktig, kreve framlagt skisse som viser terrengbehandlingen rundt bebyggelsen. Slik skisse skal da følge byggemeldingen.

§ 8

Boligene kan oppføres i inntil to etasjer. Underetasje mot fallende terreng kan innredes innenfor rammen av bestemmelsene i gjeldende byggeforskrifter.

§ 9

I boligområdene skal bebyggelsens grunnflate, inkl. garasje/uthus, ikke overstige $U=0,25$.

§ 10

For bolighusene skal det avsettes plass for minst en garasje og biloppstillingsplass for minst en bil pr. boligenhet. For hybelleiligheter og lignende skal det regnes minst en bilplass pr. enhet.

§ 11

Garasjer plasseres fortrinnsvis i eller sammenbygget med våningshus. Frittliggende garasjer plasseres innenfor byggelinjer mot vei, og ellers i samsvar med reglene i bygningslov og forskrifter. Bygningsrådet kan, når særlige forhold tilsier det, fravike bestemmelsene om avstand til vei.

§ 12

Garasje og biloppstillingsplass skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for våningshuset. Dette gjelder selv om eventuell garasje skal bygges senere.

OMRÅDER FOR BEVARINGSVERDIG BOLIGBEBYGGELSE

§ 13

Eksisterende bygninger som inngår i bevaringsområdet kan istandsettes under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vinduslinjer, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres. Bygningsrådet kan tillate nybygg og tilbygg under forutsetning av at dette tilpasses eksisterende bygg med hensyn til materialvalg, form og farge.

Før bygningsrådet behandler byggemelding, skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk sakkyndig.

§ 14

Bygninger innenfor bevaringsområdet tillates ikke revet uten at det foreligger særskilte grunner for det.

§ 15

Langs Nymogata kan bygningsrådet tillate bebyggelse frem mot eiendomsgrensen langs gata. Ved husplassering skal det så langt råd er tas hensyn til den eldre bebyggelsen.

§ 16

Utnyttelsesgraden i området fastsettes av bygningsrådet etter uttalelse fra antikvarisk sakkyndig.

OMRÅDER FOR BEVARINGSVERDIG ALLMENNYTTIG FORMÅL

§ 17

Områdene er knyttet til Stiftelsen Modums Blaafarveværks virksomhet og skal nyttes av stiftelsen i nært samarbeid med antikvariske myndigheter.

§ 18

Tiltak av bygningsmessig karakter, herunder plassering av ny (eventuelt tilflyttet) bebyggelse i området skal på forhånd være vurdert av antikvarisk myndighet før saken fremmes for bygningsrådet til behandling.

§ 19

Langs Nymogata og mot Tråkka kan bygningsrådet tillate bebyggelse frem mot eiendomsgrense langs gata.

§ 20

Bygninger innenfor bevaringsområdet tillates ikke revet uten at det foreligger særskilte grunner for det.

§ 21

Utnyttelsesgraden i området fastsettes av bygningsrådet etter uttalelse fra antikvarisk myndighet.

§ 22

I friområdet merket "idrett og rekreasjon" skal etableres idrettsbane med tilhørende bygninger, parkeringsplasser og andre nødvendige anlegg etter godkjenning av bygningsrådet.

LANDBRUKSOMRÅDER

§ 23

I områdene tillates oppført bygg og anlegg med naturlig tilknytning til vanlig jord- og skogbruk. Byggeplaner skal anmeldes til og godkjennes av bygningsrådet på vanlig måte.



Modum kommune

Ledningskart

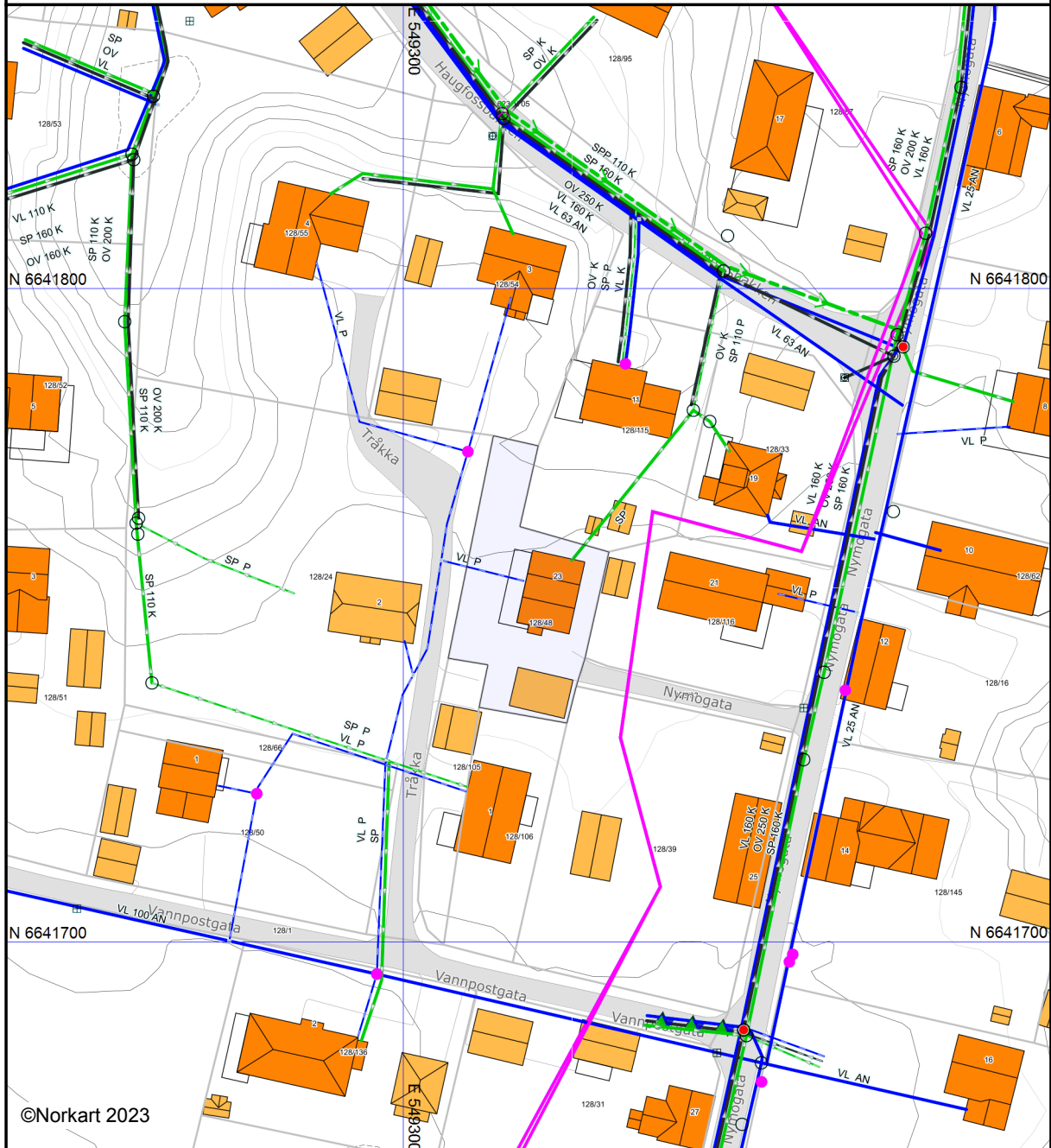
Eiendom: 128/48
Adresse: Nymogata 23
Dato: 08.09.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

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



©Norkart 2023

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.

Ortofotorapport for eiendom 3047 - 128/48//



Beste



5 m

2022



20 m

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

2022



20 m

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

2021



20 m

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

2017



20 m

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

2017



20 m

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

2016



20 m

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

2015



20 m

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

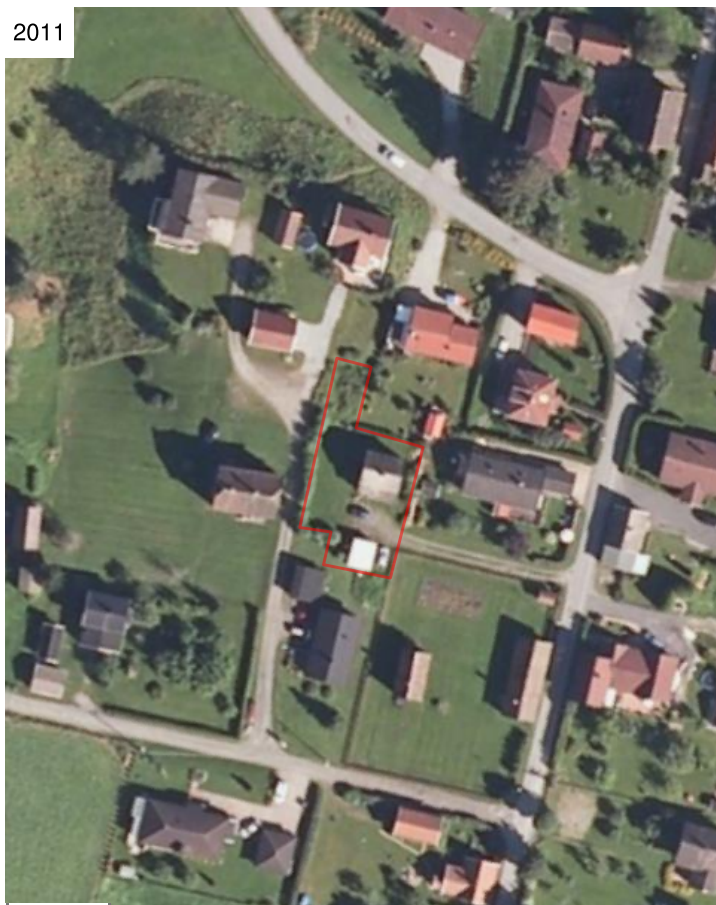
2013



20 m

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

2011



20 m

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

2011



20 m

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

2008



20 m

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

2005



20 m

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

1965



20 m

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

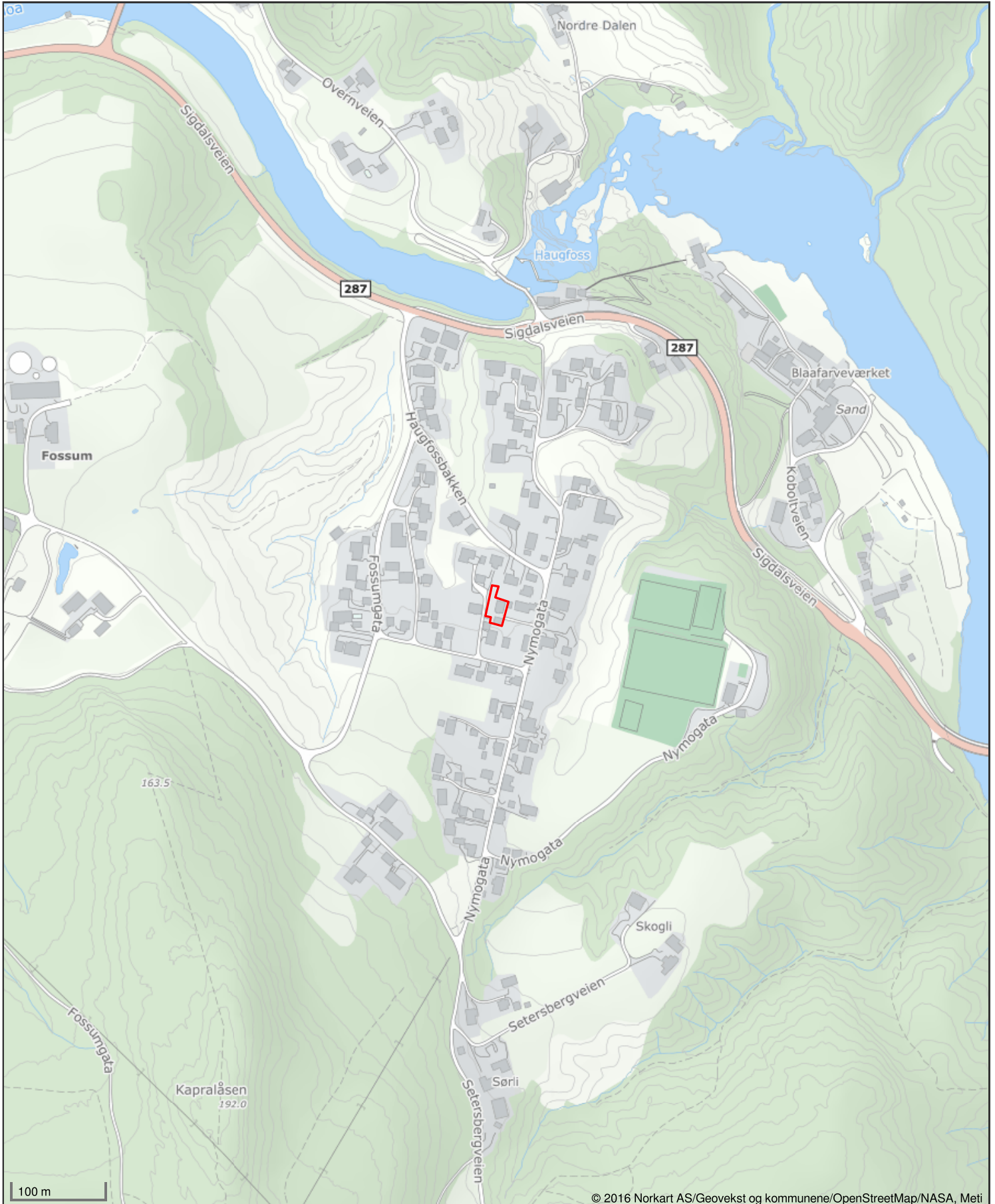
1959



20 m

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

Oversiktskart for eiendom 3047 - 128/48//





Vegstatuskart for eiendom 3047 - 128/48//

