PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

NUMEDALSVEIEN 47

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

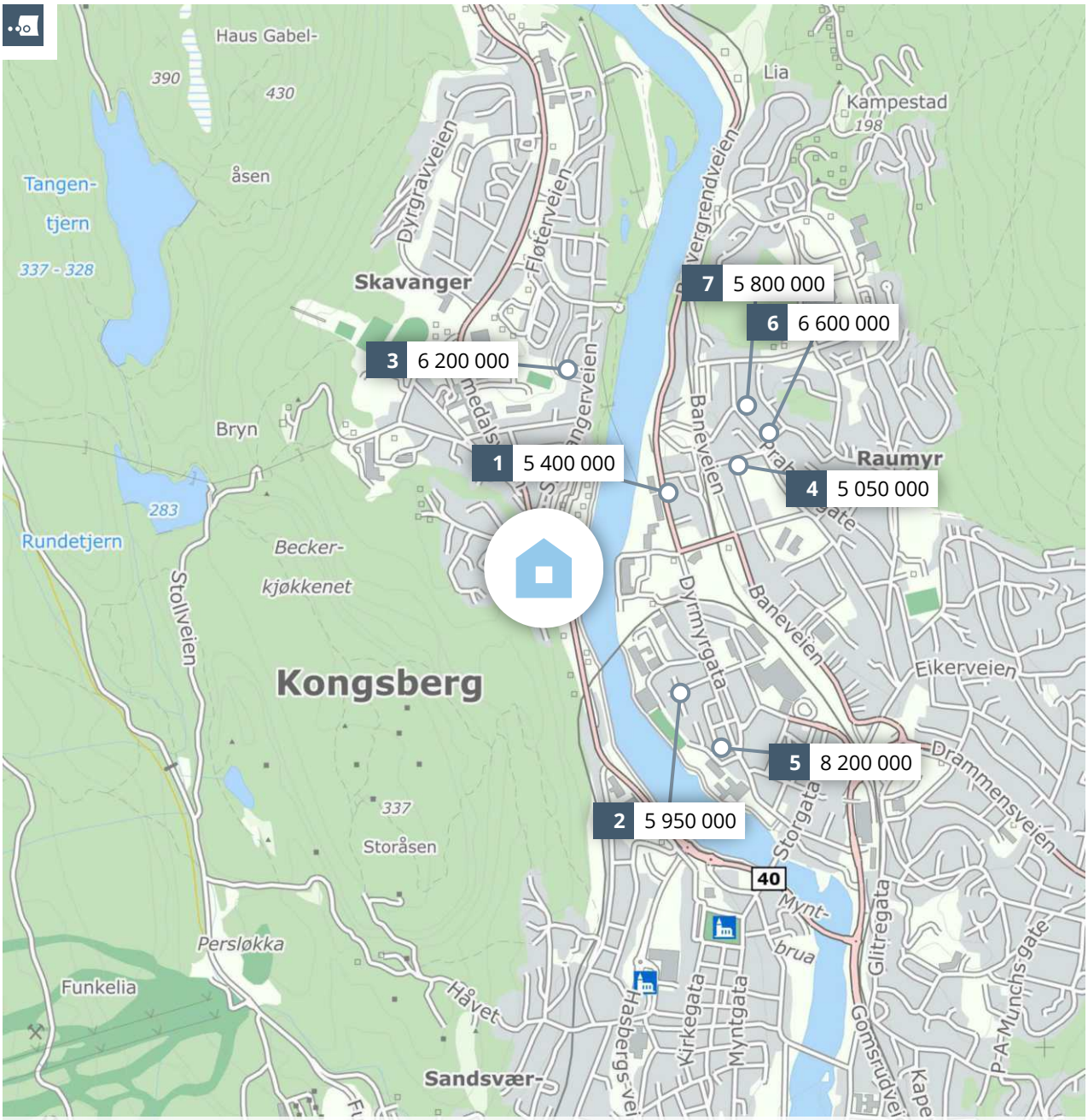
Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
NUMEDALSVEIEN 47

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 02.09.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ken Thomas Fredriksen.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Numedalsveien 47, 3617 KONGSBERG

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1964

GNR 7686 BNR 6 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3303 KONGSBERG GRUNNKRETS POSTBRUMOEN

Verdivurdert til

4 190 000

-	4 190 000	19 764
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	212 m²	- m²	- m²	120 m²	- m²	- m²

Tomt	1 398 m²
Byggeår	1964

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller
Krypkjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Dyrmyrgata 44				12.05.2023	4 800 000	**5 400 000**	0	5 400 000	**27 551**
	196 m²	1950	739 m²	4 sov						
2	Reins gate 13				26.11.2021	5 500 000	**5 950 000**	0	5 950 000	**27 546**
	216 m²	1928	789 m²	5 sov						
3	Lerkeveien 3				21.10.2021	4 990 000	**6 200 000**	0	6 200 000	**32 632**
	190 m²	1970	782 m²	4 sov						
4	Saxilds gate 4				05.04.2024	5 490 000	**5 050 000**	0	5 050 000	**29 191**
	173 m²	1959	725 m²	5 sov						
5	Treatrumsgata 2				25.04.2025	8 150 000	**8 200 000**	0	8 200 000	**34 025**
	241 m²	1750	437 m²	5 sov						
6	Prahms gate 42				14.02.2025	6 300 000	**6 600 000**	0	6 600 000	**28 205**
	234 m²	1952	1 006 m²	4 sov						
7	Prahms gate 50				02.04.2025	5 500 000	**5 800 000**	0	5 800 000	**29 293**
	198 m²	1984	904 m²	4 sov						

Velkommen til Numedalsveien 47 - en innholdsrik bolig med stort potensial! Her får du romslige løsninger og mange muligheter, men boligen har behov for modernisering. Dette gir deg sjansen til å skape et hjem helt etter egen smak. Eiendommen ligger i et rolig og etablert område med nærhet til skog, mark og Numedalslågen, som byr på turmuligheter og friluftsopplevelser året rundt. Vinterstid er Kongsberg Skisenter et populært tilbud for både alpint og langrenn. En eiendom med plass, sjel og utviklingsmuligheter - perfekt for den som vil forme sitt eget hjem i naturskjønne omgivelser.

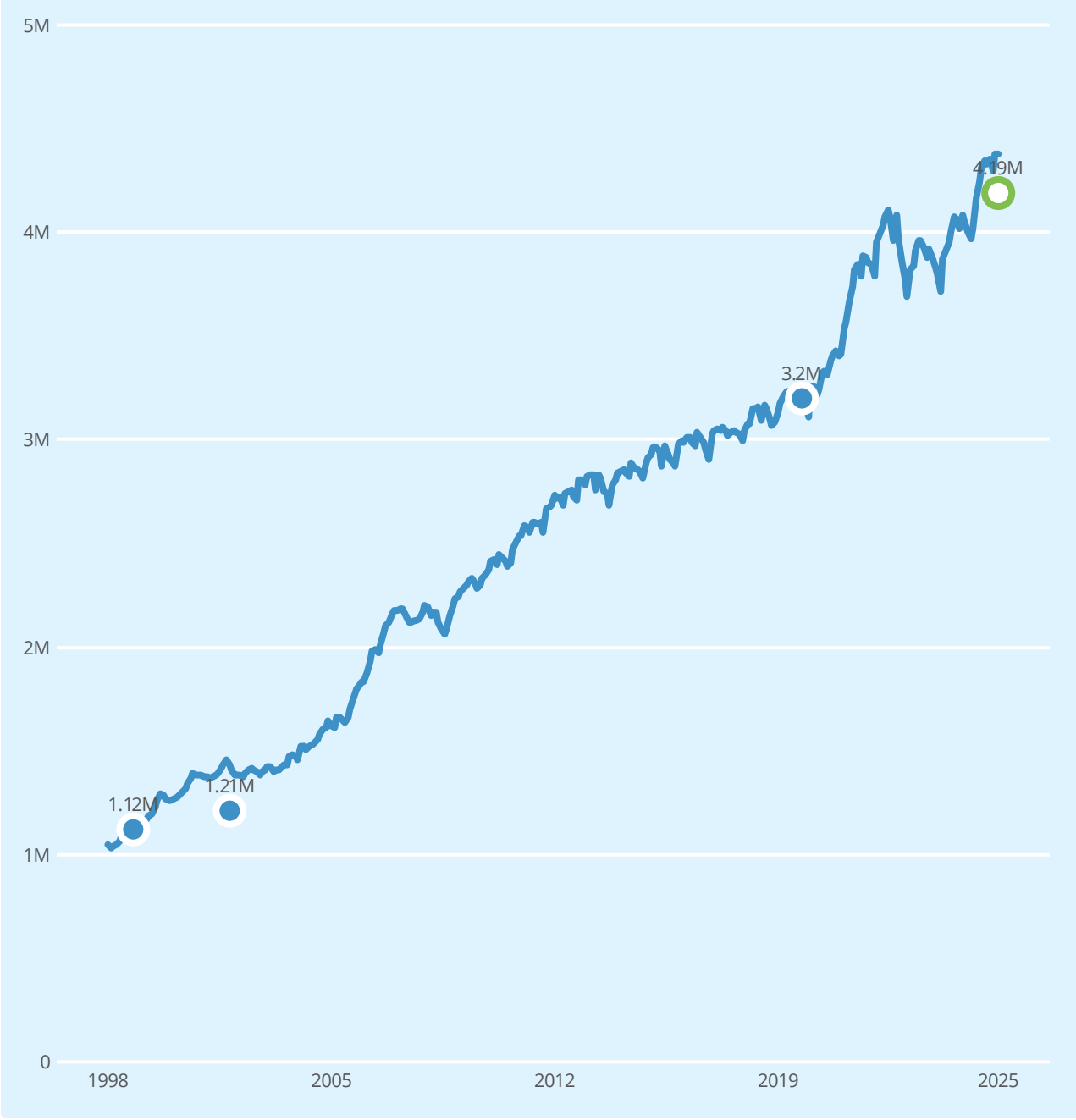
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som

benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
09.10.2019	22.10.2019	20.11.2019	3 200 000	3 200 000	0	3 200 000
11.06.2002	20.06.2002	05.09.2002	1 150 000	1 210 000	-	1 210 000
30.07.1999		30.07.1999	900 000	1 120 000	-	1 120 000

Eneboliger til salgs i KONGSBERG kommune nå

20
eneboliger til salgs

7.2M
7.0M
6 756 000 Prisantydning i snitt
6.6M
6.4M
6.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
57
dager

Eneboliger solgt i KONGSBERG kommune siste 3 mnd

54
eneboliger solgt

5.2M
5.0M
4 913 000 Salgspris i snitt
4 777 000 Prisantydning i snitt
4.6M
4.4M

Solgt i snitt i løpet av
24
dager

for 3.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

29 389 KONGSBERG kommune i snitt siste 3 mnd
28 825 Buskerud fylke i snitt siste 3 mnd

19 764 Numedalsveien 47
Totalpris 4 190 000

Numedalsveien 47
3617 KONGSBERG

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie
Byggeår: 1981
BRA: 212 m^2
BRA-i: 212 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	6	16	9	1

Thomas Olsen
BmTakst AS
BmTakst@gmail.com
97083225
Numedalsveien 47
3617 Kongsberg

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: 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

Tilstandsgrad 3: 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

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/34296

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Boligen har ikke synlig drenering.
Takvann er avsluttet med drensrør/utkast.
Bygningen ligger i skrånede terreng med terrengfall mot bygning.
Utførte måleverdier i «rom under terreng» ligger i grenseland for max verdier.

TG3 settes da det ikke er synlig drenering (innredet rom i kjeller) i sammenheng med terrengforhold og påviste fuktmålinger i rom under terreng.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av terrengfall inn mot boligen kan omfatte økt risiko for vanninntrengning i kjeller eller fundament, som kan føre til fuktskader, råte og mugg, samt ustabilitet i grunnmuren som kan forårsake sprekker, setninger og potensielt strukturelle skader på bygningen.
- Manglende drenering i en bolig med kjeller kan føre til fuktakkumulering, noe som øker risikoen for vanninntrenging og strukturelle skader.

Anbefalte tiltak:
- Anbefalte tiltak inkluderer å etablere et effektivt dreneringssystem rundt boligen for å forhindre fuktinntrenging og beskytte kjelleren mot vann- og fuktrelaterte skader

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Krypkjeller

Oppsummering

Det er krypkjeller under bygget.
Krypkjelleren har for liten lufting og manglende fuktsperre på bakken. Dette fører til høy luftfuktighet i krypkjelleren.
Det måles et fuktinnhold over faregrensen for en skadeutvikling i krypkjelleren.
Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.
Det ble ikke avdekket råte ved tilfeldig stikktakning i bjelkelag.

TG3 settes med bakgrunn i påviste fuktverdier.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- 21 vektprosent fukt i treverk i krypkjeller ligger over grensen for økt risiko for sopp- og råteutvikling.
Over tid kan dette føre til strukturell svekkelse av bjelkelag og skader som krever omfattende reparasjoner.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.
- Bedre ventilering bør påregnes.
- Fuktverdier i treverk kan variere gjennom året, og målinger bør vurderes i sammenheng med årstid og klimaforhold, der senhøst og vinter ofte gir de høyeste verdiene på grunn av økt fuktbelastning og redusert fordamping.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er etablert en terrasse på totalt ca 60m2.
Terrassen er oppført med drager/understøttelse etablert på søylepunkter med støpte fundamenter.
Bjelkelag av impregnert trevirke og tekket med Terrassebord.
Rekkverkshøyden er målt til 90cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet (90cm) Ingen tiltak er påkrevd.
Flere søylepunkter er avsluttet i terreng.
Det registreres gjennomgående råte i enkelte bjelker og søyler.

TG3 settes med bakgrunn i råteskade der tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Fundament til terrasse som er avsluttet direkte på terreng kan føre til råteskader og setninger over tid, grunnet fukt og manglende stabilitet.
- Råteskade kan føre til brudd/funksjonsvikt.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere et varig fundament med trykkimpregnerte stolpesko eller søylesystem på frostfri grunn for å sikre god drenering og stabilitet.
- Utskiftning av spesielt råte må påregnes. Estimert som er kun for det som «må» utskiftes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer med både 2 og 3-lags glass.
Det er nye vinduer i «hybel» 1.etg og 2 vinduer 2.etg (2021/2021 TG-1). Øvrige vinduer fra 1976-1986.

Hvite profilierte formpressede innerdører.
Vinduer med 2-lags glass fra

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble bemerket skader og behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes generelt å ha betydelig slitasje/etterslep.

TG3 settes da det må forventes utskiftning av balkongdører, ytterdør hybel 2.etg og generelt de fleste vinduer.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Vinduer som er over forventet levetid kan føre til redusert energieffektivitet, punktering og estetiske problemer.

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder og slitasje/skade må det påregnes utskiftning av vinduer og dører.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Yttervegger

Oppsummering

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med stående tømmermannskledning.
Kledning er fra opprinnelig byggeår.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres svak lufting grunnet «sperrekiler» som var vanlig ved oppføringsår.
- Det registreres bruk av «sperrekiler» som var vanlig som musesperre ved oppføringsår.
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
I den forbindelse registreres flere steder med vesentlig etterslep og råteskader i trekledning.

TG3 settes da det registreres en rekke råteskader i trekledning i sammenheng med at trekledning er fra 1981 med vesentlig etterslep.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Eldre trekledning vil ofte ha redusert bestandighet som følge av værpåkjenning, aldring og slitasje. Dette kan medføre oppsprekking, råteskader eller svekket beskyttelse mot fukt, noe som igjen kan påvirke underliggende konstruksjoner og forkorte byggets levetid.

Anbefalte tiltak:
- Det må forventes utskiftninger.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Kjøkken: Hoveddel

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkenet er så mangelfullt at må gjennom en full oppgradering for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter dagens krav.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefalte tiltak:
- Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Toalettrom

Oppsummering

Rommet er oppført med flis på gulv og mdf panel på vegg.
Av sanitær utstyr er det oppført gulvstående wc og innredning m/speil.
Rommet er etablert med tilluft i luftespalte samt naturlig avtrekk.
Det registreres svikt/brudd/lekkasje i toalett.

TG3 settes da det er lekkasje i toalettkasse ved nedspyling.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Kan føre til unødvendig vannskader.
- Konsekvensen av å bruke naturlig ventilasjon på toalett/bad er utilstrekkelig luft utskiftning, noe som kan føre til opphopning av fukt, dårlig lukt og dårlig inneklima.Dette er spesielt i perioder med lite vind eller høy luftfuktighet.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering
- Utskiftnign av toalett må påregnes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad hybel 2.etg

Oppsummering

Rommet har ukjent alder. (Eldre bad) trolig fra byggeår.
Våtrommet er oppført med belegg på gulv og plater på vegg.
Rommet er etablert med åpen dusj, gulvstående toalett og utslagsvask.
Rommet er etablert med naturlig avtrekk. Rommet mangler tilluft ved terskel.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre sluk uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler på bad og vaskerom i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.
I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før NS3600 trådte i kraft. Dersom det foreligger et avvik på våtrommet som ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det kreves utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

TG3 settes da rommet er godt over forventet levetid, og ikke tilfredstiller dagens krav til våtrom og en full oppgradering må forventes.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.
Alle forhold med tettesjikt og sluk må dokumenteres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Hoveddel

Oppsummering

Rommet har ukjent alder. (Eldre bad)
Våtrommet er oppført med flis på gulv og vegg.
Rommet er etablert med badekar, gulvstående toalett og servant.
Rommet er etablert med naturlig avtrekk. Rommet mangler tilluft ved terskel.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Med bakgrunn i at badet er av eldre dato må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre sluk uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler på bad og vaskerom i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.
I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før NS3600 trådte i kraft. Dersom det foreligger et avvik på våtrommet som ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det kreves utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

TG3 settes da rommet er over forventet levetid, og ikke tilfredstiller dagens krav til standard, en full oppgradering må påregnes, selv om rommet fungerer.

Anbefalte tiltak

Badet må renoveres for å lukke avviket.
Alle forhold med tettesjikt og sluk må dokumenteres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Støttemur

Oppsummering

Det er etablert en støttemur på baksiden av bygget mot fjell.
Det registreres mindre skjevheter og riss.

TG2 settes med bakgrunn i overnevnte forhold.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater i samsvar med bruk av Protimeter MMS3
Ved hulltaking måles et fuktinnhold på 18,4vektprosent.
Ved bruk av fuktmåler måles en luftfuktighet på 48,1 RH
Duggpunkt 8,3`C
Temperatur 19,3`C

TG2 settes selv om undersøkelsen viser ingen tegn til skader men påviste fuktverdier utgjør en risiko for mugg/stripet borebille.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det kan ikke utelukkes andre verdier andre steder i boligen.

Taktekking

Oppsummering

Taket er besiktet fra tak.
Taktekking er skiftet i 2024 av Buskerud Blikk AS
Taket er tekket med asfaltpapp.
Taket fremstår som tett.
Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.
Asfaltpapp har en forventet levetid på ca 25år.
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornying vil ikke endre på dette.

TG2 settes da undertaket er fra opprinnelig byggeår.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Ved nivelering av laser registreres det 18mm høydeforskjell i stue. 1.etg
Ved nivelering av laser registreres det 10mm høydeforskjell på soverom 1 1.etg.
Ved nivelering av laser registreres det 10mm høydeforksjell i soverom 2 1.etg-
Ved nivelering av laser registreres det 12mm høydeforskjell i stue.
Ved nivelering av laser registreres det 20mm høydeforskjell i trappegang
Ved nivelering av laser registreres det 12mm høydeforskjell i soverom 2.etg

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er utenfor tolleransekrav ved NS3600

TG2 settes med bakgrunn i overnevnte tolleranskrav.

Anbefalte tiltak

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Boligen er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue.
Pipe er oppført i teglstein.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale.
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen..

TG2 settes da pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand.
For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Kjøkken: Hybel høyre

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra 2019/2020 og levert av Ikea.
Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og komfyr/platetopp.
Mellom over- og underskap er det kitchenboard.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring (Waterguard) er ikke montert.
Det er krav om dette etter gjeldende forskrifter i avhendighetsloven.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: 24år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes da komfyrvakt og lekkasjestopper ikke er montert som er ett avvik ihht Avhendighetsloven §2-17.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
- Konsekvensen av å ikke ha lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales montering av waterguard.
- Det anbefales montering av komfyrvakt.

Kjøkken: Hybel 2.etg

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av eldre dato.
Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er frittstående oppvaskmaskin, frittstående kjøl/fryseskap og komfyr/platetopp.
Mellom over- og underskap er det kitchenboard..

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring (Waterguard) er ikke montert.
Det er krav om dette i boliger etter gjeldende forskrifter.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: Antas utløpt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
- Konsekvensen av å ikke ha lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.
- Kjøkken kan med bakgrunn i alder ha utidsmessige løsninger og begrenset funksjonalitet, samt økt risiko for skjulte fuktskader.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å montere en komfyrvakt.
- Det anbefales montering av waterguard.
- Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).
Viften er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1

Anbefalte tiltak avtrekk

Anbefalte tiltak:
- I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår.
Det er tilfredstillende høyde på rekkverk.
Det e for stor pining mellom spiler.
Håndløper er etablert på 1 side. Dagens forskrift (NS3600) krever håndløper på begge sider.
Trappen fremstår i normalt god stand uten synlige skader.

TG2 settes det ikke er etablert håndløper på begge sider, og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600 i samsvar med for store åpninger mellom spiler.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ha en trapp uten håndløper kan være økt risiko for fallskader spesielt for barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelighet.

Anbefalte tiltak:
- Montering av rekkverk på begge sider må påregnes for å lukke avviket.
- Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverkspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern.
Deler av avløpsrør er skiftet i moderne tid.
Deler av avløpsrør har en lav alder som gir liten sannsynlighet for skader/lekkasjer.
Øvrig del er fra byggeår og har en middels/høy alder med moderat/større sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Utvendige avløpsrør og avløpsrør av støpejern er fra opprinnelig byggeår. Hovedparten av disse ligger under bakkenivå og er ikke kontrollert.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist i krypkjeller.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.

TG2 settes da avløpsrør av støpejern har en middels/høy alder med moderat/større sannsynlighet for skader.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av alder på avløpsrør som er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m noe som kan føre til avløpsproblemer, ubehagelig lukt og skader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med kobber.
Vannrør har en middels/høy alder med moderat/større risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran ble registrert i krypkjeller, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, og deler i krypkjeller er isolert ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.
Utvendig ledningsnett ligger under bakkenivå og er ikke vurdert utover annet enn alder.

TG2 settes selv om det ikke e registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av alder på vannrør er at de kan være mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til redusert vannkvalitet og tilgjengelighet samt potensielle vannskader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget har varmende alder. Sikringsskap er plassert i entre (hybel)
Det elektriske anlegget er oppført som delvis skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger samsvarserklæring på deler av anlegget.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år. Selger er selv faglært elektriker og har i mindre deler kontrollert/utbedret. Dette må ikke forveksles med en el-kontroll.

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

TG2 settes da boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- Boligen har et elanlegg delvis uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er oppført 3 stk v.v bereder derav 2x198L og 1x60L v.v bereder.
198Lx2 fra 2005. Nyere bereder i hybel 2.etg, ukjent alder.
Det ble ikke registrert feil ved selve beredere.
Bereder er plassert i kryprom og bad 2.etg.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt x 2.

TG2 settes da 2 beredere er over forventet levetid.
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av en bereder som er over forventet levetid kan være en økt risiko for lekkasjer, ineffektiv oppvarming og muligheten for en plutselig svikt, noe som kan medføre vannskader og et behov for akutt utskifting.

Anbefalte tiltak:
- En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da boligen ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i avhendingsloven § 2-17 første ledd bokstav e, da ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima, fuktproblemer og økt risiko for kondens og mugg, spesielt i våtrom.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon og sikre tilstrekkelig tilluft, for å bedre luftstrømmen.

Våtrom: Bad hybel 1.etg

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er av type plastsluk.
Det er synlig membran rundt sluk.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 2-4år
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Konsekvens:
- Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.
Rommet er etablert med mekanisk avtrekk.
Avtrekk er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Konsekvens:
- Konsekvensen av manglende tilluft ved luftespalte er redusert luftkvalitet i rommet.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Kun mindre deler av loftet er kontrollert via luke.
I denne delen registreres det ingen tegn til fukt men noe svak lufting i overgang.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.
Det er dog en mindre synlig skade etter tidligere vannlekkasje i hybel 2.etg.

TGIU settes da konstruksjonen ikke er tilstrekkelig inspisert.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det foreligger både gamle og nyere tegninger som samsvarer bedre med dagens bruk.
Det foreligger ett vedtak om brukstillatelse datert 2019, der de henviser til 1964 og 1980. Nye reviderte tegninger er derfor ikke hensynstatt.

Det er vesentlige endringer fra byggegodkjente tegninger og dagens bruk.
Det er i dag etablert en hoveddel og 2 hybler.
Hele u.etg er ikke godkjent for varig opphold og 1.etg har en rekke endringer mot byggegodkjente tegninger.

Det anbefales i denne saken å ta kontakt med kommune for klargjøring av hva som faktisk er godkjent.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift

Boenheten er delt i 3 med separate innganger.
Det er ikke etablert brannskille mellom boenheter.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.8.2025

Rapportdato
15.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Arthur Lund**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Olsen**
Firma: **BmTakst AS**
Adresse: **Nedbergkollveien 31, 3050 Mjøndalen**

Telefon: **97083225**
Epost: **BmTakst@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:

Vi er en liten takseringsbedrift med nedslagsfelt i Drammen/omegn som hovedsaklig driver med eierskifterapporter i form av kjøp/salg av boliger.
BmTakst er et selskap med høy faglig kompetanse innen taksering av bygg og våre kunder er både privatkunder, utbyggere og eiendomsmeglere.

Vi har har mange års erfaring og høy kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal og reguleringsplan samt byggesak. Vi har kontor i Mjøndalen.
For oss er det avgjørende med størst mulig kundetilfredshet når vi utfører vårt arbeid. Uansett om det dreier seg om enkeltstående eller flere oppdrag kan du forvente samme høye standard fra vår side.
Vi har gjennom en rekke prosjekter opparbeidet bred kompetanse og tillit hos våre kunders og vet av erfaring hva vi er gode for.
«Sikkerhet, kvalitet og samarbeid med kunden er en selvfølge, og har høy prioritet hos oss.»
Respekt og tillit er viktige verdier, på lik linje med kompetanse og erfaring.

Bedriften har sentral godkjenning på følgende områder:
- Prosjekterende
- Utførende trekonstruksjoner
- Uavhengig kontroll
- Ansvarlig søker.

Egne premisser:

Generelt:
* Bygningssaksskyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholt eller uriktig informasjon som har betydning for tilstandsvurderingen
* Rapporten beskriver avvik, det vil si punkter som er dårligere enn referansenivå.
* Rapporten vil ikke fremheve positive sider av boligen utover hva som blir nevnt i rapporten
* For anbefalte tiltak ved TG2 eller TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige eller lønnsomme. Hva det vil koste og utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget må ikke forveksles med et konkret tilbud fra håndverker.
* Tilstandsrapport gjelder hovedbygget. Tilleggsbyggninger gis kun en enkel beskrivelse.
* Avvik er vurdert fra tekniske referanser fra byggetidspunktet. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldene forskrift som f.eks:
- Bad/Vaskerom og andre fuktutsatte rom.
- Brann/rømning/sikkerhet
* For bygningsdeler uten symptomer på avvik, hvor utskiftning er eneste alternativ (fordi den ikke kan vedlikeholdes), kan kort forventet gjenværende brukstid (mindre enn 10 år) benyttes for fastsetting av tilstandsgrad, men ikke for andre bygningsdeler. Dette gjelder for eksempel følgende bygningsdeler: Vanntett sjikt (membran) i våtrom, takmembran og undertak, rør, varmtvannsbereder, varmepumper, varmekabler, drenering, isolerglassruter i dører og vinduer, pipe og el-anlegg.

Befaringen:
* Befaringen begrenses til visuelle observasjoner av synlige overflater. Det blir ikke utført destruktivt inngrep.
* Flater som er skjult av snø blir ikke kontrollert.
* Det blir ikke utført funksjonsprøvning av bygningsdeler som isolasjon, elektrisk anlegg, pipe o.s.v.
* Det gis ingen vurdering av boligen brune/hvitevarer og annet inventar.
* Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft og synlig deler fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig og undersøke taket og da vil vurderingen baseres på alder og matrialer.
* Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Viktig informasjon:
Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Synlige overflater er en del av kjøpers undersøkelsplikt.
Alle interessenter oppfordres derfor til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis.
Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Numedalsveien 47, 3617 Kongsberg**						
Kommunenr:	**3303**	Gårdsnr:	**7686**	Bruksnr:	**6**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1981**						
Boligtype:	**Enebolig med utleie**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
- Grunnforhold av fjell.
- Grunnmur oppført i betong.
- Krypkjeller.
- Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med stående tømmermannskledning.
- Etasjeskille av tre.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er oppført med pult-tak konstruksjon.
- Taket er tekket med sveisepapp..
- Heldekkende pipebeslag
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- Frittstående garasje.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	212	212	0	0	120
Garasje	34	0	34	0	0
Totalt m²	**246**	**212**	**34**	**0**	**120**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	99	99	0	0	60
2. etasje	113	113	0	0	60
Totalt m²	**212**	**212**	**0**	**0**	**120**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	99	92	7	Hybel høyre: (75m2) - Entre - Soverom 1 - Soverom 2 - Wc - Bad - Stue/Kjøkken - Bod Hoveddel: (20m2) - Entre - Soverom	(Hybel) - Bod
2. etasje	113	113	0	Høyre del: (29m2) - Entre - Kjøkken - Stue - Bad - Stue Hoveddel: (80m2) - Fordelergang - Stue - Kjøkken - Bad - Soverom 1 - Soverom 2	
Totalt m²	**212**	**205**	**7**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	34	0	34	0	0
Totalt m²	**34**	**0**	**34**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	34	0	34		- Garasje
Totalt m²	**34**	**0**	**34**		

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal.
Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Ikke synlig drenering.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering **TG-3**

Boligen har ikke synlig drenering.
Takvann er avsluttet med drensrør/utkast.
Bygningen ligger i skrånede terreng med terrengfall mot bygning.
Utførte måleverdier i «rom under terreng» ligger i grenseland for max verdier.

TG3 settes da det ikke er synlig drenering (innredet rom i kjeller) i sammenheng med terrengforhold og påviste fuktmålinger i rom under terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av terrengfall inn mot boligen kan omfatte økt risiko for vanninntrengning i kjeller eller fundament, som kan føre til fuktskader, råte og mugg, samt ustabilitet i grunnmuren som kan forårsake sprekker, setninger og potensielt strukturelle skader på bygningen.
- Manglende drenering i en bolig med kjeller kan føre til fuktakkumulering, noe som øker risikoen for vanninntrenging og strukturelle skader.

Anbefalte tiltak:
- Anbefalte tiltak inkluderer å etablere et effektivt dreneringssystem rundt boligen for å forhindre fuktinntrenging og beskytte kjelleren mot vann- og fuktrelaterte skader

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1

Grunnforhold av fjell.
Ringmur oppført i betong.
Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekket i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder.

6.3 Krypkjeller

Beskrivelse
Det er krypkjeller unde bygget.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet
Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på 21vektprosent.

Oppsummering av krypkjeller	TG-3

Det er krypkjeller under bygget.
Krypkjelleren har for liten lufting og manglende fuktsperre på bakken. Dette fører til høy luftfuktighet i krypkjelleren.
Det måles et fuktinnhold over faregrensen for en skadeutvikling i krypkjelleren.
Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.
Det ble ikke avdekket råte ved tilfeldig stikktakning i bjelkelag.

TG3 settes med bakgrunn i påviste fuktverdier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- 21 vektprosent fukt i treverk i krypkjeller ligger over grensen for økt risiko for sopp- og råteutvikling.
Over tid kan dette føre til strukturell svekkelse av bjelkelag og skader som krever omfattende reparasjoner.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.
- Bedre ventilering bør påregnes.
- Fuktverdier i treverk kan variere gjennom året, og målinger bør vurderes i sammenheng med årstid og klimaforhold, der senhøst og vinter ofte gir de høyeste verdiene på grunn av økt fuktbelastning og redusert fordamping.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.4 Støttemur

Beskrivelse
Støttemur oppført i betong.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur **TG-2**

Det er etablert en støttemur på baksiden av bygget mot fjell.
Det registreres mindre skjevheter og riss.

TG2 settes med bakgrunn i overnevnte forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:
- For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.

6.5 Rom under terreng



Hulltaking er utført i bod.

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Ukjent alder.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater i samsvar med bruk av Protimeter MMS3
Ved hulltaking måles et fuktinnhold på 18,4vektprosent.
Ved bruk av fuktmåler måles en luftfuktighet på 48,1 RH
Duggpunkt 8,3`C
Temperatur 19,3`C

TG2 settes selv om undersøkelsen viser ingen tegn til skader men påviste fuktverdier utgjør en risiko for mugg/stripet borebille.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det kan ikke utelukkes andre verdier andre steder i boligen.

6.6 Balkong, terrasse, platting



Mindre skjevheter i konstruksjon.



Råte i bærestolpe



Råte i bjelkelag



Fundamenter avsluttet direkte i terreng.

Type	Terrasse
Det er etablert en terrasse på Ca 60m2	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-3**

Det er etablert en terrasse på totalt ca 60m2.
Terrassen er oppført med drager/understøttelse etablert på søylepunkter med støpte fundamenter.
Bjelkelag av impregnert trevirke og tekket med Terrassebord.
Rekkverkshøyden er målt til 90cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet (90cm) Ingen tiltak er påkrevd.
Flere søylepunkter er avsluttet i terreng.
Det registreres gjennomgående råte i enkelte bjelker og søyler.

TG3 settes med bakgrunn i råteskade der tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Fundament til terrasse som er avsluttet direkte på terreng kan føre til råteskader og setninger over tid, grunnet fukt og manglende stabilitet.
- Råteskade kan føre til brudd/funksjonsvikt.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere et varig fundament med trykkimpregnerte stolpesko eller søylesystem på frostfri grunn for å sikre god drenering og stabilitet.
- Utskiftning av spesielt råte må påregnes. Estimert som er kun for det som «må» utskiftes.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.7 Vinduer og dører









Beskrivelse

Vinduer med både 2 og 3 lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer med varierende alder.
1976,1979,1980,1982,1983,1986.
2019/2020 (hybel 1 samt 2 vinduer i hoveddel)

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører **TG-3**

Vinduer med både 2 og 3-lags glass.
Det er nye vinduer i «hybel» 1.etg og 2 vinduer 2.etg (2021/2021 TG-1). Øvrige vinduer fra 1976-1986.

Hvite profilierte formpressede innerdører.
Vinduer med 2-lags glass fra

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble bemerket skader og behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes generelt å ha betydelig slitasje/etterslep.

TG3 settes da det må forventes utskiftning av balkongdører, ytterdør hybel 2.etg og generelt de fleste vinduer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Vinduer som er over forventet levetid kan føre til redusert energieffektivitet, punktering og estetiske problemer.

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder og slitasje/skade må det påregnes utskiftning av vinduer og dører.

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**



6.8 Yttervegger



Råte i kledning.



Råte i kledning.



Råte i kledning.

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-3**

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med stående tømmermannskledning.
Kledning er fra opprinnelig byggeår.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres svak lufting grunnet «sperrekiler» som var vanlig ved oppføringsår.
- Det registreres bruk av «sperrekiler» som var vanlig som musesperre ved oppføringsår.
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
I den forbindelse registreres flere steder med vesentlig etterslep og råteskader i trekledning.

TG3 settes da det registreres en rekke råteskader i trekledning i sammenheng med at trekledning er fra 1981 med vesentlig etterslep.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Eldre trekledning vil ofte ha redusert bestandighet som følge av værpåkjenning, aldring og slitasje. Dette kan medføre oppsprekking, råteskader eller svekket beskyttelse mot fukt, noe som igjen kan påvirke underliggende konstruksjoner og forkorte byggets levetid.

Anbefalte tiltak:
- Det må forventes utskiftninger.

Utbedringskostnader	**Over 300 000**

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-IU**

Kun mindre deler av loftet er kontrollert via luke.
I denne delen registreres det ingen tegn til fukt men noe svak lufting i overgang.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.
Det er dog en mindre synlig skade etter tidligere vannlekkasje i hybel 2.etg.

TGIU settes da konstruksjonen ikke er tilstrekkelig inspisert.

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner og nedløp er fra 2024	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-0**

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Takrenner og nedløp er fra 2024.
Renner og nedløp fremstår i normalt god stand.
Det ble ikke registrert tegn til skader.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: 29år.

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Pulttak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

Taket er oppført med pult-tak konstruksjon.
Det registreres ingen svanker i konstruksjonen.
For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

6.12 Taktekking





Type tekking	Papp

Taket et tekket med sveisepapp.

Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Taktekking er skiftet i 2024 av Buskerud Blikk AS

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking	TG-2

Taket er besiktet fra tak.
Taktekking er skiftet i 2024 av Buskerud Blikk AS
Taket er tekket med asfaltpapp.
Taket fremstår som tett.
Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.
Asfaltpapp har en forventet levetid på ca 25år.
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornying vil ikke endre på dette.

TG2 settes da undertaket er fra opprinnelig byggeår.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Ved nivelering av laser registreres det 18mm høydeforskjell i stue. 1.etg
Ved nivelering av laser registreres det 10mm høydeforskjell på soverom 1 1.etg.
Ved nivelering av laser registreres det 10mm høydeforksjell i soverom 2 1.etg-
Ved nivelering av laser registreres det 12mm høydeforskjell i stue.
Ved nivelering av laser registreres det 20mm høydeforskjell i trappegang
Ved nivelering av laser registreres det 12mm høydeforskjell i soverom 2.etg

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er utenfor tolleransekrav ved NS3600

TG2 settes med bakgrunn i overnevnte tolleranskrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.14 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

Boligen er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue.
Pipe er oppført i teglstein.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale.
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen..

TG2 settes da pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand.
For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

6.15 Kjøkken: Hybel høyre



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredningen er fra 2019/2020 og levert av Ikea.
Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og komfyr/platetopp.
Mellom over- og underskap er det kitchenboard.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring (Waterguard) er ikke montert.
Det er krav om dette etter gjeldende forskrifter i avhendighetsloven.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: 24år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes da komfyrvakt og lekkasjestopper ikke er montert som er ett avvik ihht Avhendighetsloven §2-17.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
- Konsekvensen av å ikke ha lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales montering av waterguard.
- Det anbefales montering av komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Kjøkkenet er montert med mekanisk avtrekk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Kjøkkenet er oppført med mekanisk avtrekk.
Viften er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

6.16 Kjøkken: Hybel 2.etg

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredning av eldre dato.
Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er frittstående oppvaskmaskin, frittstående kjøl/fryseskap og komfyr/platetopp.
Mellom over- og underskap er det kitchenboard..

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring (Waterguard) er ikke montert.
Det er krav om dette i boliger etter gjeldende forskrifter.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: Antas utløpt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
- Konsekvensen av å ikke ha lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.
- Kjøkken kan med bakgrunn i alder ha utidsmessige løsninger og begrenset funksjonalitet, samt økt risiko for skjulte fuktskader.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å montere en komfyrvakt.
- Det anbefales montering av waterguard.
- Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Kjøkkenet er montert med kulfiltervifte (omluft)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).
Viften er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1

Anbefalte tiltak avtrekk

Anbefalte tiltak:
- I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

6.17 Kjøkken: Hoveddel



Fuktskader i fronter



Fuktskader i fronter.



Slitt benkeplate

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning	TG-3

Kjøkkenet er så mangelfullt at må gjennom en full oppgradering for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter dagens krav.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefalte tiltak:
- Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Utbedringskostnader overflater og innredning	50 000 - 150 000

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Kjøkkenet er montert med mekanisk avtrekk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Kjøkkenet er oppført med mekanisk avtrekk.
Viften er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det foreligger både gamle og nyere tegninger som samsvarer bedre med dagens bruk.
Det foreligger ett vedtak om brukstillatelse datert 2019, der de henviser til 1964 og 1980. Nye reviderte tegninger er derfor ikke hensynstatt.

Det er vesentlige endringer fra byggegodkjente tegninger og dagens bruk.
Det er i dag etablert en hoveddel og 2 hybler.
Hele u.etg er ikke godkjent for varig opphold og 1.etg har en rekke endringer mot byggegodkjente tegninger.

Det anbefales i denne saken å ta kontakt med kommune for klargjøring av hva som faktisk er godkjent.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Ja

Boenheten er delt i 3 med separate innganger.
Det er ikke etablert brannskille mellom boenheter.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det foreligger brukstillatelse datert 2019. Brukstillatelse er noe uklar.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.19 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Ja
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-3**

Rommet er oppført med flis på gulv og mdf panel på vegg.
Av sanitær utstyr er det oppført gulvstående wc og innredning m/speil.
Rommet er etablert med tilluft i luftespalte samt naturlig avtrekk.
Det registreres svikt/brudd/lekkasje i toalett.

TG3 settes da det er lekkasje i toalettkasse ved nedspyling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Kan føre til unødvendig vannskader.
- Konsekvensen av å bruke naturlig ventilasjon på toalett/bad er utilstrekkelig luft utskiftning, noe som kan føre til opphopning av fukt, dårlig lukt og dårlig inneklima.Dette er spesielt i perioder med lite vind eller høy luftfuktighet.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering
- Utskiftnign av toalett må påregnes.

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.20 Trapp



Beskrivelse
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?	Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp **TG-2**

Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår.
Det er tilfredstillende høyde på rekkverk.
Det e for stor pining mellom spiler.
Håndløper er etablert på 1 side. Dagens forskrift (NS3600) krever håndløper på begge sider.
Trappen fremstår i normalt god stand uten synlige skader.

TG2 settes det ikke er etablert håndløper på begge sider, og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600 i samsvar med for store åpninger mellom spiler.



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ha en trapp uten håndløper kan være økt risiko for fallskader spesielt for barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelighet.

Anbefalte tiltak:
- Montering av rekkverk på begge sider må påregnes for å lukke avviket.
- Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverkspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

6.21 Avløpsrør



Stakeluke påvist i kjeller.



Forgrening til støpejern i kjeller.

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Invvendig avløpsrør er oppført med plast med forgrening til støpejern i krypkjeller. Ukjent om skjult anlegg i vegger skiftet.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av avløpsrør er skiftet.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern.
Deler av avløpsrør er skiftet i moderne tid.
Deler av avløpsrør har en lav alder som gir liten sannsynlighet for skader/lekkasjer.
Øvrig del er fra byggeår og har en middels/høy alder med moderat/større sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Utvendige avløpsrør og avløpsrør av støpejern er fra opprinnelig byggeår. Hovedparten av disse ligger under bakkenivå og er ikke kontrollert.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist i krypkjeller.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.

TG2 settes da avløpsrør av støpejern har en middels/høy alder med moderat/større sannsynlighet for skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av alder på avløpsrør som er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m noe som kan føre til avløpsproblemer, ubehagelig lukt og skader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.22 Vannledninger



Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Stoppekran plassert i krypkjeller.

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er oppført med kobber.
Vannrør har en middels/høy alder med moderat/større risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran ble registrert i krypkjeller, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, og deler i krypkjeller er isolert ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.
Utvendig ledningsnett ligger under bakkenivå og er ikke vurdert utover annet enn alder.

TG2 settes selv om det ikke e registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av alder på vannrør er at de kan være mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til redusert vannkvalitet og tilgjengelighet samt potensielle vannskader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

6.23 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer, Skrusikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei



Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Det elektriske anlegget har varmende alder. Sikringsskap er plassert i entre (hybel)
Det elektriske anlegget er oppført som delvis skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger samsvarserklæring på deler av anlegget.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år. Selger er selv faglært elektriker og har i mindre deler kontrollert/utbedret. Dette må ikke forveksles med en el-kontroll.

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

TG2 settes da boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:
- Boligen har et elanlegg delvis uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjeller og på bad 2.etg.	
Fundament	
Både vegghengt og på gulv.	
Årstall	
2005/Ukjent/Ukjent	
Størrelse	
2x198L 1x60L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Det er oppført 3 stk v.v bereder derav 2x198L og 1x60L v.v bereder.
198Lx2 fra 2005. Nyere bereder i hybel 2.etg, ukjent alder.
Det ble ikke registrert feil ved selve beredere.
Bereder er plassert i kryprom og bad 2.etg.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt x 2.

TG2 settes da 2 beredere er over forventet levetid.
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av en bereder som er over forventet levetid kan være en økt risiko for lekkasjer, ineffektiv oppvarming og muligheten for en plutselig svikt, noe som kan medføre vannskader og et behov for akutt utskifting.

Anbefalte tiltak:
- En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da boligen ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i avhendingsloven § 2-17 første ledd bokstav e, da ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima, fuktproblemer og økt risiko for kondens og mugg, spesielt i våtrom.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon og sikre tilstrekkelig tilluft, for å bedre luftstrømmen.

6.26 Våtrom: Bad hybel 1.etg







Hulltaking er utført fra tilstøtende rom.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
Takess i tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet opplyses være rundt 2002 (Tidligere salgsoppgave)
Vurderingsgrunnlag for våtrom:
Våtrom vurderes etter bestemmelsene i avhendingsloven, uavhengig av byggets alder eller tidspunkt for renovering. Dette innebærer at vurderingen tar utgangspunkt i dagens krav til funksjon og sikkerhet, slik de fremgår av blant annet byggteknisk forskrift (TEK17) og tilhørende veiledning.

Det er derfor ikke uvanlig at selv fungerende og tilsynelatende vedlikeholdte bad kan få lavere tilstandsgrad dersom det foreligger avvik fra gjeldende krav, for eksempel knyttet til fallforhold, tettesjikt, dokumentasjon eller utførelse.

Vurderingsgrunnlag for våtrom – TEK17 § 13-15

TEK17 er lagt til grunn som vurderingsnorm i denne rapporten. Byggteknisk forskrift (TEK17) § 13-15 stiller funksjonskrav til prosjektering og utførelse av våtrom for å forhindre fuktskader som følge av bruksvann, lekkasjevann og kondens.

Forskriftstekst – TEK17 § 13-15

1. Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter som følge av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.
2. Følgende minimumskrav skal oppfylles:
   a) Rommet skal ha sluk.
   b) Gulvet skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
   c) Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk.
   d) Konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et egnet, vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Preaksepterte ytelser for våtrom (veiledning til TEK17 § 13-15)

Vanntetthet:
*Våtrom skal være vanntette, slik at fukt ikke trenger inn i underliggende konstruksjoner.
* Tettesjikt (membran) skal være sammenhengende, vanntett og bestandig mot aldring.
* Gjennomføringer, sluk og overganger må være fagmessig utført for å sikre varig tetthet.

Fall til sluk:

Område	Minimum fallkrav	Kommentar
Hele gulvet	1:100 (1 cm pr. meter)	For å sikre at lekkasjevann ledes effektivt til sluk.
Dusjsone med sluk rett under	1:50 (2 cm pr. meter)	Gjelder minst 0,8 meter ut fra sluket.
Dusjsone uten sluk rett under bevegelsesbane.	1:50 fra nedslagsfelt til sluk	Gjelder hele vannets
Restgulv ved nedsenket dusjsone nedsenking.	Ned mot flatt (1:100 eller lavere)	Tillatt ved tydelig

Preakseptert løsning ved nedsenket dusjsone:
* Dersom dusjsonen er tydelig nedsenket med minimum 10 mm lavere nivå enn resten av gulvet, og det er etablert minimum 1:50 fall innenfor dusjsonen, tillates lavere fall på øvrige gulvflater.
* Forutsetter at vann holdes innenfor dusjområdet, og at sluket effektivt fanger opp alt vann.
* Løsningen anses som preakseptert og i tråd med TEK17 § 13-15, forutsatt tett og funksjonell utførelse.

Oppkant: (vannsikringskant)

* Tettesjikt i gulvet skal føres opp på vegg til minimum 25 mm over sluknivå..
* Ved døråpning kan det benyttes minimum 15 mm oppkant, vanligvis løst med terskel eller nedsenket gulv.

Våtsoner:
* Vegger i dusj og ved vask skal være sikret med vanntett sjikt.
* I dusj skal tettesjiktet føres opp til minimum **1,8 meters høyde** på vegg.

Funksjonskravene oppfylles ved bruk av:

* Veiledningen til TEK17 (preaksepterte ytelser)
* Norsk Standard (NS)
* Dokumenterte bransjeløsninger som Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller SINTEF Byggforsk-serien
* Ved valg av alternative løsninger stilles det krav om skriftlig dokumentasjon som bekrefter at kravene i forskriften er oppfylt.
* Det skal i tillegg foreligge nødvendig planlegging og produksjonsunderlag, samt FDV-dokumentasjon tilpasset tiltakets omfang og kompleksitet.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-1**

Det registreres 30mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss, sprekker eller bom i fliser.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 2-4år
Overflater har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG2 settes med bakgrunn i alder.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

Sluk er av type plastsluk.
Det er synlig membran rundt sluk.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 2-4år
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Konsekvens:
- Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr:
- 90x90 Dusjkabinett
- Baderomsinnredning med speil.
- Badekar
- Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet mangler tilluft.
Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.
Rommet er etablert med mekanisk avtrekk.
Avtrekk er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Konsekvens:
- Konsekvensen av manglende tilluft ved luftespalte er redusert luftkvalitet i rommet.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det var ikke krav til dokumentasjon da badet ble renovert/bygget.

6.27 Våtrom: Bad hybel 2.etg



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom	TG-3

Rommet har ukjent alder. (Eldre bad) trolig fra byggeår.
Våtrommet er oppført med belegg på gulv og plater på vegg.
Rommet er etablert med åpen dusj, gulvstående toalett og utslagsvask.
Rommet er etablert med naturlig avtrekk. Rommet mangler tilluft ved terskel.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre sluk uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler på bad og vaskerom i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.
I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før NS3600 trådte i kraft. Dersom det foreligger et avvik på våtrommet som ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det kreves utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

TG3 settes da rommet er godt over forventet levetid, og ikke tilfredstiller dagens krav til våtrom og en full oppgradering må forventes.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.
Alle forhold med tettesjikt og sluk må dokumenteres.

Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.28 Våtrom: Hoveddel

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom TG-3

Rommet har ukjent alder. (Eldre bad)
Våtrommet er oppført med flis på gulv og vegg.
Rommet er etablert med badekar, gulvstående toalett og servant.
Rommet er etablert med naturlig avtrekk. Rommet mangler tilluft ved terskel.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Med bakgrunn i at badet er av eldre dato må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre sluk uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler på bad og vaskerom i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.
I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før NS3600 trådte i kraft. Dersom det foreligger et avvik på våtrommet som ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det kreves utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

TG3 settes da rommet er over forventet levetid, og ikke tilfredstiller dagens krav til standard, en full oppgradering må påregnes, selv om rommet fungerer.

Anbefalte tiltak

Badet må renoveres for å lukke avviket.
Alle forhold med tettesjikt og sluk må dokumenteres.

Utbedringskostnader **150 000 - 300 000**

6.29 Øvrig: Overflater

Beskrivelse

Hybel høyre:
Gulv: Flis på bad. Øvrige rom laminat.
Vegg: Flis på bad. Mdf veggpanel i entre/hall, wc og begge sosverom. Øvrige rom malt gips.
Tak: Malt gips på bad. Øvrige rom takess.

6.30 Øvrig: Oppvarming

Beskrivelse

Boligen har følgende oppvarming:
- Varmekabel på bad i hybel.
- Ildsted plassert i hybel.
-

6.31 Øvrig: Garasje







Beskrivelse
Det er oppført en frittstående garasje på 34m2. Garasjen er oppført med støpt plate på mark. Vegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med liggende kledning. Taket er oppført med saltak-konstruksjon tekket med stålplater. Takrenner og nedløp er ikke etablert. Det registreres innvendig synlig tegn på fuktproblemer. Garasjen er frittstående og ikke teknisk vurdert utover at den fremstår med vesentlig etterslep og behov for vesentlig vedlikehold.

6.32 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.34 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Drammen	Oppdragsnr.	83260138
Addresse	Numedalsveien 47		
Postnr.	3617	Sted	KONGSBERG
Selgers navn	Arthur Lund		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Toalett nede lekker ned i skål når det dras ned. Lukt kan komme fra underetasje når rør ikke har blitt brukt på lenge.

Initialer selger:
A L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Snekker byttet tak og kasset igjen avløpsrør/vannrør ved tak etter tidligere lekkasje fra2.etg.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

BØHM BYGGSERVICE

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet avløpsrør i underetasje fra metall til plastikk for kjøkken underetasje

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Rørlegger bekjent.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny takpapp og takrenner/nedløp utført Vår 2025

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Buskerud Blikk

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet et terrassebord og malt

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Meg selv.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Komplettert diverse lys + stikkontakter i underetasje og hybel 2.etg. nye stikkontakter stue og soverom 2.etg. Noen nye sikringer og internmåler hybel. Ref samsvaraerklæring.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ref samsvarserklæring fra boligmappa.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Endret del av stue 2.etg til soverom for hybel 2.etg. Ikke omsøkt.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Per definisjon er det rom som leies ut. Er dører mellom hele huset.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vann samles inne ved vegg ved mye regn

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . 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?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kommunen skal legge nytt avløp i veien langs Numedalsveien. Har fått varsling at hus med for gammelt avløp må bytte dette når kommunen skal legge nye rør. Vet ikke om huset her er påvirket av det.

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

☑ Nei ☐ Ja

42. 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

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tømrearbeid lett oppussing har jeg gjort selv. Nytt veggpanel, gips, takess og maling diverse rom i huset.

44. 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

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Hele huset må vedlikeholdes selv

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har tidligere vært observert fukt på soverom i underetasje. Borret til ny ventil og har ikke sett noe siden.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Mus er observert i boligen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Har stort sett vært utleid i mitt eie. Har begrenset kunnskap utover hva som er beskrevet og hva leietakere har fortalt.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 29.04.2026

Signert av *Arthur Lund*

Initialer selger:
A L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

PRIVATMEGLEREN

Opplysninger fra selger

Dokument generert: 21.08.2025 kl. 13:41

1. Faste løpende kostnader

1.1 Strøm

Årlig strømforbruk (kWh)
- -

Årlig kostnad (kr)
- -

1.2 Kabel TV

Leverandør
- *Viken fiber*

Årlig kostnad (kr)
- *19 272 kr*

Er årlige kostnader inkludert i felleskostnader?
- *Nei*

1.3 Internett

Leverandør
- *Viken fiber*

Hastighet (Mbps)
- *500 Mbps*

Årlig kostnad (kr)
- *19 272 kr*

Er årlige kostnader inkludert i felleskostnader?
- *Nei*

1.4 Husforsikring/Hytteforsikring

Er årlige kostnader inkludert i felleskostnader? (brl/sameie/aksje)
- *Nei*

Forsikringsleverandør
- *Gjensidige*

Årlig kostnad (kr)
- *16 152 kr*

1.5 Innboforsikring

Er innboforsikring inkludert i hus-/hytteforsikringen?
- *Nei*

Forsikringsleverandør
- Gjensidige

Årlig kostnad (kr)
- 1 908 kr

Sum forsikringsdekning (kr)
- -

1.6 Andre løpende kostnader på din eiendom

Hva er inkludert i eventuelle fellesutgifter? (Varmtvann/fyring/garasje, o.l.)
- -

Estimert eiendomsskatt per år
- -

Har du andre faste løpende kostnader knyttet til eiendommen? (Veiavgift, velavgift o.l.)
- Vet ikke

2. Høydepunkt

Hva er det dere setter mest pris på ved eiendommen?
- Sentralt og tilgjengelig. Lett å leie ut.

Hva tror du at du vil savne med eiendommen du flytter fra?
- Det sentrale

For familier: Er det noe spesielt familiemedlemmer har satt pris på eller vil savne?
- -

3. Detaljer om eiendommen

Er det spesielle kvaliteter eller oppgraderinger dere ønsker å fremheve?
- Ny asfaltpapp på tak, samt beslag rundt tak/takrenner.
Diverse Egeninnsats i oppussing i alle tre boenheter.

Hvordan er garderobe- og lagringsløsningene, inkludert bod(er)? Finnes det strømuttak i disse områdene?
- Finnes strøm uttak i noen av bodene.

Finnes det utstyr du ønsker å fremheve?
- Elektronisk markise 2.etg

Kan du fremheve noe spesielt ved uteområdene?
- Naturtomt, ingen plen å bekymre seg over.

Beskriv solforholdene på eiendommen, både sommer- og vinterstid.
- Sol fra morgen og ettermiddag. Går ned mot kvelden bak huset

Hvilke varmekilder finnes og hvor er disse plassert?
- Vedovn i 1.etg og peis i 2.etg. Hybel 2.etg varmet på strøm.

Beskriv parkeringsmulighetene som er tilknyttet eiendommen.
- God parkeringsplass i garasje, samt utenfor garasjen.

Medfølger andel i fellesareal/garasjeanlegg/strandlinje eller lignende?
- -

4. Beliggenhet og nærområdet

Hvilke fasiliteter i nærområdet ønsker du å fremheve?
- Alt man skulle trenge ligger i området. Kongsberg by er kun en gåtur unna.

Hva setter dere mest pris på med beliggenheten til boligen?
- Sentralt.

Hvordan vil du beskrive forholdet til naboene?
- -

Beskriv kollektivtilbudet i området og avstanden til dette.
- Busstopp rett utenfor huset.

Hvor er nærmeste barnehage eller barnehager lokalisert?
- Barnehage og skole innen noen kilometer

Hvilken skolekrets tilhører boligen?
- Kongsberg

Hvor foretrekker du å handle dagligvarer?
- Kiwi

5. Inventar som følger med ved salg

Hvilke hvitevarer på kjøkkenet medfølger handelen?
- Alt av hvitevarer fra alle boenhetene følger med. Med mindre leietaker i dag har erstattet noe selv, uvisst.

Skal vaskemaskin og tørketrommel medfølge handelen?
- Vaskemaskin i hybel 2.etg følger med.

Utover det som er nevnt ovenfor, er det andre gjenstander som dere ønsker skal medfølge eller ikke medfølge ut fra det som er normalt. Det er full avtalefrihet hvis det er opplyst om på forhånd, i hhv salgsoppgaven, for å sikre at kjøpers forventninger stemmer overens med deres ønsker.
- -

Oppdatert: 21.08.2025 kl. 13:40:46 av Arthur Lund

Numedalsveien 47

Nabolaget Postbrumoen - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Skavanger skole (1-7 kl.) 194 elever, 15 klasser	12 min 1 km
Kongsberg International School (1-... 192 elever, 10 klasser	13 min 1.1 km
Raumyr skole (1-7 kl.) 368 elever, 21 klasser	23 min 1.9 km
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.) 387 elever, 32 klasser	10 min 0.9 km
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 27 klasser	5 min 2.5 km
Kongsberg vgs - Åslandsgate	10 min
Kongsberg vgs - Maurits Hansen 400 elever, 14 klasser	12 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kongsberg Bruk Linje 401, 415, 420, 422	1 min 0 km
Kongsberg stasjon Linje F5, R12, R13	18 min 1.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 19 min
Oslo Gardermoen	1 t 41 min

BARNEHAGER

Idrettsparken barnehage (0-5 år) 79 barn	11 min 0.9 km
Dampsaga barnehage (0-5 år) 73 barn	11 min 0.9 km
Kongsberg Montessori barnehage (0-... 33 barn	17 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kongsberg	6 min
Rema 1000 Sentrum Kongsberg	15 min

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

VARER/TJENESTER

Berja Senter	16 min
Vitusapotek Berja Senter	18 min
Kongsberg Vinmonopol	19 min

SPORT

Kongsberg Idrettspark	9 min
Kif - huset Helsestudio	9 min
Family Sports Club KMT	9 min
Kongsberg Idretts- og svømmehall	13 min

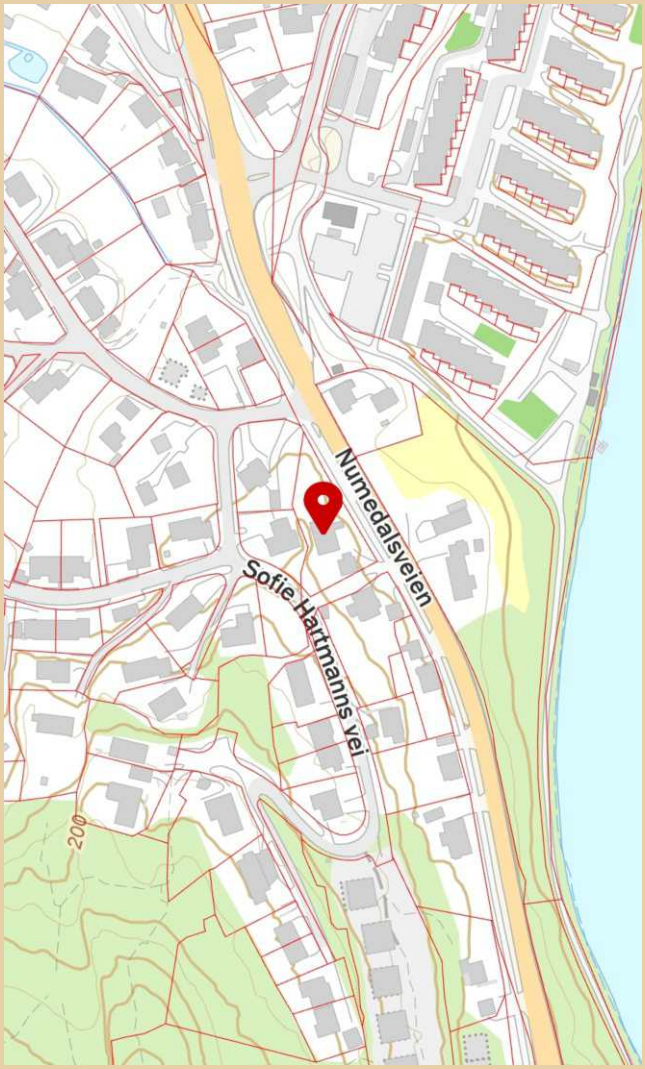
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

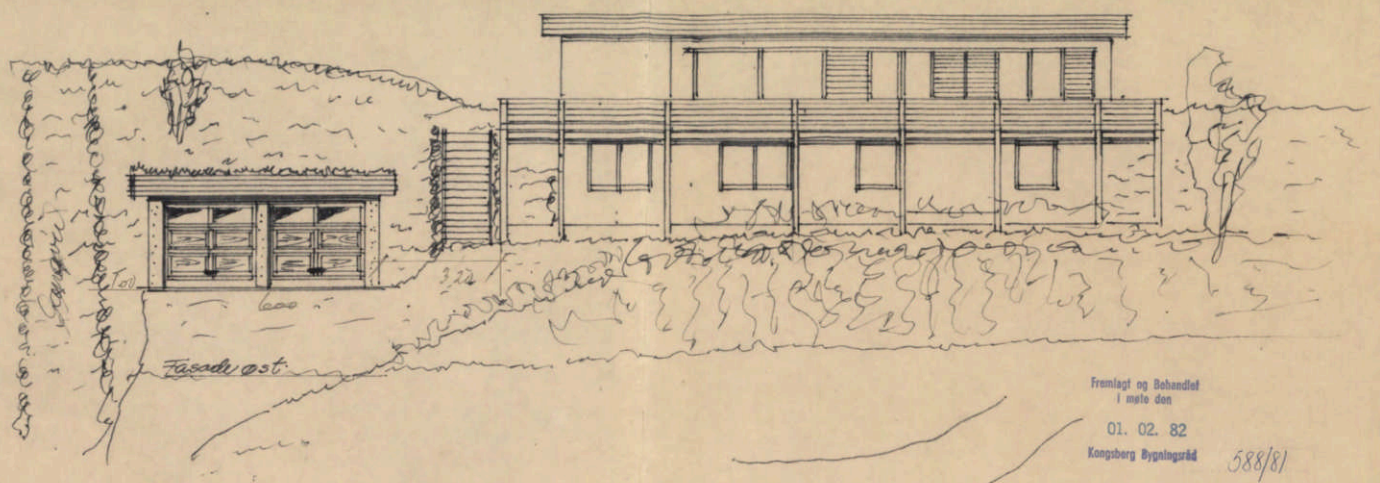
Gateparkering
Lett 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

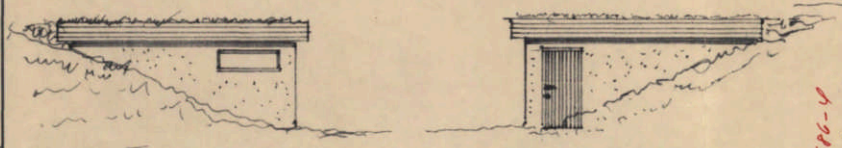
- Egen bil
- Sykkel



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

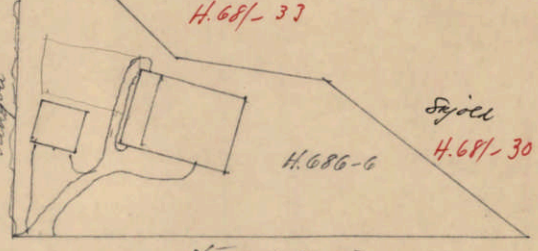


Fremlagt og Behandlet i møte den
01. 02. 82
Kongsberg Bygningsråd
588/81
30. 10. 81



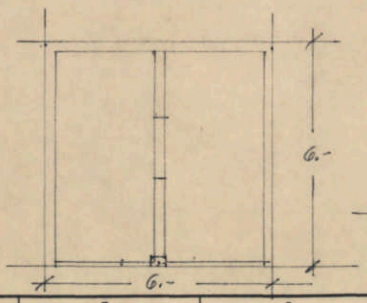
Thorkelsen
H.681-33

H.686-4
Paul Hungen
Sangvei



Sjøli
H.681-30

Nümedalsveien.

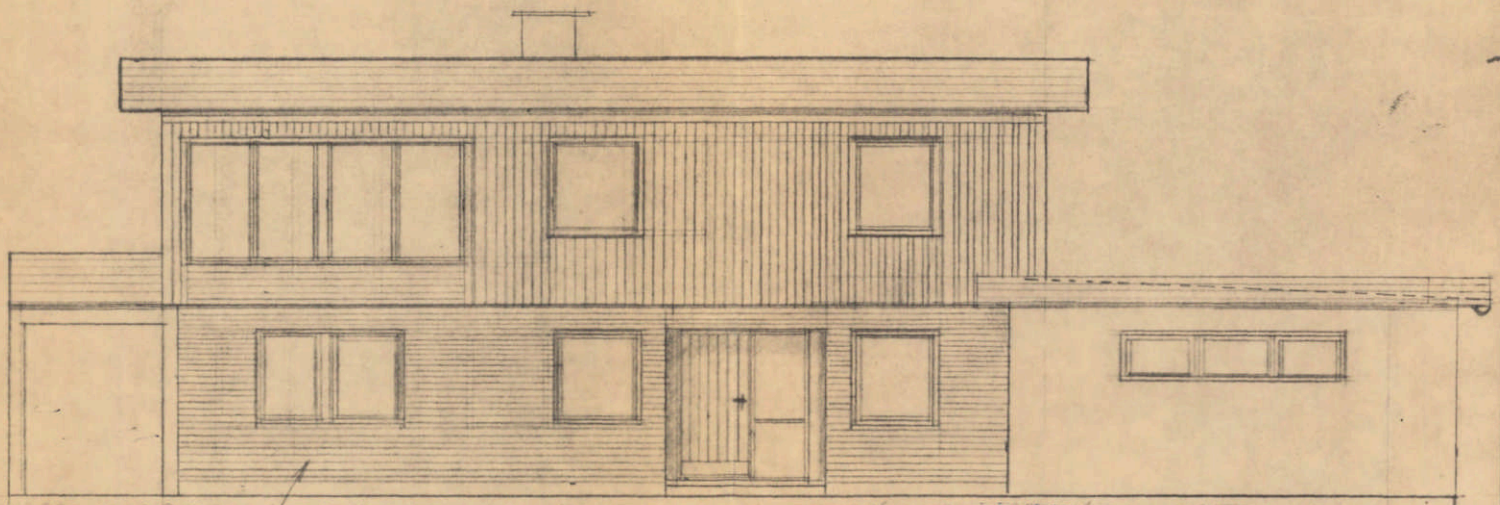


Ny garasje.

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
Sept. 1981	A.S.		1/100	

Nümedalsveien 47. 3600 Kongsberg.	Erstatning for: / Erstattet av:
Henvisning: / Beregning:	

A.s TØRRKOPI E9 /NS 1402, NS 1417, NS 1415



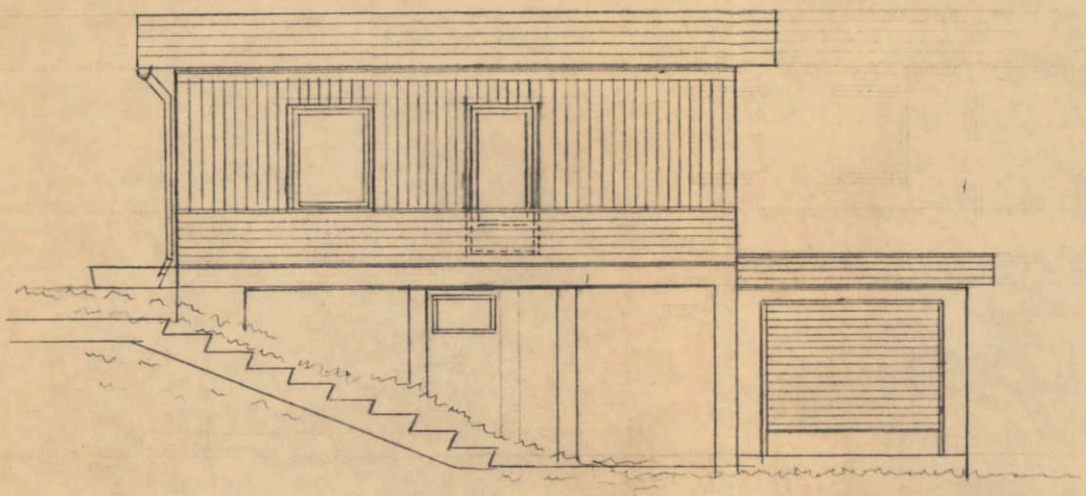
Dansk etter...

Fasade mot øst.

Fremlagt og behandlet av Kongsberg bygningsråd i møte 10/1 1964.

Kongsberg Bygningsråd
J.nr. 378/63

ENEBOLIG FOR	M. 1/50
HAGEBAKK SKIMNES	NOV. 1963
NYMEDALSVEIEN	A.SK.

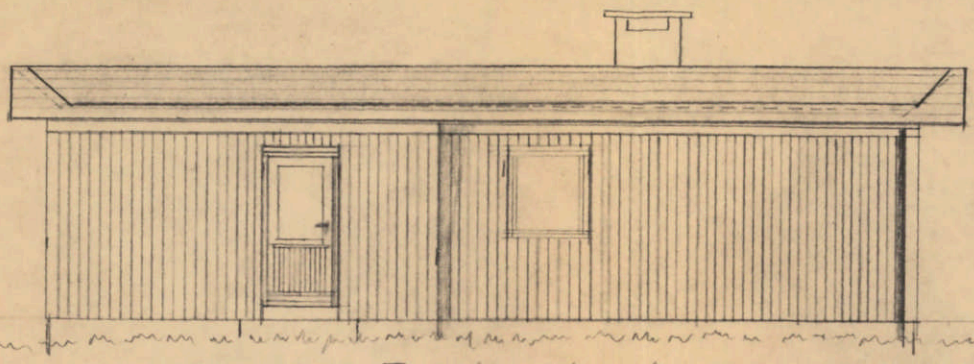


Fremlagt og behandlet av Kongsberg bygningsråd i møte 10/1 1964

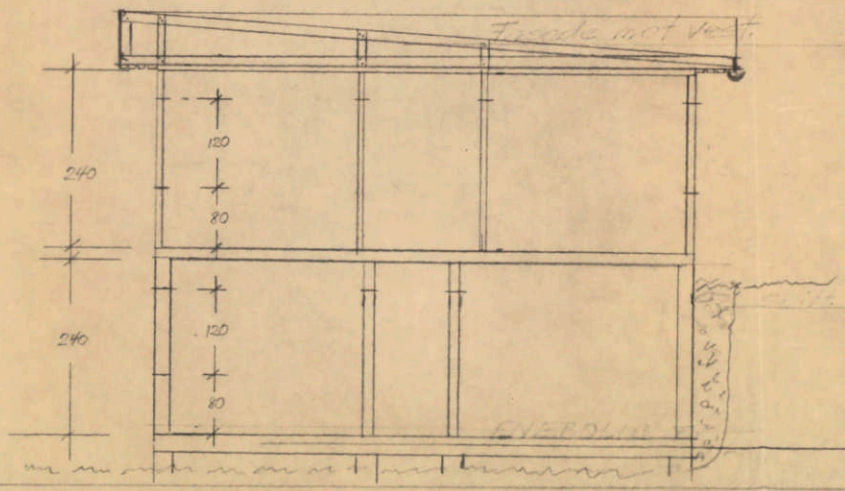
Kongsberg Bygningsråd
J.nr. 374/63

Fasade mot syd.

ENEBOLIG FOR	M. 1:50
HAGBART SKINNES	NOV. 1963
NUMEDALSVEIEN	A.S.K.



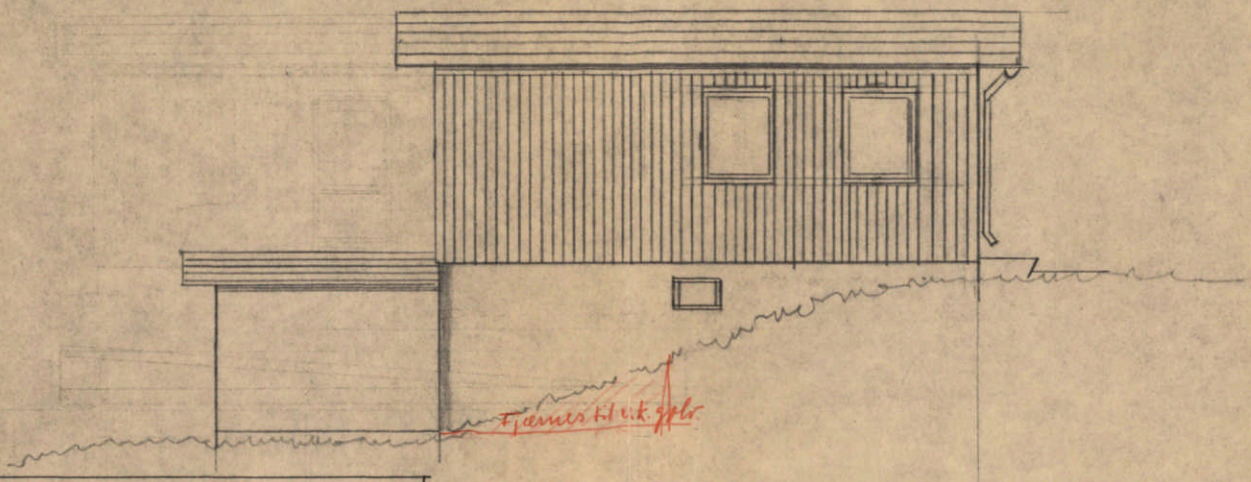
Fasade mot vest.



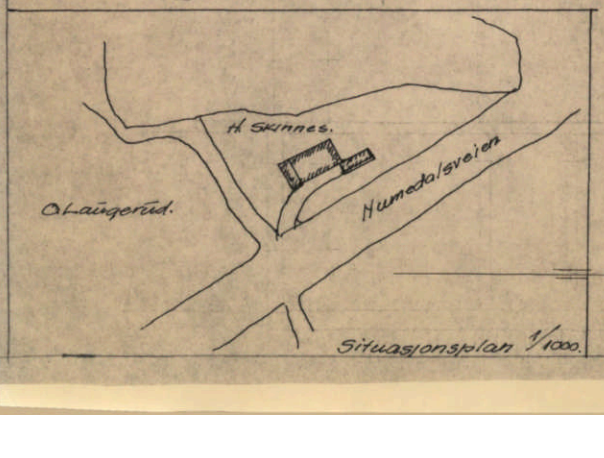
Fremlagt og behandlet av Kongsberg bygningsråd i møte 10/1 1964

Kongsberg Bygningsråd
J.nr. 371/63

ENEBOLIG FOR	M. 1/50.
HAGBART SKINNES.	Nov. 1963.
NUMEDALSVEIEN.	F. 9.



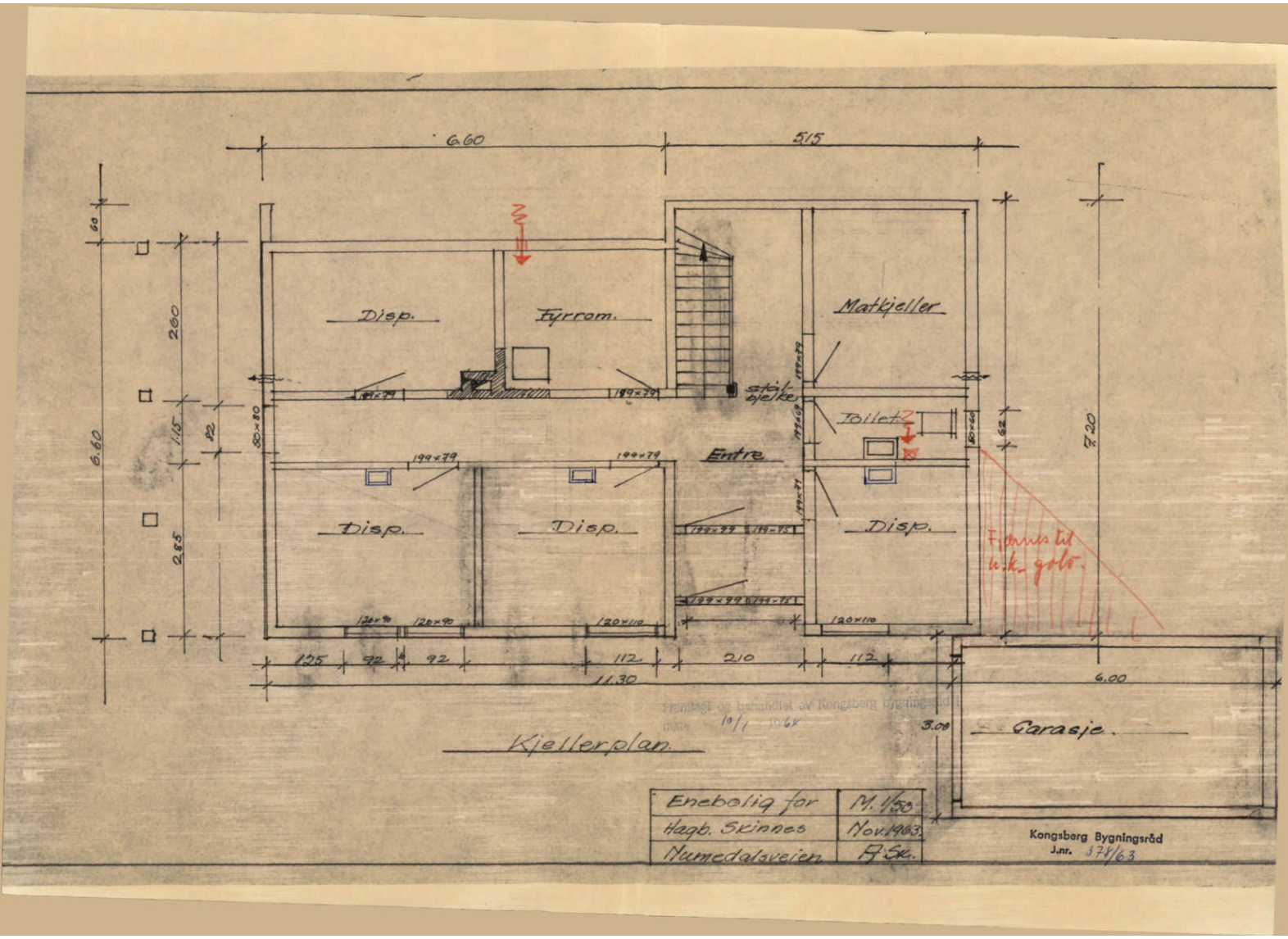
Fasade mot nord.



Framlagt og behandlet av Kongsberg bygningsråd i møte 10/1 1964

Kongsberg Bygningsråd
J.nr. 378/63

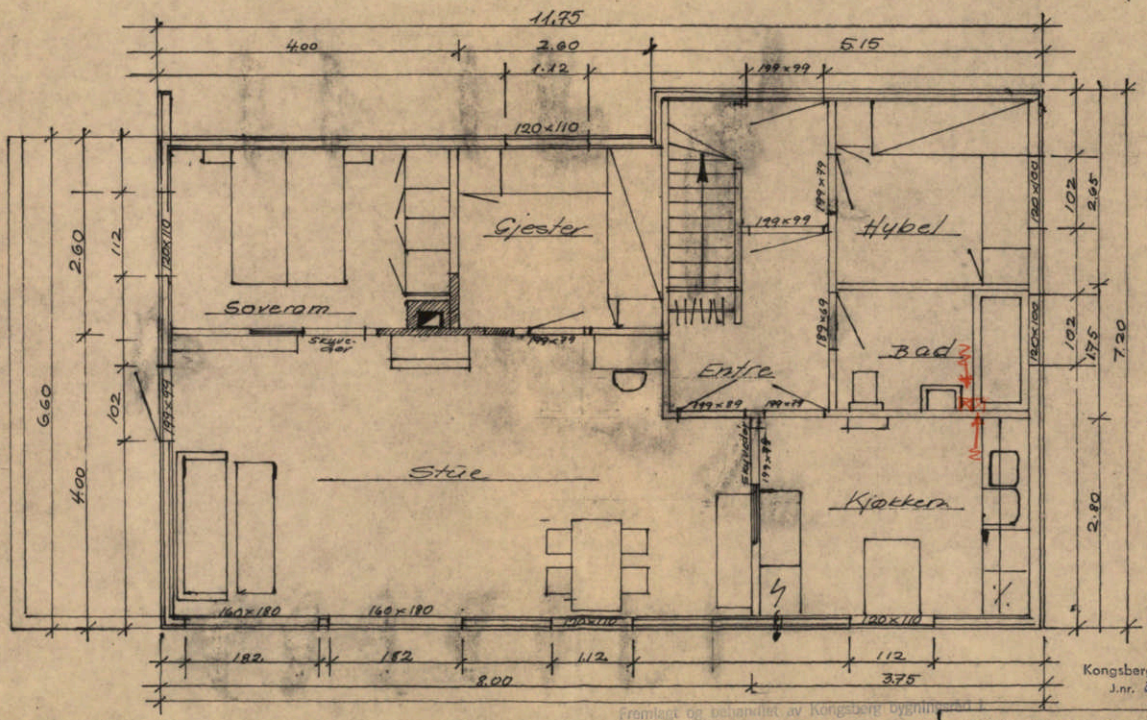
ENEBOLIG FOR	M. 1/
HAGBART SKINNES,	Nov.1
NUMEDALSVEIEN.	F.S.



Kjellerplan.

Enebolig for	M. 1:50
Hagb. Skinnes	Nov. 1963
Numedalsveien	9 Sk.

Kongsberg Bygningsråd
J.nr. 378/63

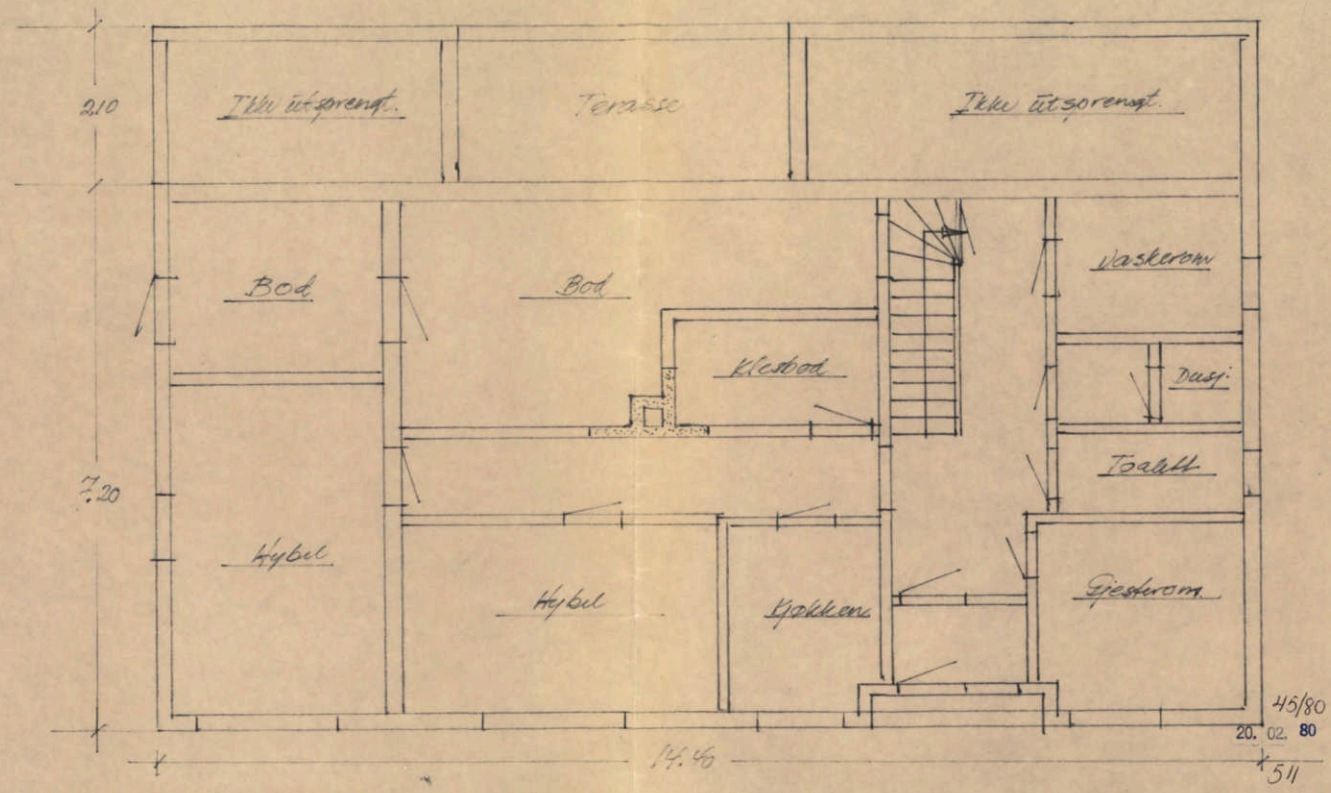


Kongsberg Bygningsråd
J.nr. 87/63

Fremlagt og behandlet av Kongsberg byggningsråd i
møte 10/1 1964

Grunnplan 1. etg.

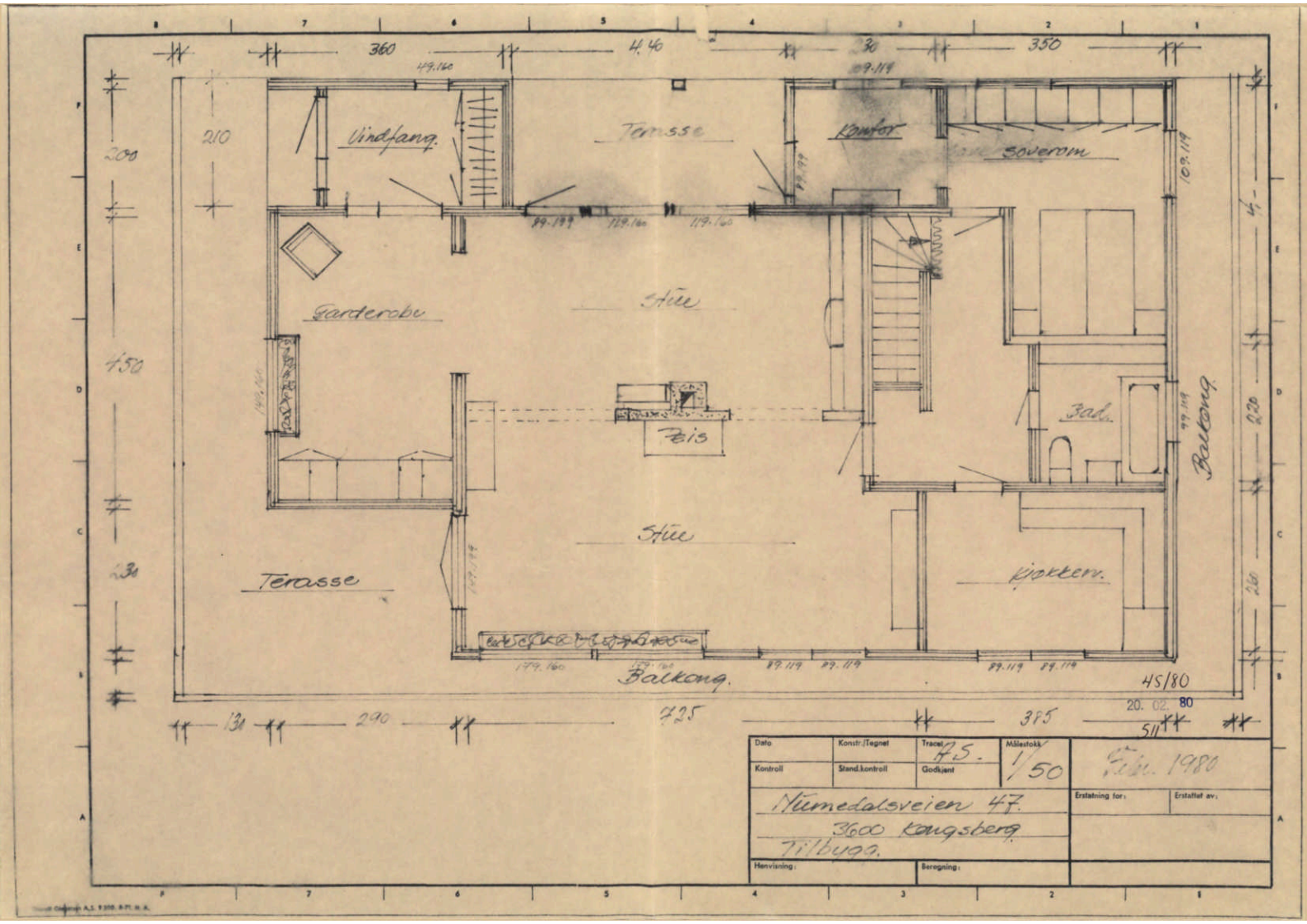
ENEBOLIG FOR	M. 1/50.
HAGBART SKINNES	Nov. 1963.
NUMEDALSVEIEN	K. Sk.



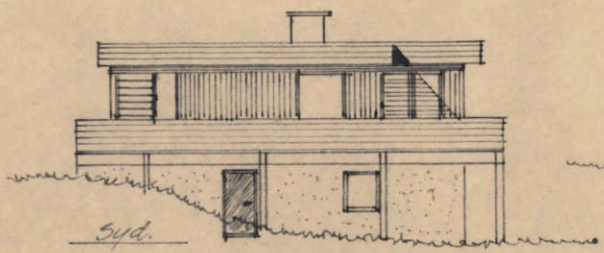
45/80
20. 02. 80
511

Dato	Konstr./Tegnet	Tracet F.S.	Målestokk 1:50	Febr. 1980
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent		
Humedalsveien 47. 3600 Kongsberg			Erstatning for:	Erstattet av:
Henvisning:		Beregning:		

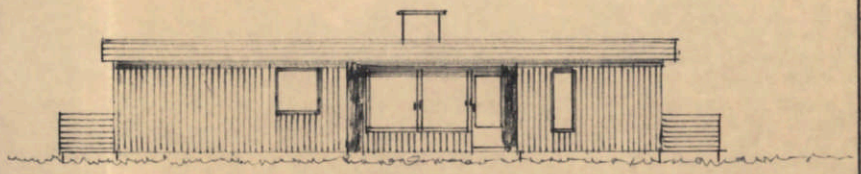
Thorolf Gregersen A.S. 9 200. 8-71. N. A.


Vindfang.
Terasse
Kontor
Soverom
Garderobe
Stue
Peis
Bad.
Balkong
Stue
Kjøkken
Terasse
Balkong.
45/80
20. 02. 80
Dato
Konstr./Tegnet
Trace
Målestokk
1/50
Kontroll
Stand.kontroll
Godkjent
Erstatning for:
Erstattet av:
Henvisning:
Beregning:
Nummedalsveien 47.
3600 Kongsberg
Tilbygg.

Hyc Tegninger



Syd.

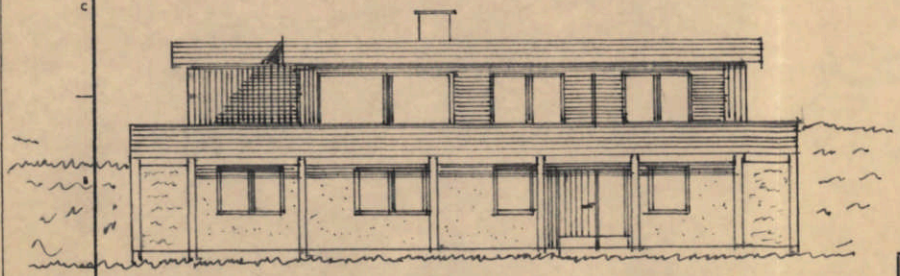


Vest.

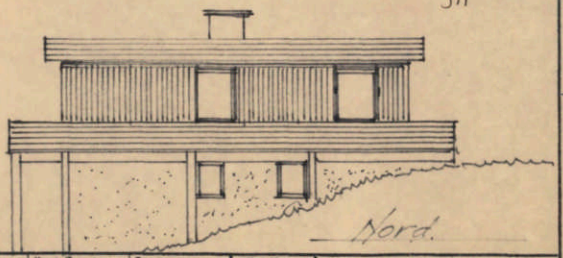
45/80

20. 02. 80

S11



Øst.



Nord.

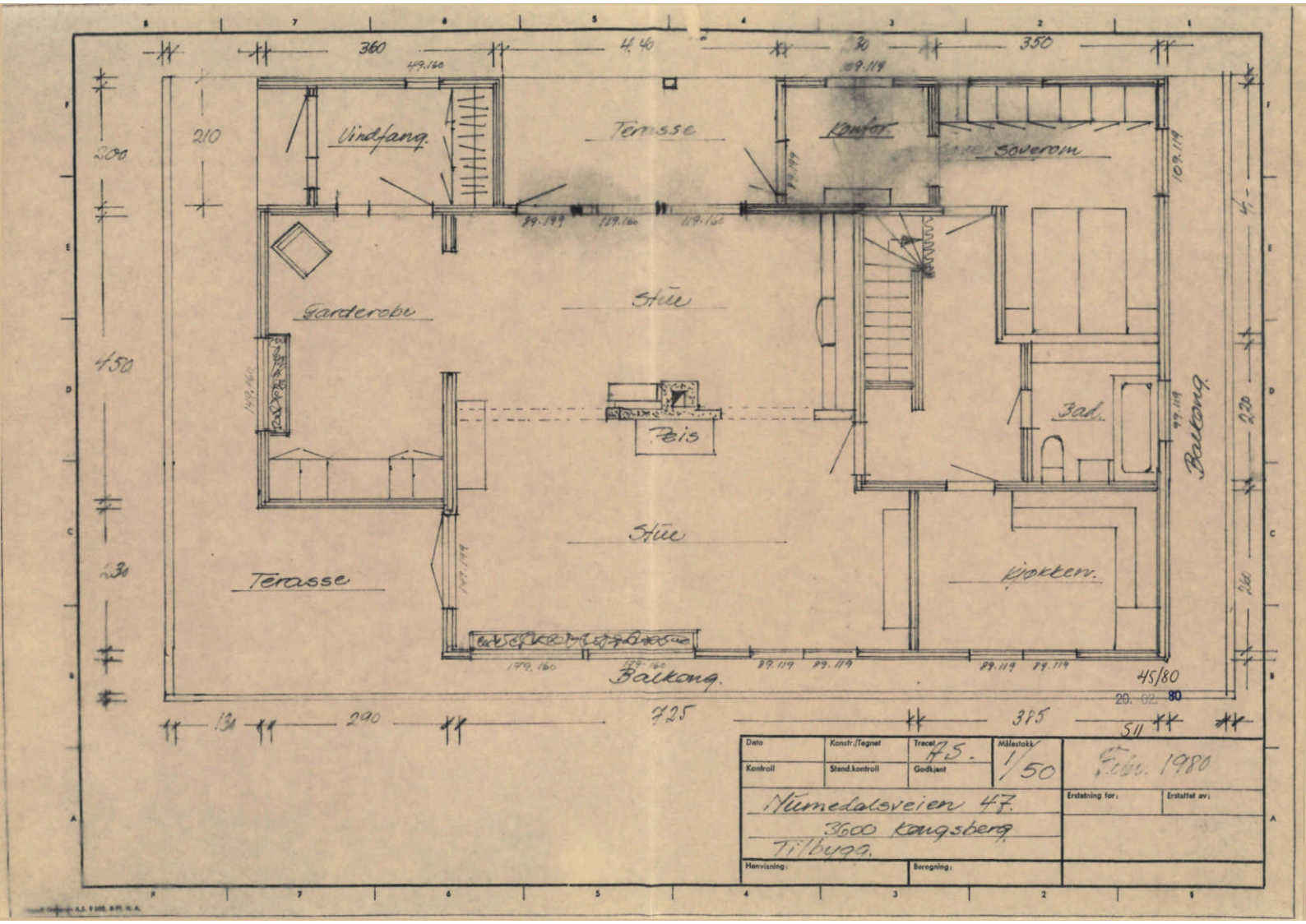
Dato	Konstr./Tegnet	Tracet R.Sk.	Målestokk 1:100	Febr. 1980.
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent		

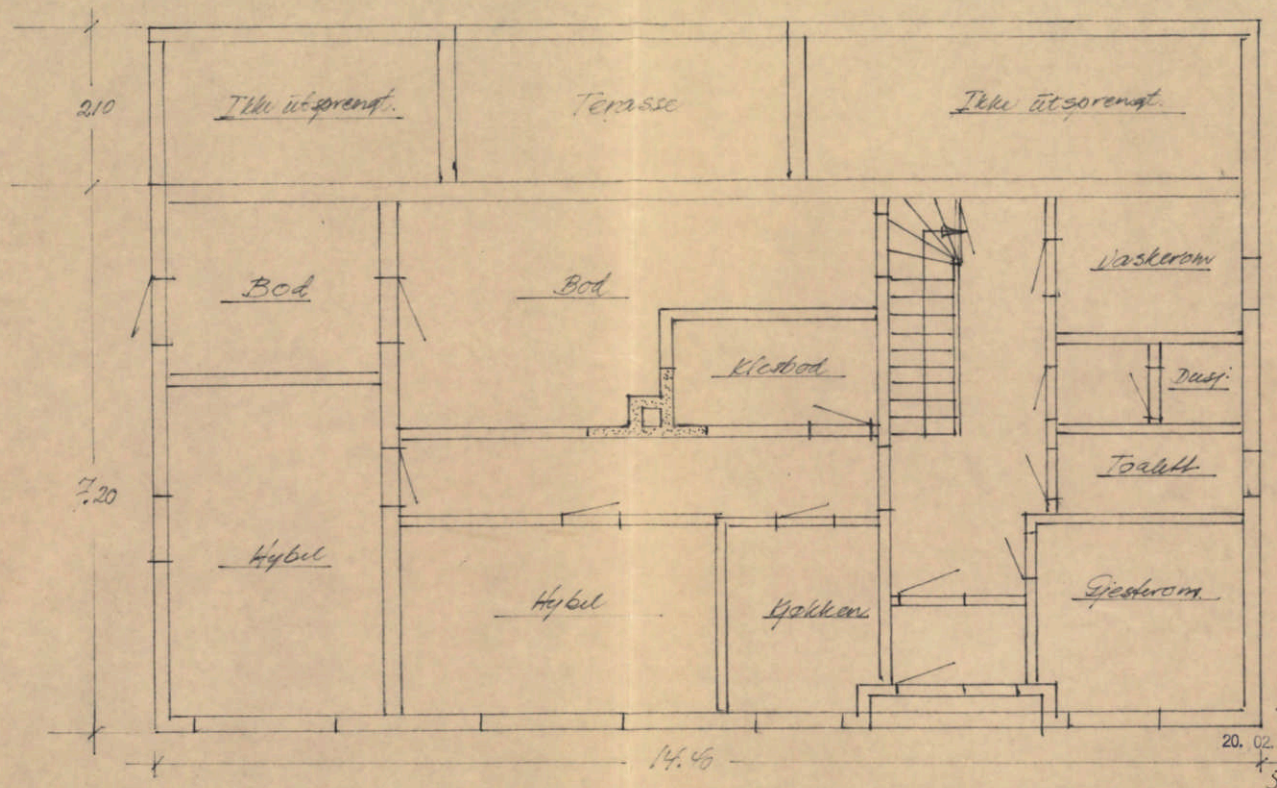
Numedalsveien 47.
3600 Kongsberg

Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning: | Beregning:

Thorolf Gregersen A.S. 9300. 8-71. H. A.


Vindfang.
Terasse
Kontor.
Soverom
Garderobe
Stue
Peis
Bad.
Balkong
Stue
Terasse
Kjøkken.
Balkong.
360
4.40
30
350
210
200
450
230
290
725
385
511
45/80
29.02.80
Dato
Konstr./Tegnet
Tracet
75.
Målestokk
1/50
Kontroll
Stand.kontroll
Godkjent
Feb. 1980
Hjumedalsveien 47.
3600 Kongsberg
Tilbygg.
Erstatning for:
Erstattet av:
Henvisning:
Beregning:

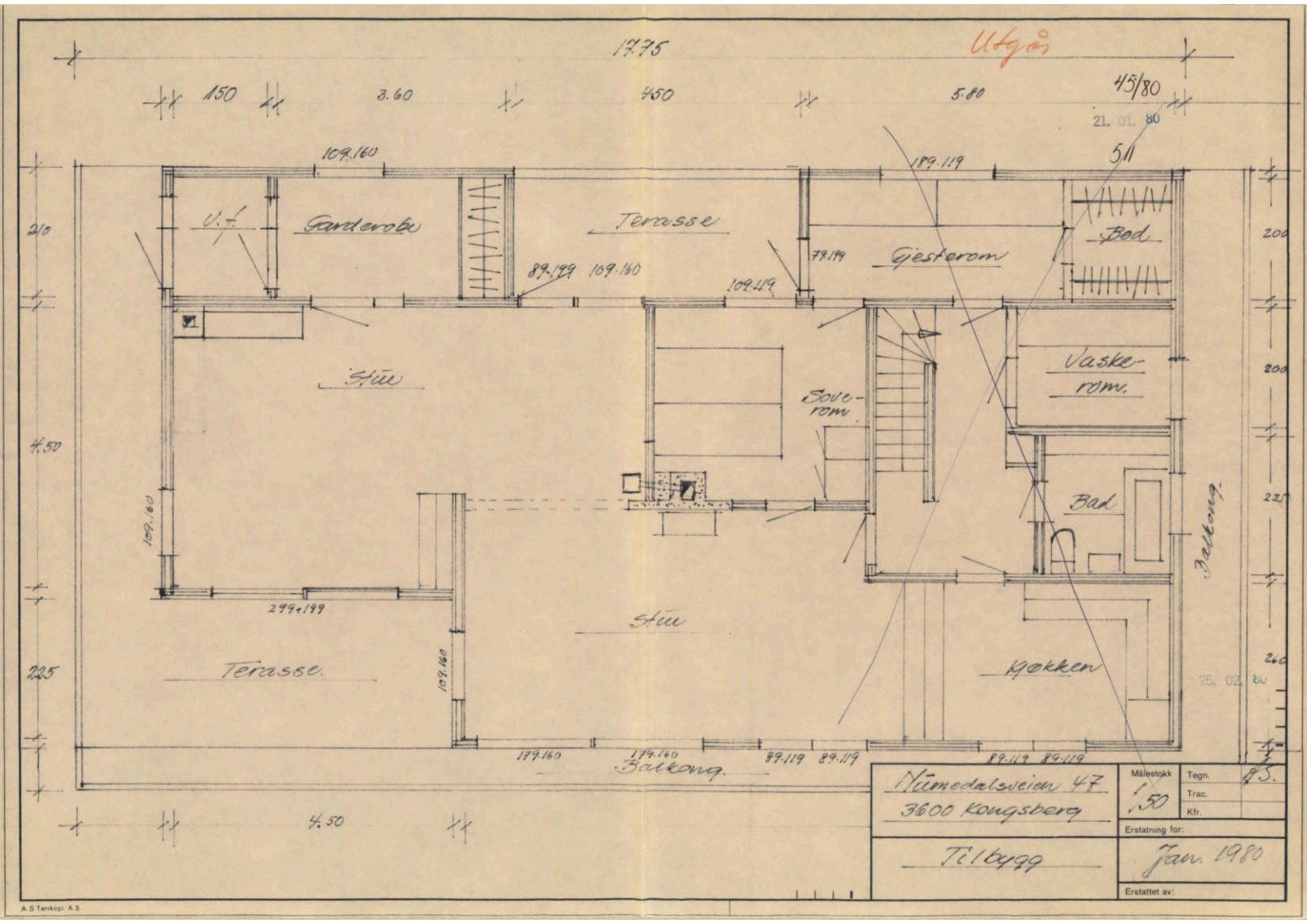


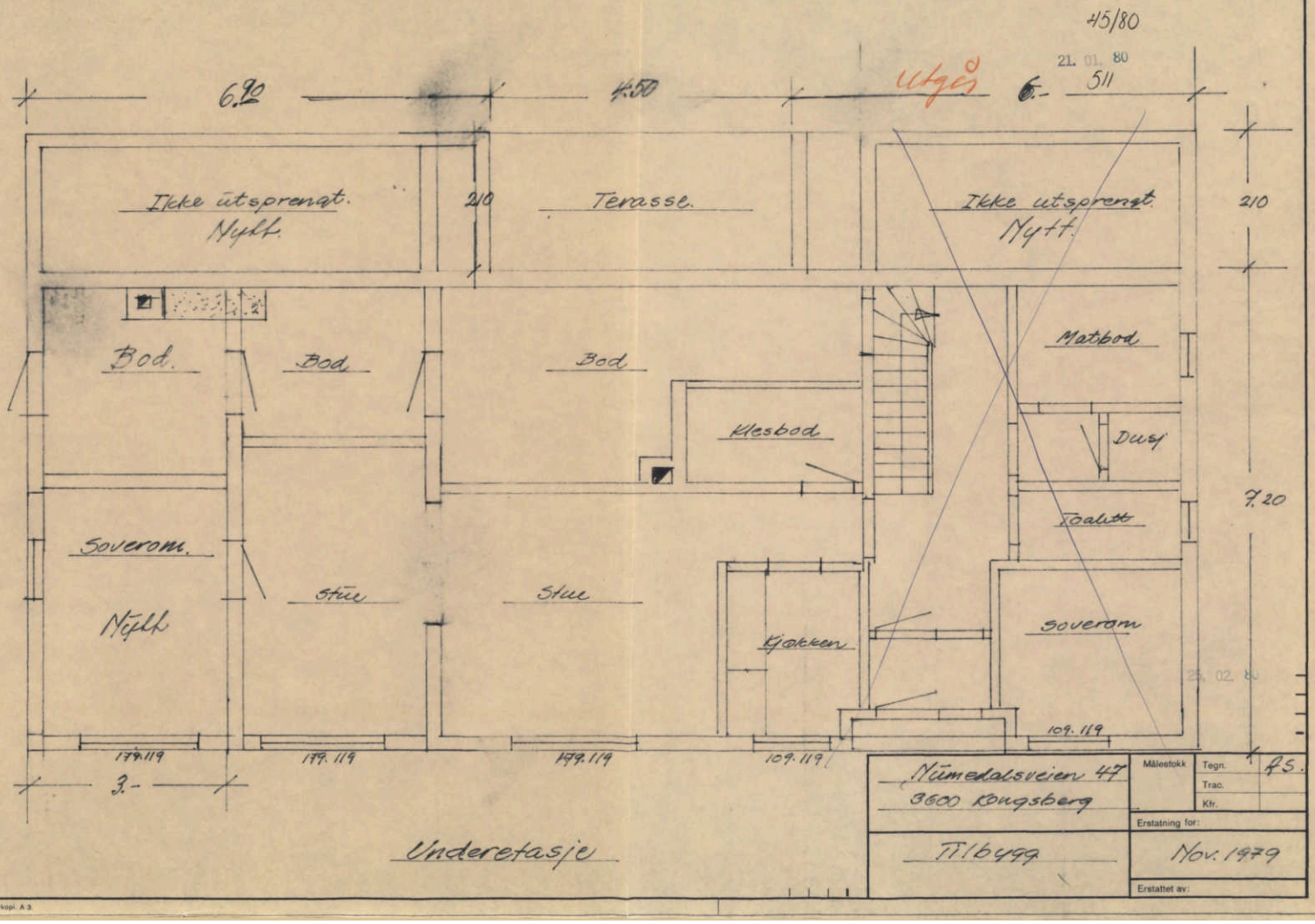
Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk
		F.S.	1:50
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	Feb. 1980

Humedalsveien 47.
3600 Kongsberg

Henvisning:	Beregning:	Erstatning for:	Erstattet av:

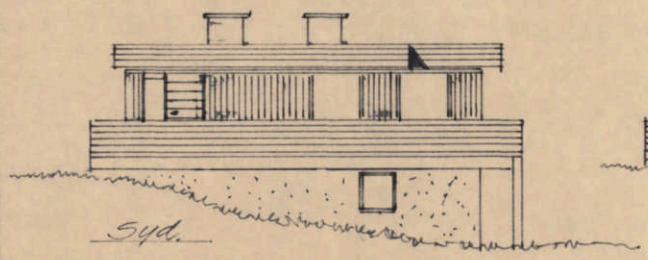
Thorolf Gregersen A.S. 9 300. 8-71. H. A.


17.75
Utgår
1.50
3.60
4.50
5.80
45/80
21. 01. 80
5/11
109.160
189.119
Garderobe
Terrasse
Gjesterom
Bad
89.179
109.160
109.119
79.119
Stue
Sove-rom
Vaske-rom.
Bad
Balkong
109.160
299.199
Stue
Terrasse.
109.160
Kjøkken
25. 02. 80
179.160
179.160
89.119
89.119
89.119
89.119
Balkong.
2.10
4.50
2.25
4.50
2.00
2.25
2.00
Numedalsveien 47
3600 Kongsberg
Tilbygg
Målestokk
1:50
Tegn.
Trac.
Kfr.
Erstatning for:
Jan. 1980
Erstattet av:
A.S Tørrkopi A 3

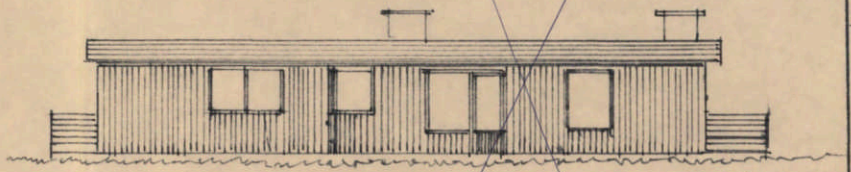

45/80
21. 01. 80
511
6.90
4.50
utgår
6.-
Ikke utsprengt.
Nytt.
210
Terasse.
Ikke utsprengt.
Nytt.
210
Bod.
Bod.
Bod
Matbod
Klesbod
Dusj
Toalett
7.20
Soverom.
Nytt
Stue
Stue
Kjøkken
Soverom
25. 02. 80
109. 119
179. 119
199. 119
199. 119
109. 119
3.-
Underetasje
Nümedalsveien 47
3600 Kongsberg
Målestokk
Tegn. RS.
Trac.
Kfr.
Erstatning for:
T1 16499
Nov. 1979
Erstattet av:
A.S Terrkopi A 3.

utgår

25. 02. 80



Syd.

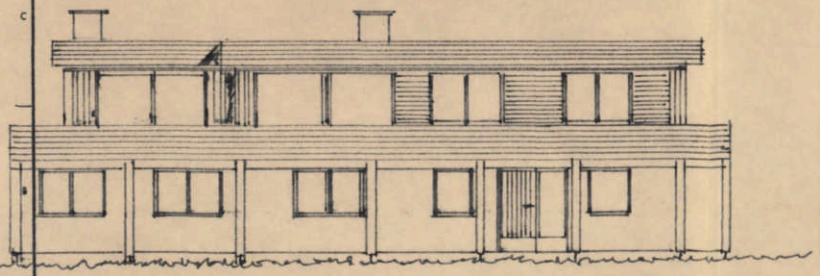


Vest.

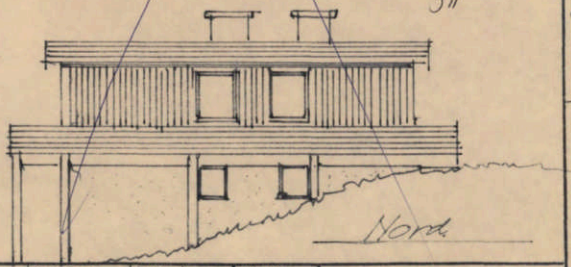
45/80

21. 01. 80

5 11



Øst.



Nord.

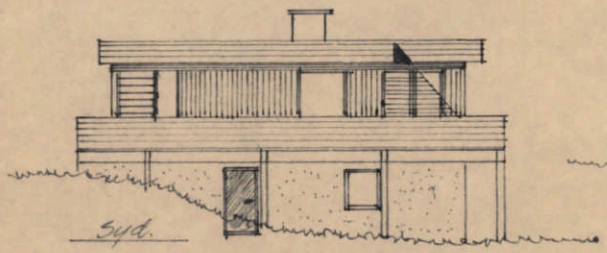
Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk
			1:50
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	

Numedalsveien 47
3600 Kongsberg
Til bygg

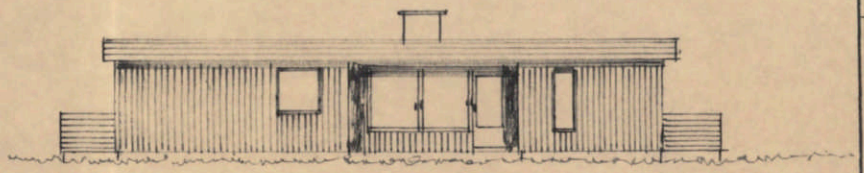
Henvisning:	Beregning:

Erstatning for:	Erstattet av:

Thorell Grønvoll A.S. 9.300. 8-71. H. A.



Syd.

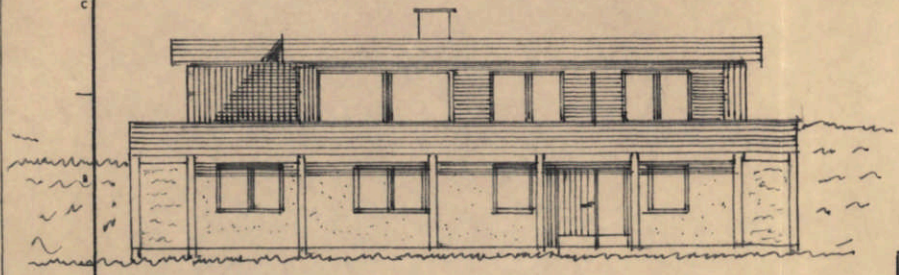


Vest.

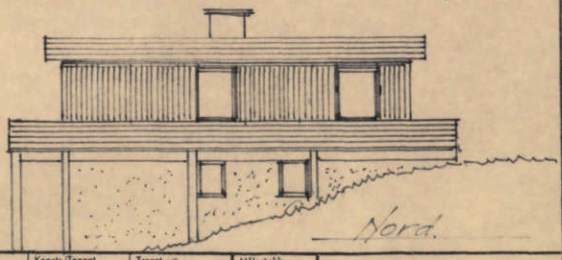
45/80

20. 02. 80

511



Øst.



Nord.

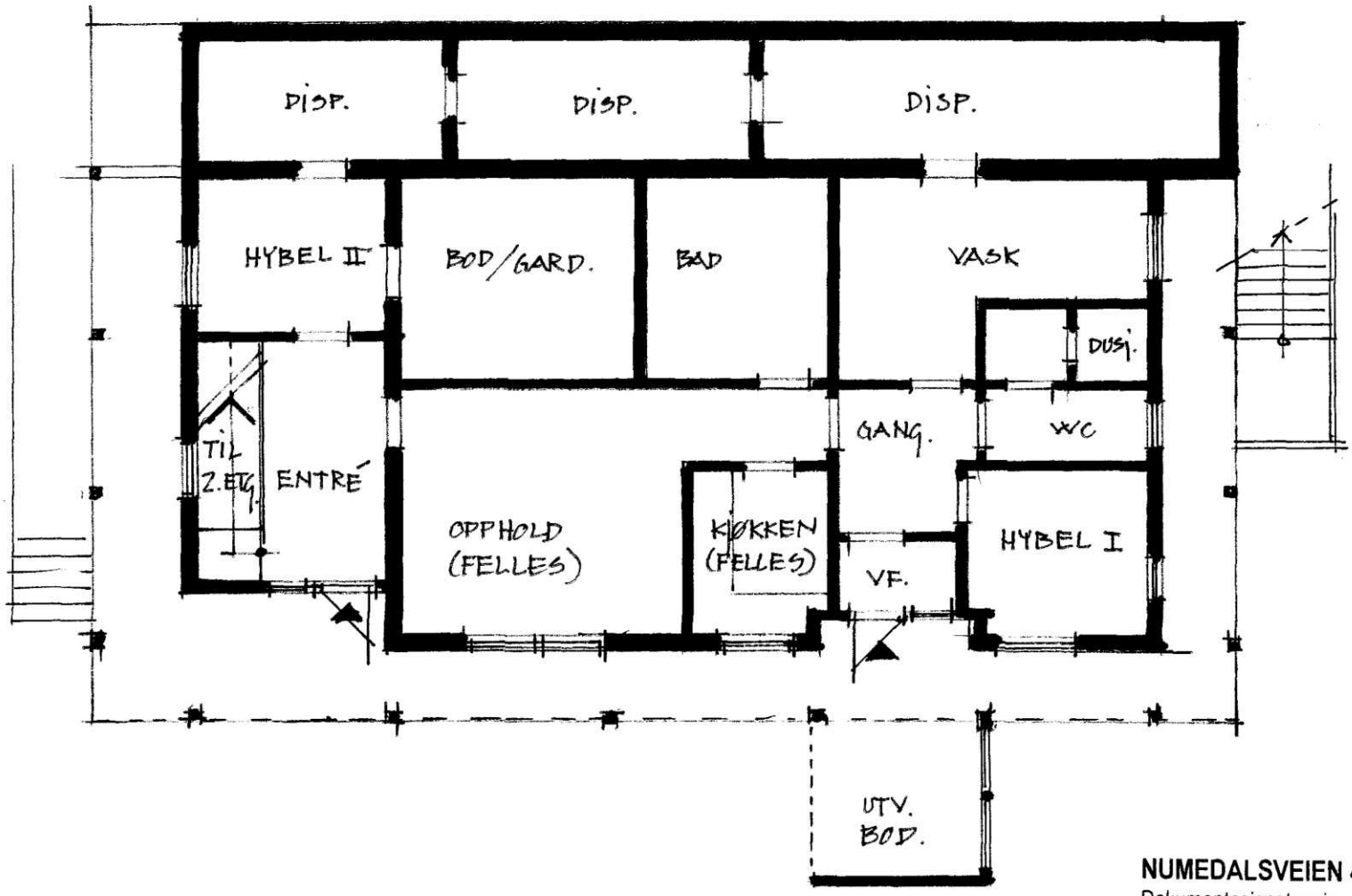
Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk
		R.Sk.	1:100
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	Febr. 1980

Numedalsveien 47
3600 Kongsberg

Henvisning:	Beregning:	Erstatning for:	Erstattet av:

Thorolf Gregersen A.S. P 200. 8-71. H. A.

E01



NUMEDALSVEIEN 47. Kongsberg. Gnr 7686, bnr 6
Dokumentasjonstegninger av eksisterende bolig.

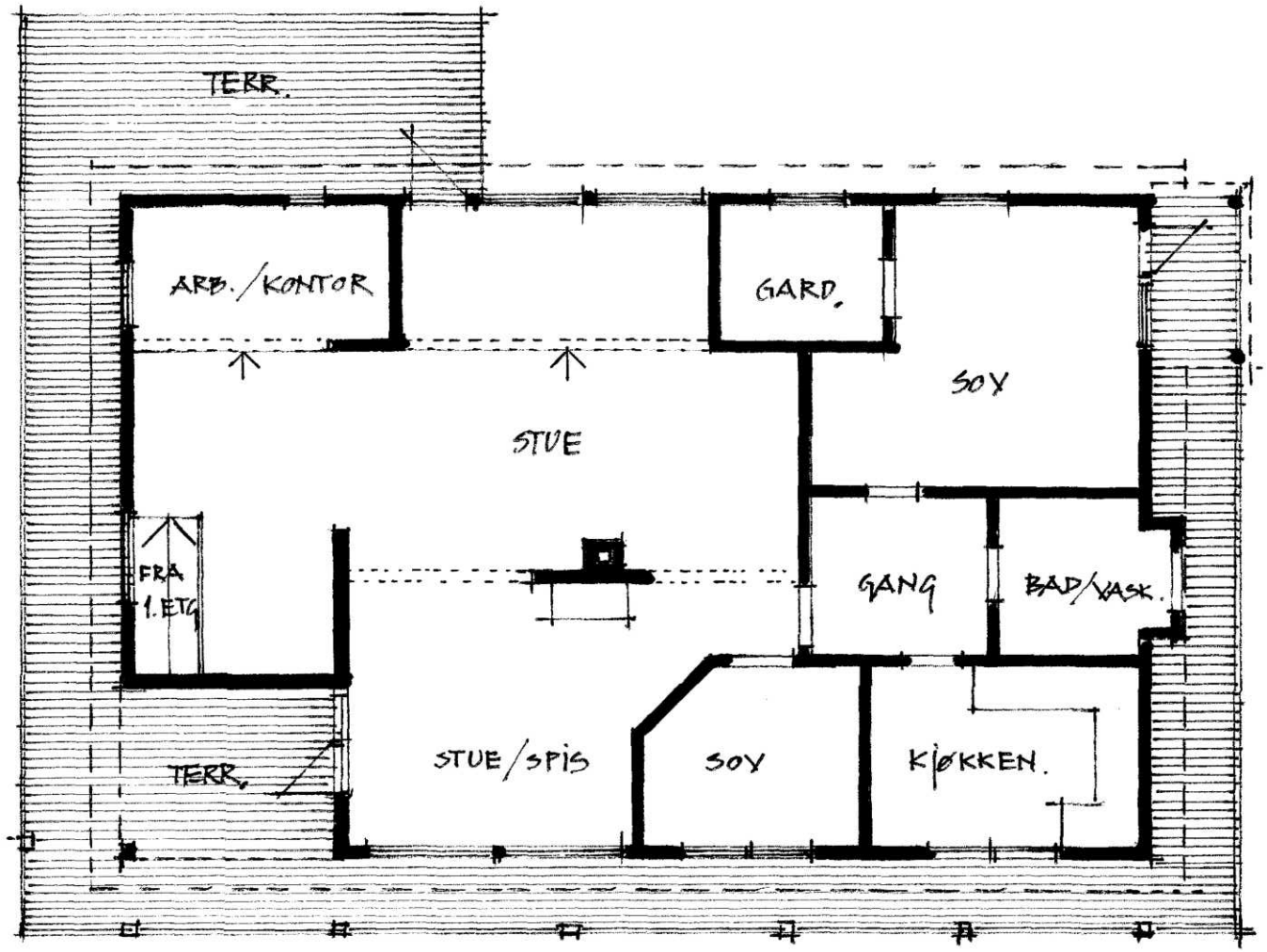
Plan 1. etg
Kongsberg

M 1: 100
April 2017

Ljøterud - Ødegård
Sivilarkitekter

Kongsberg AS
mnal/npa.

E02



NUMEDALSVEIEN 47. Kongsberg. Gnr 7686, bnr 6
Dokumentasjonstegninger av eksisterende bolig.

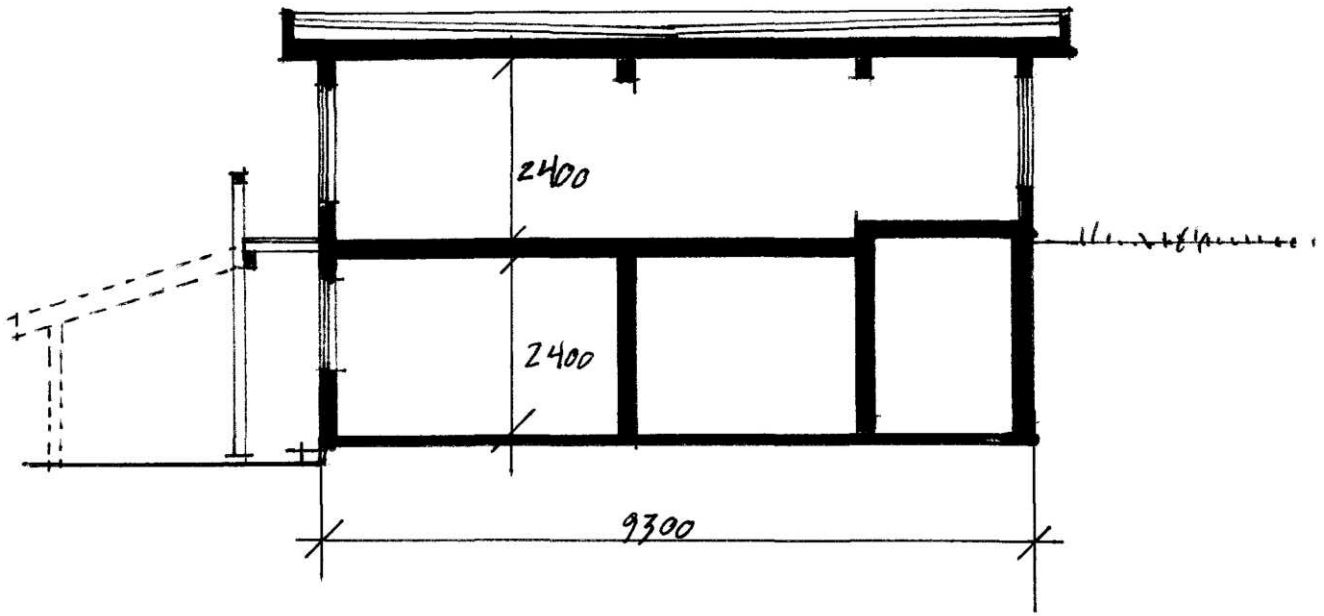
Plan 2. etg
Kongsberg

M 1: 100
April 2017

Ljøterud - Ødegård
Sivilarkitekter

Kongsberg AS
mnal/npa.

E03



NUMEDALSVEIEN 47. Kongsberg. Gnr 7686, bnr 6
Dokumentasjonstegninger av eksisterende bolig.

Snitt M 1: 100
Kongsberg April 2017

Ljøterud - Ødegård
Sivilarkitekter

Kongsberg AS
m n a l / n p a.

E04



NUMEDALSVEIEN 47. Kongsberg. Gnr 7686, bnr 6
Dokumentasjonstegninger av eksisterende bolig.

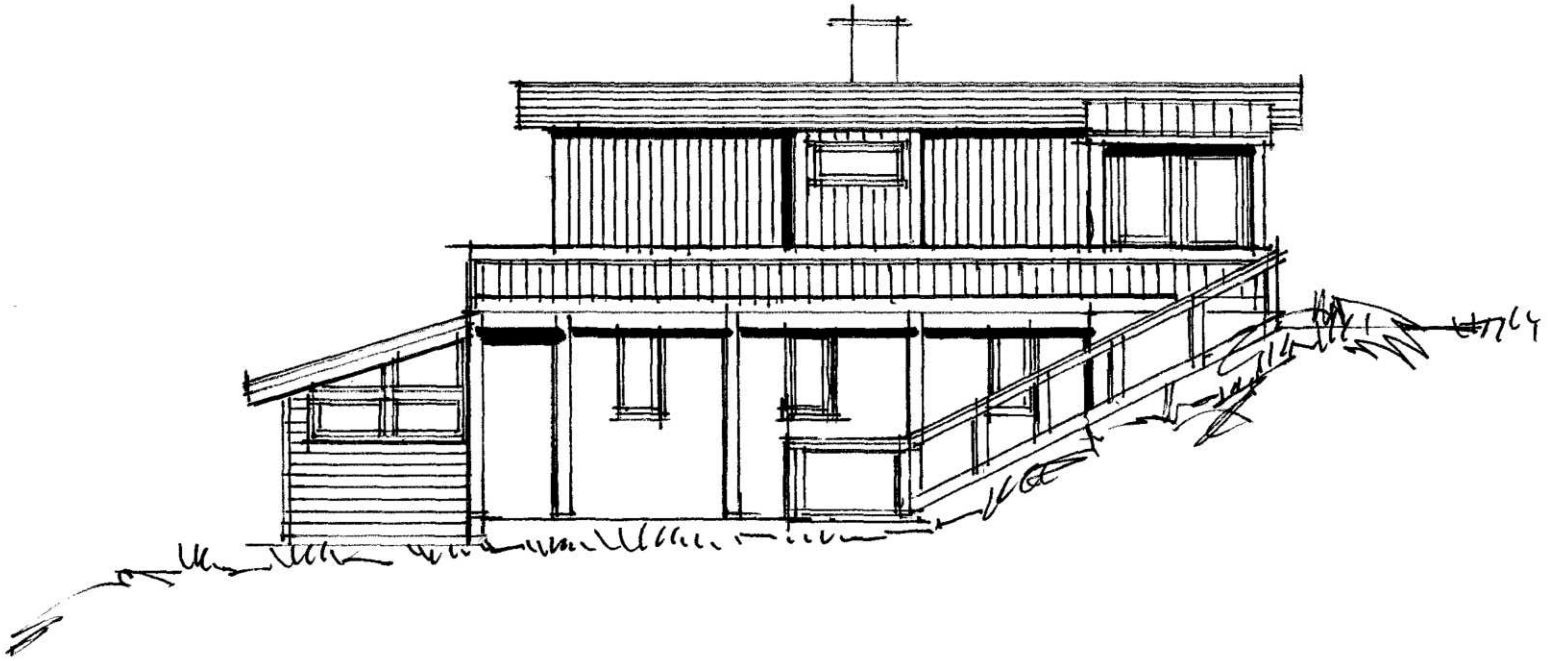
Fasade syd
Kongsberg

M 1: 100
April 2017

Ljøterud - Ødegård
Sivilarkitekter

Kongsberg AS
mnal/npa.

E05



NUMEDALSVEIEN 47. Kongsberg. Gnr 7686, bnr 6
Dokumentasjonstegninger av eksisterende bolig.

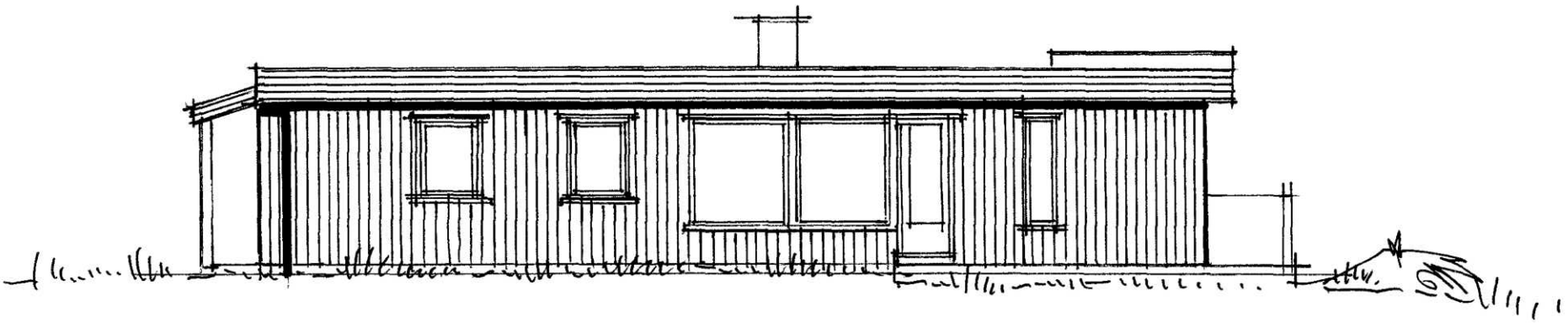
Fasade nord
Kongsberg

M 1: 100
April 2017

Ljøterud - Ødegård
Sivilarkitekter

Kongsberg AS
m n a l / n p a.

E06



NUMEDALSVEIEN 47. Kongsberg. Gnr 7686, bnr 6
Dokumentasjonstegninger av eksisterende bolig.

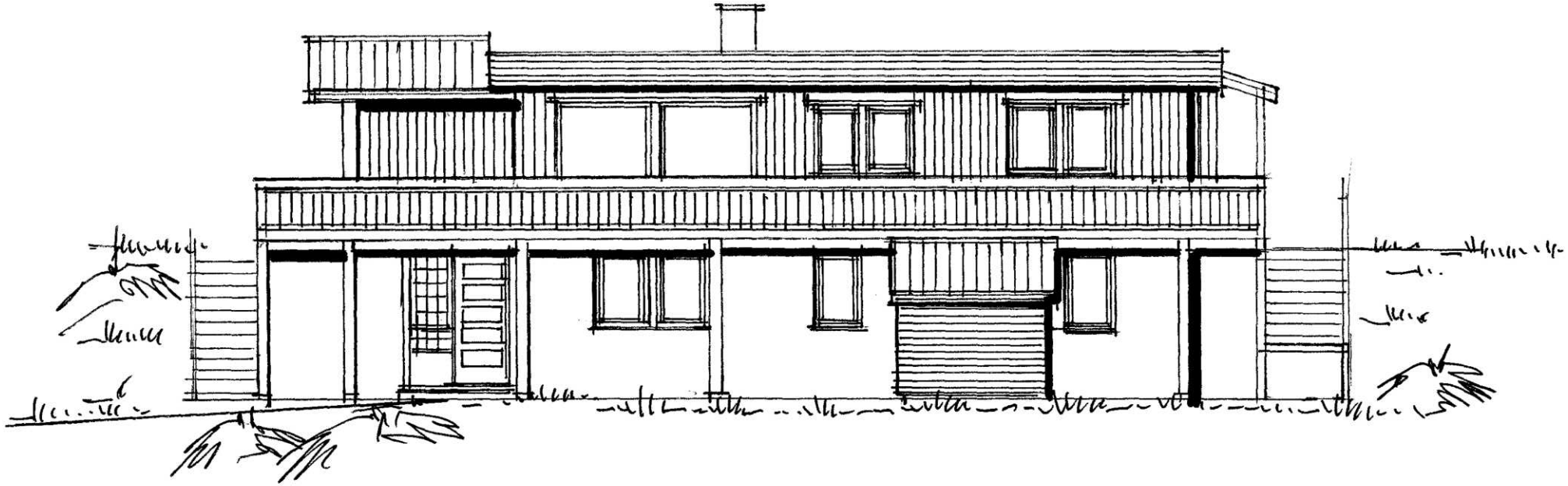
Fasade vest
Kongsberg

M 1: 100
April 2017

Ljøterud - Ødegård
Sivilarkitekter

Kongsberg AS
mnal/npa.

E07



NUMEDALSVEIEN 47. Kongsberg. Gnr 7686, bnr 6
Dokumentasjonstegninger av eksisterende bolig.

Fasade øst
Kongsberg

M 1: 100
April 2017

Ljøterud - Ødegård
Sivilarkitekter

Kongsberg AS
mnal/npa.

Utskriftsdato: 31.07.2025

Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3303	**Gårdsnr.**	7686	**Bruksnr.**	6	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	103389363	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	158920921	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Midlertidig brukstillatelse	**Bruksenhetsadresse**	Numedalsveien 47, 3617 KONGSBERG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	3	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
	Vedovn		
Stue 1.etg	Peisinnsats		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
06.12.2019	Tilsyn	19.10.2020	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 103389363

BruksenhetId	103389472	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	158920913	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 103389472.

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.

KARTUTSNITT

Kongsberg kommune	Eiendom:	Gnr: 7686	Bnr: 6	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Numedalsveien 47 3617 KONGSBERG			
	Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Eiendomsgrense - God nøyaktighet
- Eiendomsgrense - Middels nøyaktighet
- Eiendomsteig
- Sluk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Kumlokk
- Mast
- Skap
- Hekk
- Flaggstang
- Steingjerde
- Gjerde
- Loddrett mur
- Voll
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant undergang
- Sti
- Trapp
- Skrå forstøtningsmur
- Godkjente byggetiltak
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Gang- og sykkelveg
- Gang- og sykkelveg undergang
- Veg
- Parkeringsområde
- Elvekant
- Kanal og grøft
- Elv
- Høydekurve Kongsberg
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.

Bestemmelser til reguleringsplan 070R
Byplan 70, Området syd for Marcus Thranes vei
i Kongsberg kommune

070R Opprinnelig plan stadfestet	**07.01.1974**
070R-5 Endring av friområde ved Maren Håndlers vei 1	**25.09.2017**

§ 1
Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2
Bebyggelsen skal være åpen villamessig bebyggelse på ikke over 2 fulle etasjer. Den skal plasseres som vist på plankartet. Gesimshøyden må ikke overstige 6,0 meter og mønehøyden ikke over 8,0 meter, målt fra planert marknivå.

Garasje og oppstillingsplass for 1 bil skal være inntegnet på situasjonsplanen når bygget anmeldes. Garasjen må ikke overstige 50 kvm.

Takoppbygg tillates på 1-etasjes hus. Nedskjæring i takflaten tillates ikke.

§ 3
Bygningsrådet kan innenfor bygningslovens ramme tillate mindre justeringer av hus- og garasjeplassering dersom terreng eller andre viktige forhold tilsier det.

§ 4
Avkjørsel fra boligenhetene skal skje til boliggate eller annen godkjent adkomst.

§ 5
Gjerde eller hekk skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6
Fasadebehandling, materialer og utvendig farge på bygg skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7
Felling av trær og busker utenom det som er nødvendig for selve bygget, samt oppfylling eller utfylling av tomta skal skje etter godkjent plan.

§ 8
Når særlige grunner taler for det kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor bygningsloven og bygningsvedtektene for Kongsberg. Jfr. § 117 nr. 1 i bygningsloven av 18. juni 1965.

§ 9
Vo1 på plankart for 070R-5 kan benyttes til snuareal for biler til/fra Maren Händlers vei 9 (gnr/bnr 7703/4).
(Ny bestemmelse 25.09.2017)

TEKNISKE TJENESTER

Saksbehandler:
Jørn Schia
Telefon dir: 954 66 991

Dato:
03.09.2019
Deres dato:

Vår referanse:
17/1656-10
Deres referanse:

Arkivkode:
MAT 7686/6

KONGSBERG
KOMMUNE

Arkitektene Ljøterud Ødegård Kongsberg AS
Nymoens torg 11

3611 KONGSBERG

Brukstillatelse - Oppryding byggetillatelse til enebolig - Numedalsveien 47

Eiendom: gnr 7686 bnr. 6
Adresse: Numedalsveien 47
Tiltaket: Oppføring av enebolig og senere tilbygg
Tiltakshaver: Rasoul Estakhri

Vi har den 02.09.2019 mottatt søknad om brukstillatelse for enebolig på gbnr. 7686/6.

Historikk

Boligen ble omsøkt og fikk tillatelse datert 10.01.1964, senere ble det søkt om tilbygg til boligen og tillatelse ble gitt 25.02.1980. Det ble aldri søkt om midlertidig brukstillatelse, eller ferdigattest for de gjennomførte tiltakene.

Kommunen kan ikke utstede ferdigattest for tiltak omsøkt før 01.01.1998, jf. plan- og bygningsloven § 21-10, femte ledd.

Det er gjennomført en tilstandsvurdering av byggverket. Denne har konkludert med at byggverket er oppført i henhold til gitt tillatelse, og at det pr. i dag har tilstrekkelig sikkerhet til å tas i bruk.

Ljøterud - Ødegård Kongsberg AS har erklært ansvar for arkitekturprosjektering i saken, og har videre redegjort for tilstanden til byggverket. Det er også gjennomført radonmålinger i bygget, som viser tilfredsstillende verdier.

Kommunen vurderer på bakgrunn av innsendt dokumentasjon at byggverket har tilstrekkelig sikkerhet.

Brukstillatelse gis etter søknad, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd.

Dokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse skal sendes kommunen før det kan gis ferdigattest.
For ytterligere opplysninger og veiledning er vi tilgjengelige på vårt servicetorg, tlf. 408 23 700.
Se også vår nettside www.kongsberg.kommune.no for åpningstider og ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen

Jørn Schia
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent i Kongsberg kommune, og sendes uten underskrift

Kopi:

Kart- og geodataseksjonen	v/	Hanne Svalbjørg
Brann- og redningstjenesten	v/	Bjørn Nakjem
VAR-seksjonen	v/	Mari-Ann Bakkelund

Rasoul Estakhri, Numedalsveien 47, 3617 KONGSBERG

Kongsberg kommune

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3303 - Kongsberg kommune	**7686**	**6**	**0**	**0**

Er det utstedt ferdigattest for bygningen(e)?

Nei

Er det utstedt midlertidig brukstillatelse?

Ja

KOMMENTARFELT:

Ferdigattest kan ikke gis. Se begrunnelse på brukstillatelsen.

Det tas forbehold om feil og mangler.

Kongsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3303 - Kongsberg kommune	**7686**	**6**	**0**	**0**	Numedalsveien 47, 3617 KONGSBERG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	1398.18m^2
fysisk utforming av anlegg	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	1398.18m^2
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	473.17m^2
Rød sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	925.01m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3303 070R	Området syd for Marcus Thranesvei (7.1.1974)	Boliger	526.01m^2
	3303 100R3	Kryssene Numedalsvn-Skavangerv og Numedalsv-Brennerigt (25.4.2007)	Boliger	111.36m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
100R0	Numedalsveien 51 - 89 (24.6.1977)
102R3	Del av hnr 400-1 - Steglet - Tilleggsareal Mørkved (15.2.1988)
187R	Området syd for Sofie Hartmanns vei (4.5.1994)
456R	Sofie Hartmannsvei syd - boliger (5.10.2016)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

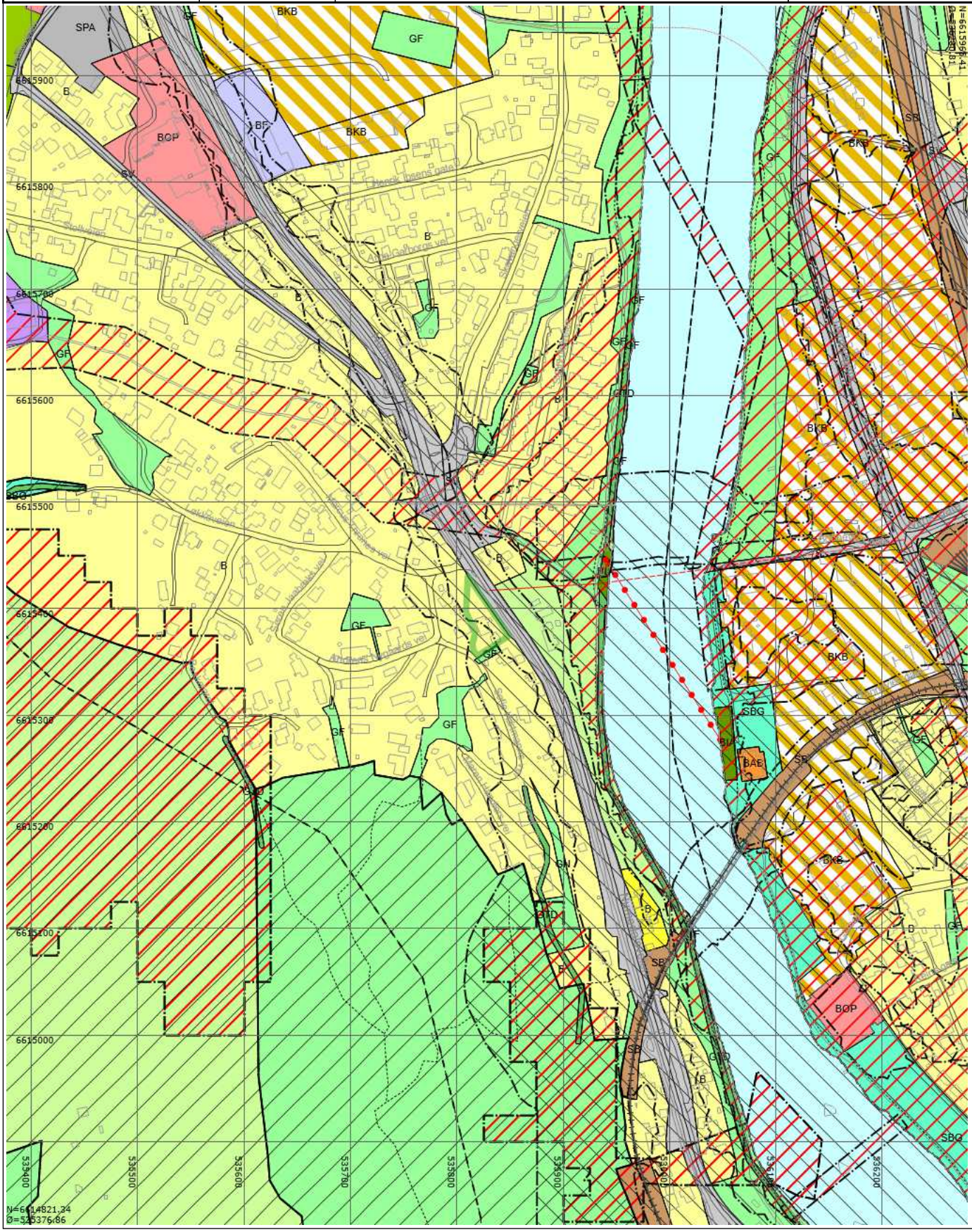
Det tas forbehold om feil og mangler.

Kongsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 7686	Bnr: 6	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Numedalsveien 47 3617 KONGSBERG			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030			

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

- TakoverbyggKant
- Udefinert bygning
- Kanal og grøft
- Traktorveg
- Bru
- KULTURMINNELINJE
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - Bro mv. - Fremtidig
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Taubane - Fremtidig
- Grense for faresoner
- Bevaring kulturmiljø
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Næringsvirksomhet - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - Nåværende
- Parkering - Nåværende
- Naturområde - Nåværende
- Turdrag - Fremtidig
- Jernbane
- Godkjente byggetiltak
- Elv og bekk
- Veg
- Elv
- KpBestemmelseGrense
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Jernbane - Tunnel - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for støysoner
- Ras- og skredfare
- Rød sone iht T-1442
- Forretninger - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Veg - Nåværende
- Bane - Fremtidig
- Friområde - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Kommunalveg gatenavn_
- Traktorveg midtlinje
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Tunell
- Innsjø
- KpBestemmelseOmråde
- Samleveg - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Jernbane - Bro mv. - Nåværende
- Grense for angitt hensynsoner
- Hensyn friluftsliv
- Flomfare
- Gul sone iht T-1442
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende
- Idrettsanlegg - Fremtidig
- Bane - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Park - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Privatveg gatenavn_

- Fylkesveg gatenavn_

Kongsberg kommune

Legalpant

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3303 - Kongsberg kommune	**7686**	**6**	**0**	**0**	**Numedalsveien 47, 3617 KONGSBERG**

Ingen restanser eller legalpant.
Fakturert gebyr kr.2.482,36
Betalingsfrist 20.08.2025

Det tas forbehold om feil og mangler.

Utskriftsdato: 31.07.2025

Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3303	**Gårdsnr.**	7686	**Bruksnr.**	6	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Numedalsveien 47, 3617 KONGSBERG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	11 162,56 kr
Eiendomsskatt	3 048,91 kr
Feiing	679,12 kr
Renovasjon	11 061,84 kr
Vann	8 808,70 kr
Sum	**34 761,13 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Eiendomsskatt bolig	0%	1017100 Prom	3.00	1/1	0 %	3 051,00 kr
Standard renovasjon	25%	2 stk	3875.00	1/1	0 %	7 750,00 kr
Utvidet volum restavf	25%	2 stk	1935.00	1/1	0 %	3 870,00 kr
Feie- og tilsynsavg.	0%	1 Stk	730.00	1/1	0 %	730,00 kr
Forskudd vann	15%	206 m3	23.00	1/1	0 %	4 738,00 kr
Forskudd kloakk	15%	206 m3	35.88	1/1	0 %	7 391,28 kr
Målerleie	15%	1 stk	598.00	1/1	0 %	598,00 kr
					Sum	**28 128,28 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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:

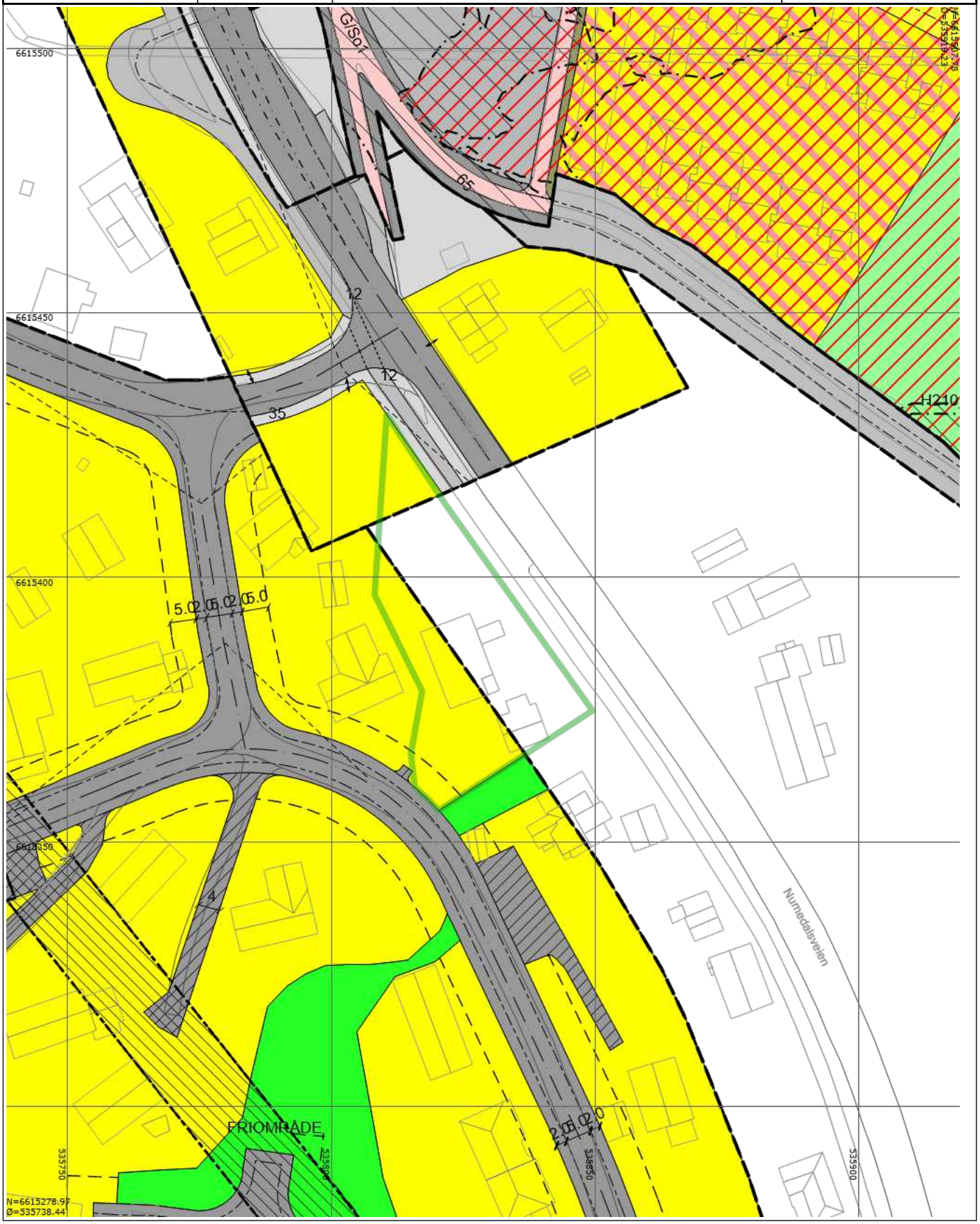
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Kongsberg kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 7686	Bnr: 6	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Numedalsveien 47 3617 KONGSBERG			
Annen info:	Kryssene Numedalsvn-Skavangerv og Numeda			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Godkjente byggetiltak
- Bygning
- Kanal og grøft
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Elv
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpStøyGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Måle- og avstandslinje
- Høyspenningsanlegg
- Boligområde
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Offentlig friområde
- Felles avkjørsel
- Flomfare
- Rød sone iht. T-1442
- Gul sone iht. T-1442
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Bolig/tjenesteyting
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser
- Friområde
- Fylkesveg gatenavn_
- Kommunalveg gatenavn_
- Privatveg gatenavn_

Utskriftsdato: 31.07.2025

Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG
Telefon: 32 86 60 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3303	**Gårdsnr.**	7686	**Bruksnr.**	6	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Numedalsveien 47, 3617 KONGSBERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
32453485	4424	30.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	208

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
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.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Numedalsveien 47, 3617 Kongsberg
Gnr. 7686, Bnr. 6, Kongsberg kommune.

Oppdragsnummer:
83260138

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Sander Gundersen

Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 454 53 943

E-post: sander.gundersen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
