

Granlia 2B



Velkommen til

Granlia 2B



Salgsoppgaven produsert 8. september 2025

Mjøndalen

Stor og unik enebolig m/utleiedel - Fantastisk beliggenhet med flere uteplasser og nydelige solforhold - Hagestue

Prisantydning	7 690 000,-
Omkostninger	193 600,-
Totalpris	7 883 600,-
BRA-i	288 kvm
Totalt BRA	304 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1986

Ansvarlig megler	Elisabeth Viljugrein Rasmussen
Telefon	988 67 170
E-post	e.rasmussen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Granlia 2B!

Dette er en unik og svært innholdsrik enebolig m/utleiedel beliggende i rolige omgivelser i Mjøndalen/Åsen. Åsen er kjent for nærhet til marka, gode solforhold og fantastisk utsikt.

Høydepunkter:

- 4 soverom
- Innredet rom til kinorom
- Eget hobbyrom/snekkerbod
- Peis og varmepumpe
- 2 bad og eget vaskerom
- Flott, isolert hagestue
- Svært pent opparbeidet hage
- Friområde bak huset
- Unike og usjenerte uteplasser med fantastisk utsikt
- Gode solforhold med solnedgang fra terrassen
- Utleiedel med leieinntekt på kr. 14-15 000,- per mnd
- Praktisk beliggenhet med kort vei til sentrum
- Gangavstand til toget og ca. 3 minutters gange til buss
- For øvrig kort vei til Drammen sentrum
- Ettertraktet boområde i familievennlige omgivelser med lekeplass i nærområdet

Arealer og innhold

BRA-i:	288 kvm
BRA-e:	16 kvm
Totalt BRA:	304 kvm
TBA:	131 kvm

Beskrivelse

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 42 kvm. Hobbyrom, Gang, Teknisk rom
BRA-i: 69 kvm. Utleiedel: Entré, Kjøkken, Stue, Bad, Innredet rom 1, Innredet rom 2
Total BRA: 111 kvm.
TBA: 6 kvm. Utleiedel:

1. etasje:
BRA-i: 126 kvm. Hall, Entré, Toalettrom, Spisestue, Stue, Kjøkken, Soverom, Vaskerom
Total BRA: 126 kvm.
TBA: 116 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Gang
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 9 kvm.

Hagestue
1. etasje:
BRA-e: 16 kvm.
Total BRA: 16 kvm.

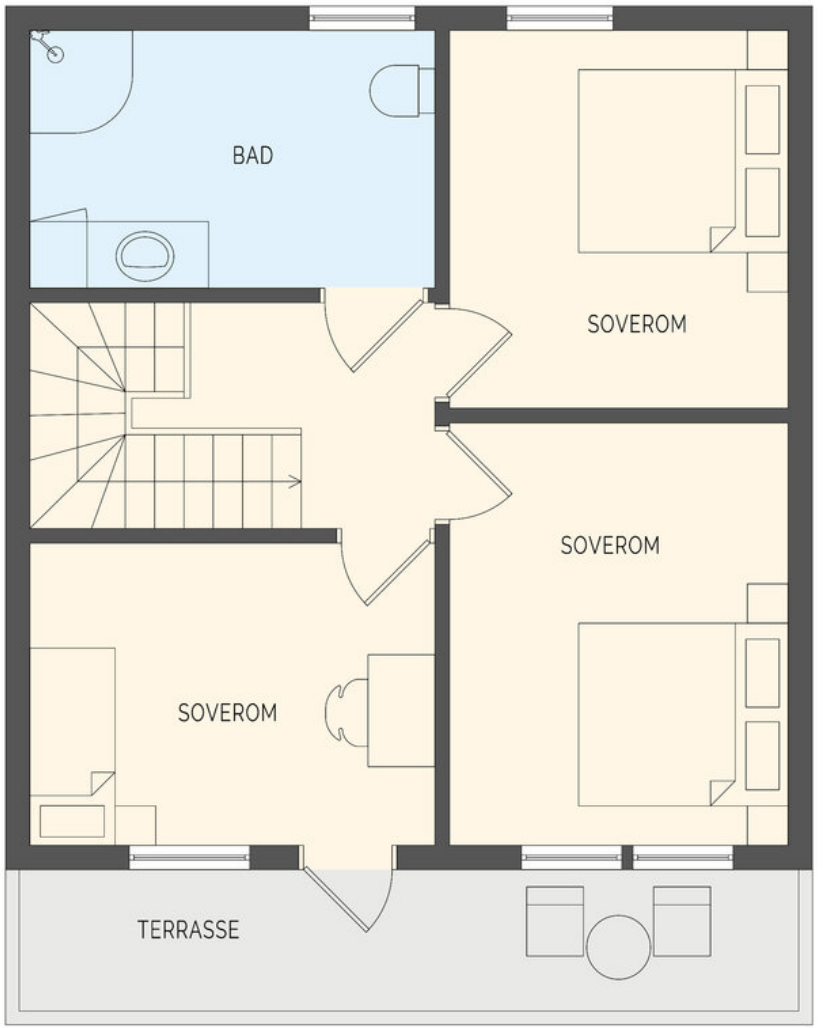


Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Planskisse 1. Etasje

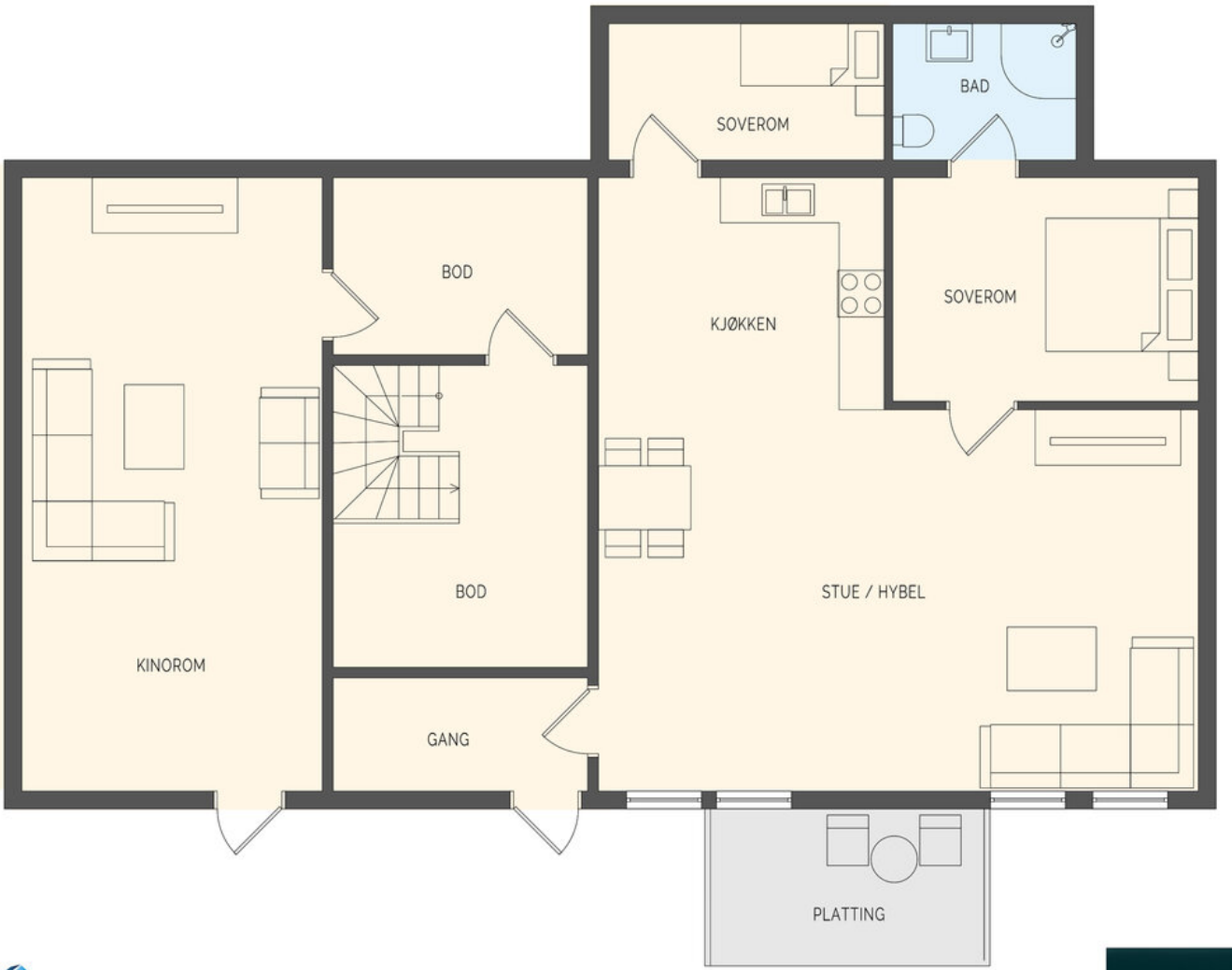


Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Planskisse 2. Etasje



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Planskisse Underetasje


























FAMILIE
blueTherm




1939


DAN B
DAN BROWN




Haier




Miele



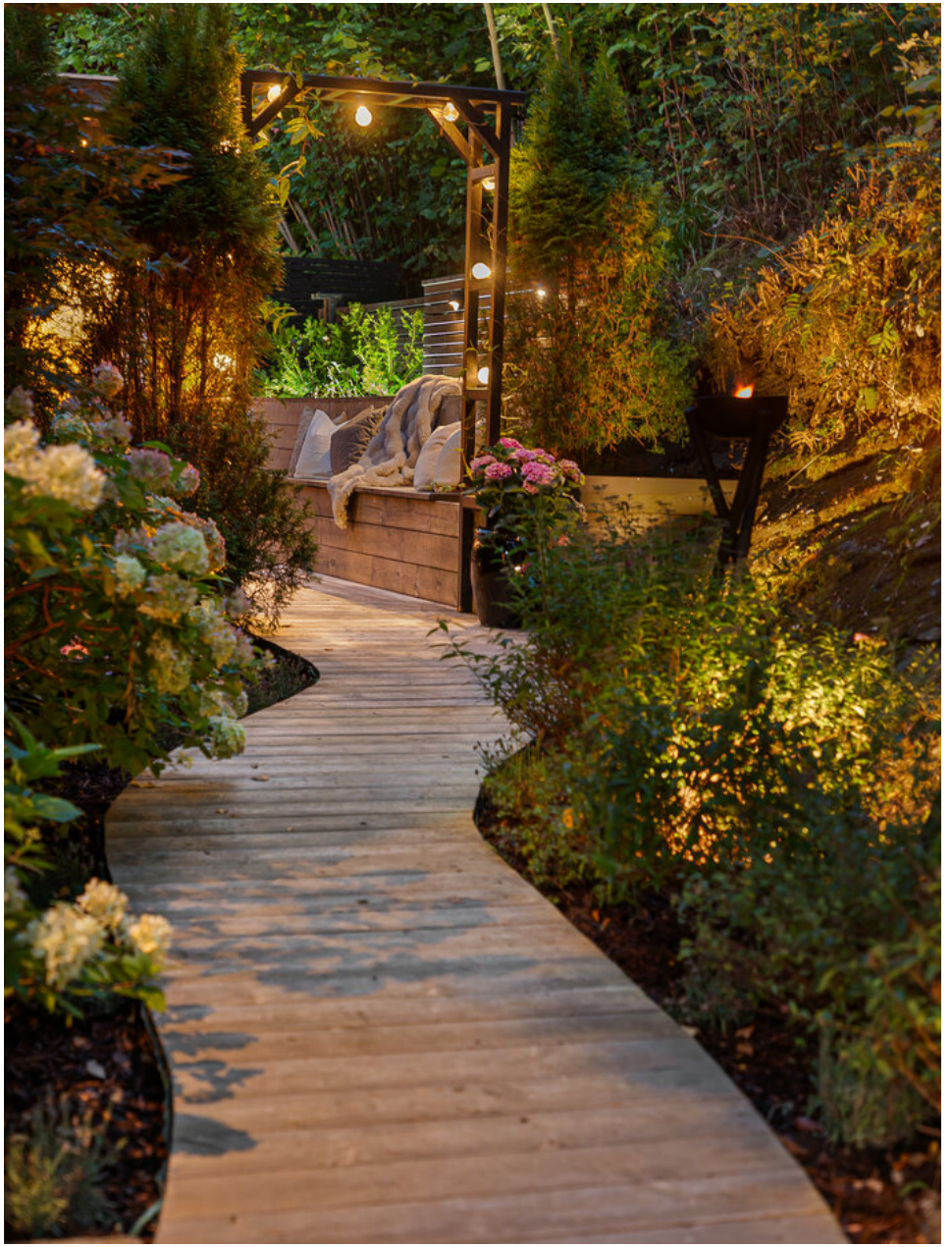
























Informasjon

Granlia 2B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0293/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Granlia 2B, 3050 MJØNDALEN
Gnr 218, bnr 287 (ideell andel 1/1) / Gnr 218, bnr 419 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selgere
Jan Kristian Stensland Haugnæss
Anette Stensland Haugnæss

Kjøpesum og omkostninger
7 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
192 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
193 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
212 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 883 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 902 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1986

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 288 kvm
BRA-e: 16 kvm
Totalt BRA: 304 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 42 kvm. Hobbyrom, Gang, Teknisk rom
BRA-i: 69 kvm. Utleiedel: Entré, Kjøkken, Stue, Bad, Innredet rom 1, Innredet rom 2
Total BRA: 111 kvm.
TBA: 6 kvm. Utleiedel:

1. etasje:
BRA-i: 126 kvm. Hall, Entré, Toalettrom, Spisestue, Stue, Kjøkken, Soverom, Vaskerom
Total BRA: 126 kvm.
TBA: 116 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Gang
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 9 kvm.

Hagestue
1. etasje:
BRA-e: 16 kvm.
Total BRA: 16 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TBA 2. Etasje:
- Balkong på ca. 9 m²

TBA 1. Etasje:
- Terrasse rundt boligen på ca. 47 m²
- Inngangsparti på ca. 3 m²
- Mellomterrasse på ca. 11 m²
- Platting mot hoveddel på ca. 10 m²
- Terrasse på bakside på ca. 45 m²

TBA utleiedel:
- Platting på ca. 6 m²

Solforhold

Selger opplyser om at solen kommer opp på baksiden, perfekt for morgenkaffe, følger terrassen rundt frem til solnedgang mot Hokksund.

Innhold

1. Etasje: Entré, gang, toalettrom, stue, kjøkken, vaskerom og soverom m/walk in closet.
2. Etasje: Gang, 3 soverom og bad.
U. Etasje Hoveddel: Gang, boder og kinorom.
U. Etasje Utleiedel: Stue, kjøkken, 2 rom innredet som soverom og bad.

Terrasse rundt boligen på ca. 47 m2.
Mellomterrasse på ca. 11 m2.
Platting mot hoveddel på ca. 10 m2.
Terrasse på baksiden av boligen på ca. 45m2.
Platting tilhørende utleiedel på ca. 6m2.
Balkong i 2. etasje på ca. 9m2.

Standard

1. Etasje:

Entré/gang:
Velkommen hjem. Flislagt entré med videre adkomst til romslig hall. Hallen gir god plass for garderobeskap med god plass til oppbevaring av yttertøy.
Praktisk med direkte adkomst til toalettrom fra gangen.

Stue:
Videre adkomst til lys og stor stue via tofløyet dør. Stuen har flere gode møbleringssoner med både tv-krok, peisestue og spiseplass. Her kan man enkelt

samle storfamilien eller gjester for hyggelige sammenkomster. Peisovnen bidrar til en lun atmosfære i oppholdsrommet, i tillegg er det montert varmepumpe som bidrar til behagelige temperatur i rommet. De store vinduene gir oppholdsrommet godt med naturlig lys, samt fantastiske utsiktsforhold.

Kjøkken:
Pent og innholdsrikt kjøkken fra 2013 med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har godt med oppbevaringsplass i en god miks av skuffer og skap. Også her er det plass for langbord hvor man kan samle storfamilien til hyggelige sammenkomster. Kjøkkenrommet er praktisk og sosialt, med adkomst til terrasse.

Soverom:
I denne etasjen finner du hovedsoverommet. Soverommet gir plass for dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det direkte adkomst til eget walk-in closet som er innredet med åpen garderobeløsning. Her kan man enkelt organisere garderoben.

Vaskerom:
Romslig og praktisk vaskerom med flislagt gulv. Vaskerommet er utstyrt med utslagsvask, servant og benkeplate med nisje for vaskemaskin og tørketrommel. Meget praktisk og barnevennlig med direkte utgang/inngang fra vaskerommet.

2. Etasje:

Soverom:
I boligens andre etasje finner du tre gode soverom. Alle soverommene er lyse og luftige med malte vegger og 1-stavs laminat på gulv. Soverommene passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor. Fra det ene soverommet er det adkomst til balkong med nydelig utsikt.

Bad:
Flislagt bad fra byggeår. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og toalett.

Underetasje - Hoveddel:

Kinorom:
Romslig rom innredet som kinorom med sofagrupper og hjemmekinoanlegg (medfølger ikke). Det opplyses om at rommene ikke er søkt eller formelt godkjent som oppholdsrom.

Boder:
Praktiske boder med god plass til diverse oppbevaring.

Underetasje - Utleiedel:

Stue/kjøkken:
Stor stue i åpen løsning med kjøkken. Her er det meget gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe med tilhørende tv-møblement samt spisegruppe.
Kjøkken fra Ikea med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn og platetopp, samt nisje for frittstående hvitevarer for øvrig. Komfyrvakt er montert.

Rom innredet som soverom:
Utleiedelen har to rom som har vært innredet som soverom. Det ene rommet er

godkjent som sovenisje/alkove (uten fast dør) og det andre soverommet er godkjent som bod.

Bad:
Bad med gulvbelegg og våtromsplater på vegg. Badet består av innredning med nedfelt servant, vegghengt skap med speil, dusjkabinett og toalett.

Parkering

Romslig gårdsrom med parkeringsplass for 3 biler oppe ved huset. Gårdsplassen er beliggende på naboeiendommen sin tomt, og det er sendt inn tinglyst avtale med rettighet til parkering og adkomst. For øvrig noe gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

- Nytt gulv i 2. etasje (2018)
- Hele underetasje har nytt fra grunn/betong (2021/2022)
- Nytt kjøkken i hus (2013)
- Nytt kjøkken i utleiedel (2019)
- Utestue er satt opp (2018/2019)
- Hele uteområdet er opparbeidet med diverse plattinger (mellom 2018-2023)
- Nytt toalettrom ved gang (2022)
- Alle overflater er fornyet eller byttet ut over tid (2021-2022)

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Recover utførte arbeid i forbindelse med vannlekasjer i kjeller og leilighet, hvor skadedato var 4.9.2020. Arbeidet ble utført i 2020/2021. Alt som ble gjort er grundig dokumentert i rapport fra Dem. Alt av gulv ble fjernet, og nytt underlag ble lagt.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma Pewi har utført arbeid i forbindelse med en vannlekkasje pipe høsten 2023. Skaden var et hull i blytekking rundt skorstein. Denne skaden skjedde pga alder og sliteasje. Dette ble reparert av firma Pewi.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Bod i sokkelleilighet har fått et vindu i fht brannforskriften str mål. Dør mellom sokkelleighet og hovedbolig er fjernet ved å sette opp en slett vegg. Dette ble utført av firma Recover. Vindu kjeller er erstattet med en dør med et vindu.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Se tidligere forklaring. I tillegg var det en pipebrann tidlig slutten av 90-tallet/tidlig 2000. Tilleggsinformasjon: Det ble lagt nytt stålrør.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Enkelte steder er det slitt trevirke på terrasse front bolig.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Ikke noe utover nevnte vannlekkasjer.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Varmepumpen er ca. 15 år gammel og bør skiftes ut.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja
Beskriv: Vi er kjent med at sokkelleilighet har vært utleid siden slutten av 80-tallet.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Vannlekkasjen kjeller/leilighet er det en rapport på. (Firma Recover)

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja
Beskriv: Utestue er ikke ferdigstilT/ferdigattest. Tinglysning av bruks- og råderett av deler av eiendom (vei og hage foran sokkelleilgihet) sendes ut innen en uke.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Ja
Beskriv: Se punkt 24, tingslysning av bruks og råderett eiendom.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig

N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

Byggemåte

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
- Tak: Saltak tekket med takstein.
- Takrenner og nedløp: Plastbelagt stål.
- Etasjeskille: Trebjelkelag.
- Yttervegger: Bindingsverk over grunnmur.
- Grunnmur: Lettklinkerblokker.

Tekniske installasjoner:
- Vannrørsystemet består av kobber.
- Avløpsrør av plast, stakeluke i teknisk rom.
- Boligen har kun naturlig ventilasjon.
- Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stuen.
- Høiax varmtvannstank på ca. 300 liter og plassert i teknisk rom i underetasjen.
- Boligen har to sikringsskap, ett for hoveddelen og ett for utleiedelen.
- Anlegget er utstyrt med automatiske sikringer. Sikringsskapet for hoveddelen er plassert i hobbyrommet.
- Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tekking og undertak.
- Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Takkonstruksjon: Det er registrert mindre fuktmerker/skjold på undertaket og takkonstruksjon
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Dører: Det er registrert at enkelte dørhåndtak bør etterstrammes/justeres.
- Balkonger/terrasser: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Utvendige trapper: Trappen mangler rekkverk, noe som gir forhøyet fallrisiko og vurderes som avvik i forhold til dagens sikkerhetskrav, særlig i vinterhalvåret.
- Radon: TG 2 settes fordi det foreligger ikke dokumentasjon, noe som skaper usikkerhet rundt radonverdiene.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Rom under terreng: Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Det gjøres oppmerksom på at utforede yttervegger mot terreng regnes som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjonstype som erfaringsmessig har høy skadefrekvens knyttet til fukt og fuktrelaterte skader. Dette skyldes blant annet økt risiko for fuktskader ved innvendig isolering av yttervegger.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er kun naturlig ventilering på våtrom og toalett.
- Varmesentral: Det er opplyst at varmepumpen fungerer dårlig og har begrenset effekt.
- Varmtvannstank: Berederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt; det anbefales å montere fastkoblet stikkontakt.
- Elektrisk anlegg: TG 2 settes fordi det ikke har vært el-kontroll eller sjekk av sikringsskapet de siste fem årene, og befaringen er begrenset til visuell inspeksjon.
- Fuktsikring og drenering: Topplist på knotteplast sitter ikke tilstrekkelig eller mangler på enkelte områder.

- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert mindre overflatiske riss/sprekker.
- Terrengforhold: Boligen ligger i skrånende terreng, noe som gir økt risiko for fuktpåvirkning mot konstruksjonen.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.
- Overflater og konstruksjon toalettrom: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Overflater og innredning kjøkken: Det anbefales å montere waterguard for å forhindre potensielle vannskader. Komfyrvakt må monteres.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Innvendige trapper: Det mangler rekkverk på trappen fra kjøkkenet til 2. etasje. Det er kun montert håndløper på en side av trappen. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-.
- Generelt bad 2. etasje: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000,-.
- Generelt vaskerom 1. etasje: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000,-.
- Generelt utleiedel bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000,-.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tilliggende konstruksjoner våtrom 2. etasje: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig pga tilliggende konstruksjoner.
- Tilliggende konstruksjoner våtrom 1. etasje: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig pga tilliggende konstruksjoner.
- Tilliggende konstruksjoner våtrom utleiedel: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekrone i gang
- Lysekrone i stue
- Hjemmekinoanlegg
- Vaskemaskin
- Tørketrommel

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

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

Adgang til utleie

Boligen er godkjent med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - gul
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis.
- Vedovn.
- Varmepumpe.
- Elektriske varmekabler.
- For øvrig elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 32 480 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 35 641,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann kr. 10 550,-
Avløp kr. 17 204,-
Renovasjon kr. 7 887,-

Boligen er i matrikkelen registrert som tomannsbolig. Det faktureres derfor fastledd for to enheter.

Oppgitt beløp er et estimat på årsprisen fra Drammen kommune. Endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis. Om boligen har ildsted/pipe må det påregnes feie- og tilsynsgebyr etter gjeldende satser, pt. kr 578,- per 2025.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 22.000,- pr år. (inkludert utleie)
- Alarm fra Verisure kr 450,- pr mnd.
- Kabel-tv fra Get ligger klar i vegg. Dagens eier har kun brukt internett fra kr 879,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 1 814 309
Som sekundærbolig: kr 7 257 235

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 899 kvm (Eiertomt)
Foran huset er det flott steinlagt gårdsrom med gode parkeringsmuligheter, innrammet av granittmurer, trapper og dekorativ beplantning.

Eiendommen har gjennomførte uteplasser med solrike terrasser, balkong og en flott hage.
Den romslige hovedterrassen er som skapt for lange sommerdager med familie,

med sittegrupper, integrert belysning og plass til både lounge- og spiseområder. I hagen finner du en sjarmerende ildplass med bålpanne - perfekt for sene kvelder under stjernehimmelen.

En opparbeidet hage med prydbusker, blomsterbed og vakker belysning rammer inn eiendommen og gir et helhetlig preg. Her finner du også lune kroker, pergola med sittebenker og en gjennomført hageplan som skaper små soner av hygge og ro.

Kort oppsummert er uteområdene både representative og brukervennlige - like velegnet for festlige lag som rolige stunder alene.

Eiendommen er en volumeiendom som består av to gårds- og bruksnummer (218/287 og 218/419). En volumeiendom omfatter et begrenset volum av grunnen og følger eiendommen ved salg. Volumeiendommen befinner seg under opparbeidet skråning, se kartskisse vedlagt i prospekt.

Store deler av eiendommens gårdsrom er beliggende på naboen sin tomt. Det er sendt inn rettigheter for tinglysing den 08.09.2025 gjeldende parkering, adkomstvei, beplantning og opphold.

Adkomst

Se kartskisse for nærmere beskrivelse, det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Granlia er en svært rolig gate som ligger usjenert til med umiddelbar nærhet til marka med flotte turstier. Eiendommen er unik, med en utsikt utenom det vanlige og ingen innsyn. Bak huset er det et friområde, hvor selger har hatt både taubane til barna og grillet kveldsmaten på bålet med en fantastisk utsikt utover eikerbygda.

Denne boligen har en meget fin beliggenhet i Mjøndalen, i et veletablert og barnevennlig boligområde. Fra eiendommen er det ca. 19 minutters gangavstand til Mjøndalen sentrum med butikker, togstasjon og gode servicetilbud. Kort vei til barnehage, barneskole og ungdomsskole. Ca. 15 minutters gangavstand til innholdsrik dagligvarebutikk Rema 1000 Orkidehøgda og ca. 16 minutters gangavstand til Coop Extra Mjøndalen.

Balløkke, tennisbane og treningssenter ligger i kort gangavstand fra boligen.

Her bor man meget sentralt med gangavstand til kollektive forbindelser som buss/tog og Mjøndalen sentrum med butikker, restauranter, kafeer, dagligvare samt Torgkvartalet med ulike forretninger og servicetilbud. Kort vei til "handelstorget" på Orkidehøgda hvor de store butikkkjedene ligger på rekke og rad med et bredt utvalg av byggevarer, elektronikk, møbler og planter m.m. I tillegg er det kort vei til Buskerud storsenter og Krokstad senter med et rikt utvalg av butikker.

Mjøndalen har vært gjennom stor forandring og utvikling de seneste år, med ny blokkbebyggelse i sentrum samt ny eksklusiv fotballarena som milepæle på byens historie og berømmelse innenfor fotball. Her finner vi et bredt tilbud innenfor

idrett hele året med en engasjert og dedikert idrettsforening (MIF), som har tilbud for folk i alle aldersgrupper.

Det er kort vei til flotte rekreasjonsområder med promenader langs elvekanten, tur i skog- og mark, samt flotte bade- og fiskevann. Her kan du benytte deg av turmuligheter til Portåsen og Knabben. Kort vei til populære Hagatjern med sandstrand, gressplen, stupetårn og badeflåte som byr på flotte sommeropplevelser. Her har man også egen virksomhet for krepsefiske med Mjøndalen Jeger og Fiskeklubb. I vakre parkomgivelser i Åsen ligger Eiker Golfklubb med stor og flott 9-hulls golfbane og hyppige kurstilbud for interesserte.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består av boligblokker, eneboliger, tomannsboliger og annen småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Ca. 3 minutters gangavstand til busstopp "Åkerbråtan" med linje 53 og 56.
Ca. 19 minutters gangavstand til togstasjon med avgang hver time retning Kongsberg og Asker/Oslo.
Fra Drammen togstasjon er det hyppig avgang med flytog retning Oslo lufthavn Gardermoen.

Skoler og barnehager

Nærmeste barnehager er Vassenga barnehage, Bakkefaret FUS barnehage og Åsen barnehage som alle ligger innenfor en gangavstand på 11 - 16 minutter.
Ca. 18 minutters gangavstand til Mjøndalen skole og ca. 22 minutters gangavstand til Veiavangen ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av nybygg boligbygg datert 26.06.1985.

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

Det foreligger godkjente tegninger for boligen datert 21.04.1985. Følgende avvik foreligger fra godkjent bruk:
- Kinorom i underetasje er opprinnelig godkjent som 2 stk boder. Godkjent bruk krever bruksendring til kommunen.
- Det er også satt inn en dør til kinorommet i underetasje. Fasadeendringer er søknadspliktig til kommunen.
- Soverom 2 i hybel er opprinnelig godkjent som bod. Godkjent bruk krever bruksendring til kommunen.
- Sovealkoven i utleiedel er ikke godkjent med fast dør, men som åpent rom.
- Satt opp terrasse med adkomst fra stue i 1. etasje. Terrassen er ikke tegnet inn på opprinnelige tegninger. Slike arbeider er søknadspliktig til kommunen.
- Matbod ved kjøkken i hybel er også fjernet. Arbeidene er søknadspliktige.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.06.2025) og er avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Gjeldende regulering:
- Granlia gnr 18/4 og 18/93 (18.10.1989) med formål til boliger.
- Detaljregulering for Åsen Gård (16.06.2020) med formål til bevaring naturmiljø og friområde.

Link til reguleringsbestemmelser:
https://drammenkart.nois.no/webinnsyn//Conten
t/plandialog/GetGIplanregisterFil.aspx?systemid=87484da6-4efc-4f86-a221-
0ebb411e9e60&k=3301&arkivnavn=WINMAP
For mer informasjon se drammen kommune sitt kart eller ta kontakt med megler.

Relaterte planer:
- Åsen (18.8.1975)
- Granlia, GBNr 184 og 1893 (18.10.1989)
- Detaljregulering for Granlia terrasse (13.2.2024)
- Mve av regplan for Granlia GBNr 184 og 1893 (22.11.1989)
- Granlia, omr mellom GBNr 18289 og 18290

Selger opplyser om at det er mottatt nabovarsel i forbindelse av bygging av Åsengård, denne utbyggingen har/vil ikke påvirke eiendommen direkte, heller ikke trafikkmessig da gamle Hagatjernsvei er stengt for gjennomkjøring.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/218/287:

05.10.2010 - Dokumentnr: 761138 - Urådighet
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:218 Bnr:419
Gnr. 18 bnr. 419 (volumeiendom) skal ikke omsettes fritt i markedet, men følge gnr. 18 bnr. 287.
Heftelsen kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Det skal bli tinglyst en servitutt (sendt inn 08.09.2025) som gir rett til å benytte et angitt område til parkering, garasje, adkomst, beplantning og opphold. Oppføring av garasje, tilbygg eller andre konstruksjoner krever skriftlig godkjenning fra hjemmelshaver. Rettighetshaver har ansvar for alt vedlikehold og for eventuelle skader som oppstår ved bruk. Bruken skal ikke være til urimelig ulempe for hjemmelshaver. Ved eierskifte følger rettigheten automatisk ny eier. Ved vesentlig mislighold kan rettigheten kreves slettet.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og

uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 77 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Dag, kveld og drone kr. 13 000,-
Utlegg foto - Ekstra oppmøte kr. 1 500,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 14 000,-

Samlet skal selger betale kr. 173 400,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 9. september 2025

Ansvarlig megler

Elisabeth Viljugrein Rasmussen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98867170

Meglerforetaket

Nordvik Drammen
Nedre Torggate 8
3015 DRAMMEN
Juridisk navn: Drammen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921442564

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Granlia 2B

Tilstandsrapport

Enebolig
Granlia 2 B, 3050 MJØNDALEN
DRAMMEN kommune
gnr. 218, bnr. 287

Sum areal alle bygg: BRA: 304 m² BRA-i: 288 m²



Befaringsdato: 25.08.2025 **Rapportdato:** 03.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22134-1356 **Referansenummer:** FP1994

Autorisert foretak: N Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Emil Nguyen **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

N Takst og Eiendom AS

N Takst og Eiendom, en del av N Gruppen Holding AS, har mange års erfaring i eiendomsbransjen. Vi er dedikert til å tilby høykvalitets tjenester og utmerket kundeservice. Vårt team håndterer både små og store prosjekter med fokus på nøyaktighet og pålitelighet. Vi tilbyr våre tjenester i Øvre- og Nedre Eiker, Drammen, Lier, Røyken og Hurum, Sande og Asker.

Rapportansvarlig

Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no
461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Granlia 2 B, 3050 MJØNDALEN
Gnr 218 - Bnr 287
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
Tak: Saltak tekket med takstein.
Takrenner og nedløp: Plastbelagt stål.
Etasjeskille: Trebjelkelag.
Yttervegger: Bindingsverk over grunnmur.
Grunnmur: Lettklinkerblokker.

Oppvarming:
- Peis.
- Varmepumpe.
- Elektriske varmekabler.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av takstein.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Boligen har yttervegger av bindingsverk over grunnmuren, kledd med stående panel.

Taket er bygget med en saltak-konstruksjon med undertak av bord. Tilgang til loftet er sikret via loftsluke i gangen.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra hovedsaklig byggeår, ett nyere vindu i utleiedel.

Boligen er utstyrt med tre ytterdører, samt tre balkong/terrassedører.

Boligen har flere terrasser og plattinger fordelt på hoveddel og utleiedel:

2. etasje:
- Balkong ca. 9 m²

1.etasje:
- Terrasse rundt boligen ca. 47 m².
- Inngangsparti ca. 3 m².
- Mellomterrasse ca. 11 m².
- Platting mot hoveddel ca. 10 m².
- Terrasse på bakside ca. 45 m².

Utleiedel:
- Platting ca. 6 m²

Uteområdene er tekket med terrassebord og har rekkverk av trekonstruksjon.

Boligen har oppført utvendig trapp i treverk lagt på fjell og grusdekke.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Fliser.
- Furu.
- Laminat.

Vegger:
- Tapet.
- Trepanel.

Himling:
- Trepanel.
- Malte plater.
- Takessplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen er utstyrt med to peisovn.

Boligen har en malt tretrapp.

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje:
Gulvet og vegger er flislagte, og himlingen har takessplater.

Sluket er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Dusjkabinett.
- Toalett.

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

Vaskerom:
Gulvet har fliser, veggene har malte plater, og himlingen har takessplater.

Sluket er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Servant.
- Utslagsvask.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

Bad utleiedel:
Gulvet består av belegg, veggene er kledd med våtromsplater, og himlingen har takessplater.

Sluket antas av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt skap med speil.
- Dusjkabinett.
- Toalett.

Avtrekk via elektrisk vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken hoveddel:
Innredning:

Granlia 2 B, 3050 MJØNDALEN
Gnr 218 - Bnr 287
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

- Profilerte fronter.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøleskap.
- Fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard ikke montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken utleiedel:
IKEA KJØKKEN
Innredning:
- Profilerte fronter.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin. (frittstående)

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard ikke montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Vegger har tapet og himling av panel. Gulvet er flislagt.

Sanitærutstyr og innredning:
- Servant.
- Toalett.

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørsystemet består av kobber.

Avløpsrør av plast, stakeluke i teknisk rom.

Boligen har kun naturlig ventilasjon.

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stuen.

Høiax varmtvannstank på ca. 300 liter og plassert i teknisk rom i underetasjen.

Boligen har to sikringsskap, ett for hoveddelen og ett for utleiedelen. Anlegget er utstyrt med automatiske sikringer. Sikringsskapet for hoveddelen er plassert i hobbyrommet.

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen antas å bestå av fjell, stein og jord.

Boligen har noe synlig knotteplast og det er gruslagt rundt hele bygget for å hindre overflatevann mot konstruksjonen.

Boligen har en grunnmur av lettklinkerblokker.

Boligen ligger i skrånende terreng.

Stikkledninger i plast/PP/PEL for vann og avløp.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det finnes godkjente byggetegninger, men planløsningen avviker noe da det er gjort mindre rominndelinger i forhold til de orginale tegningene.

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM, dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM selv om de er i strid med byggeforskriftene å være måleverdige etter NS 3940.

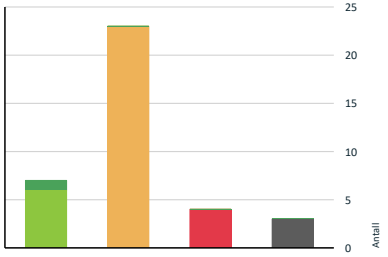
Hagestue

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann.

Sammendrag av boligens tilstand

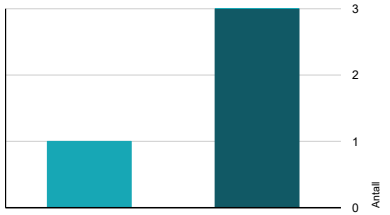
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet på grunnlag av observasjoner og undersøkelser utført på befaringsdagen. Det understrekes at rapportens vurderinger kun omfatter de forhold som ble registrert på denne dagen. Skader, avvik eller andre endringer som måtte oppstå etter befaringsdagen, faller derfor utenfor rapportens omfang og ansvarsområde.

Videre tas det forbehold om at både selger og kjøper leser rapporten grundig og setter seg inn i rapportens innhold og forbehold. Rapportens hensikt er å gi et øyeblikksbilde av boligens tilstand på befaringsdagen, og det kan forekomme avvik eller utvikling i tilstanden etter dette tidspunktet. Enhver videre utvikling av skader eller avvik vil ikke dekkes av denne rapporten.

Det presiseres at mange av rapportens vurderinger er basert på visuelle inspeksjoner utført på befaringsdagen. En fullstendig vurdering av fuktproblematikk, inkludert forhold knyttet til bad, drenering, terreng og kjeller, krever mer omfattende undersøkelser. Dette kan innebære kamerainspeksjon av underjordiske rør eller utvendig graving for nærmere inspeksjon. Eventuelle skjulte fuktproblemer, eller forhold som krever destruktive inngrep for å avdekkes, kan derfor ikke utelukkes basert på denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Utleiedel > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Utleiedel > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side

Granlia 2 B, 3050 MJØNDALEN
Gnr 218 - Bnr 287
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1985

Kommentar
Godkjente byggetegninger

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av takstein og er besiktiget fra takmønet.

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

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

TG 2 settes da over halvparten av forventet brukstid på taktekking og undertak er passert, og ytterligere vedlikehold av taket må påregnes.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Renner og nedløp fremstår i normal stand, jevnlig vedlikehold/rengjøring må påregnes.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

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

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål 25-35 år.

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

TG 2 er settes fordi halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er nådd.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har yttervegger av bindingsverk over grunnmuren, kledd med stående panel.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

TG 2 settes fordi det er lite eller begrenset lufting under kledningen, noe som kan redusere levetiden på treverket og øke risikoen for fukt- og råteskader over tid. Tilstrekkelig lufting er viktig for å sikre uttørking av eventuell fukt som kan trenge inn bak kledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er bygget med en saltak-konstruksjon med undertak av bord.
Tilgang til loftet er sikret via loftsluke i gangen.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Det er registrert mindre fuktmerker/skjold på undertaket og takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Granlia 2 B, 3050 MJØNDALEN
Gnr 218 - Bnr 287
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

TG 2 settes med forbehold om at takkonstruksjonen/loftet er fra byggeåret, og vurderingen sees i sammenheng med tekkingen og alder for å belyse risikoen ved denne typen konstruksjoner.



TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra hovedsaklig byggeår, ett nyere vindu i utleiedel.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Gitt vinduets alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.

Normal tid for utskifting av trevinduer er 20-30 år.
Normal tid for kontroll og justering av vinduer og hengslede er 2-8 år.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.

TG 2 er satt fordi mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp.
Alderen på vinduene tilsier at det kan bli behov for vedlikehold i løpet av de neste årene.

TG 2 Dører

Boligen er utstyrt med tre ytterdører, samt tre balkong/terrassedører.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

- Det er registrert at enkelte dørhåndtak bør etterstrammes/justeres.

Normal tid for kontroll og justering av tredører 2-8 år.
Normal tid for utskifting av tredører og aluminiumsdører 20-40 år.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

TG 2 settes da dørene har middels/høy alder, noe som tilsier at utskifting ikke kan utelukkes i løpet av de kommende årene. Justering og jevnlig vedlikehold bør påregnes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har flere terrasser og plattinger fordelt på hoveddel og utleiedel:

2. etasje:
- Balkong ca. 9 m²

1.etasje:
- Terrasse rundt boligen ca. 47 m².
- Inngangsparti ca. 3 m².
- Mellomterrasse ca. 11 m².

Tilstandsrapport

- Platting mot hoveddel ca. 10 m².
- Terrasse på bakside ca. 45 m².

Utleiedel:
- Platting ca. 6 m²

Uteområdene er tekket med terrassebord og har rekkverk av trekonstruksjon.

Balkonger og terrasser er særlig utsatt for værbelastning, og det anbefales jevnlig vedlikehold av både konstruksjon, rekkverk og gulvflater.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Målt rekkverkshøyde på terrasse og balkong på ca. 0,90 meter.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 2 settes på grunn av lav rekkverkshøyde og vedlikeholdsbehov.
Selv om dagens rekkverk kan være i samsvar med tidligere forskrifter, anbefales oppgradering til dagens krav på 1,0 meter for å bedre sikkerheten og redusere fallrisiko – særlig for barn og eldre.

TG 2 Utvendige trapper

Boligen har oppført utvendig trapp i treverk lagt på fjell og grusdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Trappen mangler rekkverk, noe som gir forhøyet fallrisiko og vurderes som avvik i forhold til dagens sikkerhetskrav, særlig i vinterhalvåret.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes på grunn av manglende rekkverk.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
- Fliser.
- Furu.
- Laminat.

Vegger:
- Tapet.
- Trepanel.

Himling:
- Trepanel.
- Malte plater.

Granlia 2 B, 3050 MJØNDALEN
Gnr 218 - Bnr 287
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

- Takessplater.

Overflatene er i normal stand i forhold til hva man kan forvente basert på alder.
Mindre bruksmerker og slitasje på overflater må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert en høydeforskjell på 21 mm gjennom hele rommet i soverom i 1. etasje.
Det er registrert en høydeforskjell på 19 mm gjennom hele rommet i kjøkkenet i 1. etasje.

Det er registrert en høydeforskjell på 14 mm innenfor en lengde på 2 meter i soverom 1 i 2. etasje.
Det er registrert en høydeforskjell på 15 mm gjennom hele rommet i soverom 2 i 2. etasje.
Det er registrert en høydeforskjell på 25 mm gjennom hele rommet i soverom 2 i 2. etasje.

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

TG 2 Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.
I henhold til http://geo.ngu.no/kart/radon/ befinner boligen seg i et område hvor radonforekomsten er klassifisert som moderat til lav aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 settes fordi det foreligger ikke dokumentasjon, noe som skaper usikkerhet rundt radonverdiene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dokumentasjon bør innhentes hvis mulig, ellers bør radonmålinger gjennomføres.
Det tas forbehold om at dersom radonverdier overstiger den tiltaks grensen på 100 Bq/m³, må tiltak iverksettes.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen er utstyrt med to peisovn.
Avstanden til brennbart materiale vurderes som tilfredsstillende.
Ved visuell kontroll av synlige deler av ovn og pipe ble det ikke avdekket sprekker eller skader.
Det er ikke opplyst om avvik eller andre forhold ved anlegget.

Feierens tilsyn i 2019 avdekket ingen skader eller anmerkninger på anlegget. og siste feiing ble utført i 2025.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er gjennomført i innredet rom i utleiedelen for kontroll av konstruksjonen mot terreng.
Undersøkelsen ble gjort for å vurdere eventuell fuktpåvirkning i bunnsvill og tilstøtende materialer.
Det ble ikke registrert unormale funn ved visuell inspeksjon eller fuktmåling. Treverket fremstår tørt og uten tegn til råte eller mugg.

Det tas likevel forbehold om at det kan foreligge fuktskader i konstruksjonen utenfor området som er tilgjengelig gjennom inspeksjonshullet.
Dreneringens funksjon og tilstand har stor betydning for risikoen for fuktpåvirkning over tid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at utforede yttervegger mot terreng regnes som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjonstype som erfaringsmessig har høy skadefrekvens knyttet til fukt og fuktrelaterte skader. Dette skyldes blant annet økt risiko for fuktskader ved innvendig isolering av yttervegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmuren samt forbedring av dreneringen.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Det mangler rekkverk på trappen fra kjøkkenet til 2. etasje.
- Det er kun montert håndløper på en side av trappen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 2 settes selv om det ved oppføringstidspunktet ikke var krav om håndløper på begge sider av trappen eller om mindre åpninger i rekkverket. Likevel anbefales tiltak for å redusere risikoen for ulykker, spesielt for barn og eldre. Trappen fremstår ellers i normal stand, gitt alderen.

TG 3 settes da det mangler rekkverk på kjøkkenet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.
For øvrig er dørene i normal stand uten andre avvik i forhold til hva som kan forventes basert på alderen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Badet er fra byggeår.

Gulvet og vegger er flislagte, og himlingen har takessplater.

Sluket er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Dusjkabinett.
- Toalett.

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

Granlia 2 B, 3050 MJØNDALEN
Gnr 218 - Bnr 287
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG 3 settes som en helhetsvurdering da våtrommet har passert sin forventede levetid. Teknisk levetid for våtromskomponenter, inkludert membran, er overskredet, og videre bruk medfører økt risiko for fukt- og skaderelaterte problemer. Forhold som tettesjikt, våtsone, sluk og avløp bør kontrolleres og dokumenteres ved oppgradering for å sikre at våtrommet tilfredsstiller gjeldende standarder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det gjøres oppmerksom på at ved totalrenovering av bad vil det alltid være en viss risiko for skjulte feil og skader som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Vaskerommet er fra byggeår.

Gulvet har fliser, veggene har malte plater, og himlingen har takessplater.

Sluket er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Servant.
- Utslagsvask.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

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

Ettersom rommet benyttes som vaskerom, stilles det strengere krav til fuktsikring, tetthet og materialvalg enn for øvrige rom.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG 3 settes som en helhetsvurdering da våtrommet har passert sin forventede levetid. Teknisk levetid for våtromskomponenter, inkludert membran, er overskredet, og videre bruk medfører økt risiko for fukt- og skaderelaterte problemer. Forhold som tettesjikt, våtsone, sluk og avløp bør kontrolleres og dokumenteres ved oppgradering for å sikre at våtrommet tilfredsstiller gjeldende standarder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det gjøres oppmerksom på at ved totalrenovering av bad vil det alltid være en viss risiko for skjulte feil og skader som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep.

UTLEIEDEL > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Badet er fra byggeår.

Gulvet består av belegg, veggene er kledd med våtromsplater, og himlingen har takessplater.

Sluket antas av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt skap med speil.
- Dusjkabinett.
- Toalett.

Avtrekk via elektrisk vifte.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
TG 3 settes som en helhetsvurdering da våtrommet har passert sin forventede levetid. Teknisk levetid for våtromskomponenter, inkludert membran, er overskredet, og videre bruk medfører økt risiko for fukt- og skaderelaterte problemer. Forhold som tettesjikt, våtsone, sluk og avløp bør kontrolleres og dokumenteres ved oppgradering for å sikre at våtrommet tilfredsstiller gjeldende standarder.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

UTLEIEDEL > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det gjøres oppmerksom på at ved totalrenovering av bad vil det alltid være en viss risiko for skjulte feil og skader som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning:
- Profilerte fronter.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøleskap.
- Fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard ikke montert.

Kjøkkenet fremstår i normal stand for alderen, uten registrerte skader utover vanlig slitasje.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Granlia 2 B, 3050 MJØNDALEN
Gnr 218 - Bnr 287
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

- Det anbefales å montere waterguard for å forhindre potensielle vannskader, selvom det ikke var krav om på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Viften er funksjonstestet og fungerer tilfredstillende.

UTLEIEDEL > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

IKEA KJØKKEN
Innredning:
- Profilerte fronter.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin. (frittstående)

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard ikke montert.

Det anbefales å montere waterguard for å forhindre potensielle vannskader, selvom det ikke var krav om på oppføringstidspunktet.

Kjøkkenet fremstår i normal stand for alderen, uten registrerte skader utover vanlig slitasje - enkelte fronter er byttet ut i nyere tid.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

UTLEIEDEL > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Viften er funksjonstestet og fungerer tilfredstillende.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:
Vegger har tapet og himling av panel. Gulvet er flislagt.

Sanitærutstyr og innredning:
- Servant.
- Toalett.

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport

TG 2 settes på grunn av at det kun er naturlig avtrekk fra toalettrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrørsystemet består av kobber.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Vannrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 settes da de innvendige vannrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader.
Selv om det ikke ble observert avvik under befaringen, er det viktig å være klar over at rørenes alder øker sannsynligheten for at skader kan oppstå.

Avløpsrør

Avløpsrør av plast, stakeluke i teknisk rom.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Innvendige avløpsrør har en middels alder, noe som gir en moderat sannsynlighet for skader.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 settes da de innvendige avløpsrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader.
Selv om det ikke ble observert avvik under befaringen, er det viktig å være klar over at rørenes alder øker sannsynligheten for at skader kan oppstå.

Ventilasjon

Boligen har kun naturlig ventilasjon.
Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon, og den finnes fortsatt i mange boliger.
Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad/våtrom.
Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu.

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

- Det er kun naturlig ventilering på våtrom og toalett.

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

TG 2 settes da boligen kun har naturlig ventilering, via ventiler i yttervegg eller vindu selv om det er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.
Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG 0/1

Varmesentral

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stuen.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Granlia 2 B, 3050 MJØNDALEN
Gnr 218 - Bnr 287
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

- Det er opplyst at varmepumpen fungerer dårlig og har begrenset effekt.

Forventet levetid: 12-15 år
Gjenværende levetid: Utløpt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 settes med forbehold om at varmepumpen har nådd forventet levetid, og utskiftning bør påregnes i løpet av de kommende årene.

Varmtvannstank

Høiax varmtvannstank på ca. 300 liter og plassert i teknisk rom i underetasjen.

Gjenværende forventet levetid: 3 år.
Forventet levetid for varmtvannsbereder: 20 år.

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

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

Berederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt; det anbefales å montere fastkoblet stikkontakt.

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

Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har to sikringsskap, ett for hoveddelen og ett for utleiedelen.
Anlegget er utstyrt med automatiske sikringer.
Sikringsskapet for hoveddelen er plassert i hobbyrommet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1985
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja TG 2 settes fordi det ikke har vært el-kontroll eller sjekk av sikringsskapet de siste fem årene, og befaringen er begrenset til visuell inspeksjon. Den bygningssakkyndige har kun kontrollert synlige komponenter og sikringsskapet, og det er heller ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider.



Sikringsskap hoveddel



Sikringsskap utleiedel

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Granlia 2 B, 3050 MJØNDALEN
Gnr 218 - Bnr 287
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Byggegrunnen antas å bestå av fjell, stein og jord.
Ytterligere grunnundersøkelser er ikke foretatt, og det foreligger ingen dokumentasjon på grunnforhold.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har noe synlig knotteplast fra byggeår og det er gruslagt rundt hele bygget for å hindre overflatevann mot konstruksjonen.

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

- Topplist på knotteplast sitter ikke tilstrekkelig eller mangler på enkelte områder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
TG 2 settes på grunn av konstruksjonens alder.

Konstruksjonen bør følges opp over tid. Ved endringer utvendig eller endret bruk av underetasjen, må det påregnes vedlikehold eller oppgraderinger. Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men alder medfører risiko for plutselige skader. Det er derfor ikke beregnet akutte kostnader, men oppgraderingsbehov kan oppstå ved fremtidige endringer eller skader.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har en grunnmur av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert mindre overflatiske riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes med forbehold: Konstruksjonen har synlige, overflatiske riss og begrensede kontrollmuligheter, da kun visuell inspeksjon er utført. Gitt bygningens alder anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold for å forebygge strukturelle skader. Dette inkluderer tetting av sprekker, kontroll av fukt, samt sikring av tak og drenering.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i skrånende terreng, noe som gir naturlig fuktbelastning mot deler av konstruksjonen. Det er ikke registrert spesielle problemer med overflatevann, men det tas forbehold om skjulte forhold knyttet til drenering og fuktsikring, da dette ikke lar seg kontrollere uten inngrep.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Boligen ligger i skrånende terreng, noe som gir økt risiko for fuktpåvirkning mot konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes på grunn av konstruksjonens alder, skrånende terreng og usikkerhet rundt dreneringsløsning og fuktsikring.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger i plast/PP/PEL for vann og avløp. Ref. alder/byggeår.
Tilstand på stikkledninger er utelukkende vurdert på grunnlag av alder basert på SINTEF Byggforsk, og en forventet brukstid på 50-60 år.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 settes da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløps- og vannledninger.

Konstruksjonen bør følges opp jevnlig. Selv om det per i dag ikke er behov for umiddelbare tiltak, kan alder medføre at skader oppstår plutselig. Eventuelle endringer i bruk eller påviste skader kan utløse behov for vedlikehold eller oppgraderinger. Det er derfor ikke lagt inn umiddelbare kostnader, men det må påregnes utgifter ved fremtidige endringer eller skader.

Granlia 2 B, 3050 MJØNDALEN
Gnr 218 - Bnr 287
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Bygninger på eiendommen

Hagestue



Anvendelse

Byggeår
2017

Kommentar
Opplyst av eier.

Standard
Normal standard for en hagestue oppført i 2017

Vedlikehold
Jevnlig vedlikehold bør påregnes med årene.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

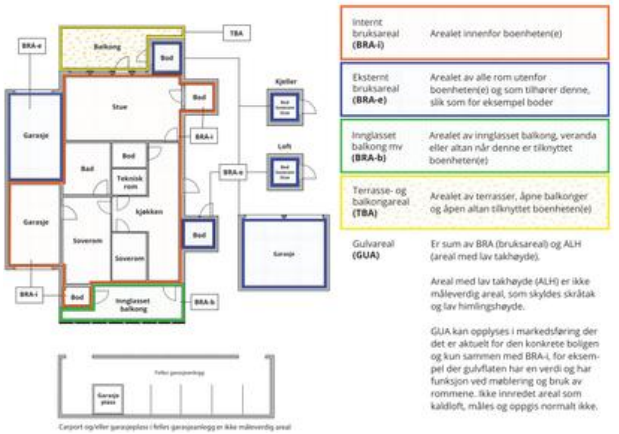
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Granlia 2 B, 3050 MJØNDALEN
Gnr 218 - Bnr 287
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	51			51	9
1. Etasje	126			126	116
Underetasje	42			42	
Utleiedel	69			69	6
SUM	**288**				**131**
SUM BRA	**288**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Gang		
1. Etasje	Hall, Entré, Toalettrom, Spisestue, Stue, Kjøkken, Soverom, Vaskerom		
Underetasje	Hobbyrom, Gang, Teknisk rom		
Utleiedel	Entré, Kjøkken, Stue, Bad, Innredet rom 1, Innredet rom 2		

Kommentar

TBA 2. Etasje:
- Balkong på ca. 9 m²

TBA 1. Etasje:
- Terrasse rundt boligen på ca. 47 m²
- Inngangsparti på ca. 3 m²
- Mellomterrasse på ca. 11 m²
- Platting mot hoveddel på ca. 10 m²
- Terrasse på bakside på ca. 45 m²

TBA utleiedel:
- Platting på ca. 6 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det finnes godkjente byggetegninger, men planløsningen avviker noe da det er gjort mindre rominndelinger i forhold til de orginale tegningene.

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM, dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM selv om de er i strid med byggeforskriftene å være måleverdige etter NS 3940.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Hagestue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hagestue		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hagestue		Stue	

Kommentar

BRA-e:
- Hagestue på ca. 16 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	230	58
Hagestue	0	16

Kommentar

Enebolig

S-rom hoveddel:
- Alle rom i underetasje. (42 m²)

S-rom utleiedel:
- Innredet rom 1 på ca. 6 m²
- Innredet rom 2 på ca. 10 m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
25.8.2025	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Jan Kristian Stensland Haugnæss	Kunde
	Anette Stensland Haugnæss	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3301 DRAMMEN	218	287		0	899.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Granlia 2 B

Hjemmelshaver

Haugnæss Anette Stensland, Haugnæss Jan Kristian Stensland

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	**År**	**Type**
3 000 000	2011	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	**Dato**	**Kommentar**	**Status**	**Sider**	**Vedlagt**
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Feierrapport 2019 og 2025			Gjennomgått		Nei
Byggetegninger 1985			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2025	
2	08.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Granlia 2 B, 3050 MJØNDALEN
Gnr 218 - Bnr 287
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Granlia 2 B, 3050 MJØNDALEN
Gnr 218 - Bnr 287
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FP1994

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
24. aug. 2025

Oppdragsnummer
10-0293/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Granlia 2B, 3050 MJØNDALEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Anette Stensland Haugnæss, Jan Kristian Stensland Haugnæss

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. januar 2011

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 650737
Forsikret i: Balder Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Recover utførte arbeid i forbindelse med vannlekasjer i kjeller og leilighet, hvor skadedato var 4.9.2020. Arbeidet ble utført i 2020/2021. Alt som ble gjort er grundig dokumentert i rapport fra Dem. Alt av gulv ble fjernet, og nytt underlag ble lagt.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma Pewi har utført arbeid i forbindelse med en vannlekkasje pipe høsten 2023. Skaden var et hull i blytekking rundt skorstein. Denne skaden skjedde pga alder og sliteasje. Dette ble reparert av firma Pewi.

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

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

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

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

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

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

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

Arbeid som er utført: Bod i sokkelleilighet har fått et vindu i fht brannforskriften str mål. Dør mellom sokkelleighet og hovedbolig er fjernet ved å sette opp en slett vegg. Dette ble utført av firma Recover. Vindu kjeller er erstattet med en dør med et vindu.

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

Feil og mangler

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

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

Ja

Beskriv: Se tidligere forklaring. I tillegg var det en pipebrann tidlig slutten av 90-tallet/tidlig 2000.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Enkelte steder er det slitt trevirke på terrasse front bolig.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ikke noe utover nevnte vannlekkasjer.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Varmepumpen er ca 15 år gammel og bør skiftes ut.

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Vi er kjent med at sokkelleilighet har vært utleid siden slutten av 80-tallet.

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Vannlekkasjen kjeller/leilighet er det en rapport på. (Firma Recover)

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport utført av Svein Jonassen, 25.06.1996 Takstrapport utført av Hans Petter Johansen, 30.10.2009

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

Ja

Beskriv: Utestue er ikke ferdigstilT/ferdigattest. Tinglysning av bruks- og råderett av deler av eiendom (vei og hage foran sokkelleilgihet) sendes ut innen en uke.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Se punkt 24, tingslysning av bruks og råderett eiendom.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

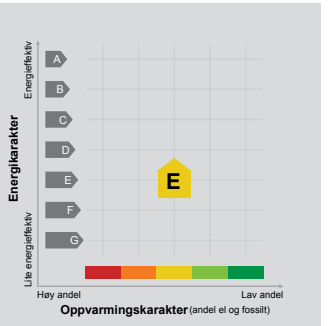
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 10-0293/25

ENERGIATTEST

Adresse	Granlia 2B
Postnummer	3050
Sted	MJØNDALEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	218
Bruksnummer	287
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8016429
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-165023
Dato	05.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Vask med fulle maskiner
- Fyr riktig med ved
- Montering tetningslister

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1985
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	320
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Granlia 2B

Nabolaget Solløs/Åkerbråtan - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Mjøndalen skole (1-7 kl.) 546 elever, 26 klasser	15 min 1.4 km
Åsen skole (1-7 kl.) 189 elever, 10 klasser	23 min 1.6 km
Veiavangen ungdomsskole (8-10 ... 437 elever, 26 klasser	24 min 1.9 km
Eknes ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 19 klasser	8 min 3.1 km
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	12 min 8 km
Eiker videregående skole 400 elever, 15 klasser	15 min 9.8 km

Offentlig transport

Åkerbråtan Linje 53, 56	3 min 0.3 km
Mjøndalen stasjon Linje R12	19 min 1.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 2 min
Oslo Gardermoen	1 t 19 min

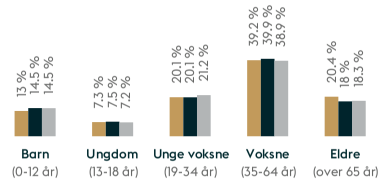
Barnehager

Åsen barnehage (0-5 år) 66 barn	16 min 1 km
Vassenga barnehage (0-5 år) 82 barn	11 min 1 km
Bakkefaret Fus barnehage (0-5 ... 117 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Orkidehøgda	15 min
Coop Extra Mjøndalen	16 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solløs/Åkerbråtan	1 353	651
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Solløsgata/Såsengata balløkke	11 min
Mjøndalen Sport	11 min
Family Sports Club Mjøndalen	11 min
Sporty24 Mjøndalen	21 min

«Polig og fredelig område med naboer som tar vare på hverandre»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Gateparkering
Lett 89/100



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

NEDRE EIKER KOMMUNE
TEKNISK SJEF
3051 Mjøndalen - Telefon 03-82 66 80

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Gnr. 18
Bnr. 287

Arbeidssted: Korpeveien, Mjøndalen
Innlevert: 28.5.1985

Arbeidets art: Nybygg

Bygningens art: Boligbygg
Godkjent: 26.6.1985

Byggherre: Roar Stensland

Byggemelder: Roar Stensland
Byggetillatelse gitt

Ansvarshavende: Grunnarbeidet: Roar Stensland
Trearbeidet: Morten Berg

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- Planering av tomta
- Tegning, søknad og nabovarsel av fasadeendring må innleveres før arbeidet settes igang
- Takrenner og taknedløp
- Trapp til terrasse
- Stige el. stigetrinn på taket
- Snøfanger på taket
- Utv.trapp
- Luftespalter på våtromsdører
- Plate av ubrennbart materiale foran peis
- Håndlist på begge sider av innvendig trapp
- Røykvarsler
- Leilighet i underetasjen ikke ferdig

Arbeidet må være utført innen: 6 mnd.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
Mjøndalen	21.5.86	Etter fullmakt Karluf Nilsen

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggelovsmyndighet ☐

NEDRE EIKER KOMMUNE
TEKNISK SJEF
3051 Mjøndalen - Telefon 03-82 66 80

FERDIGATTEST

Gnr. 18
Bnr. 287

Arbeidssted: Korpeveien, Mjøndalen
Innlevert: 28.5.1985

Arbeidets art: Nybygg

Bygningens art: Boligbygg
Godkjent: 26.6.1985

Byggherre: Roar Stensland

Byggemelder: Roar Stensland
Byggetillatelse gitt

Ansvarshavende: Grunnarbeidet: Roar Stensland
Trearbeidet: Morten Berg

Avsluttende besiktigelse (Bygningslovens § 99)

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe lovstridig.

KOPI

Kommune	Ferdigattest er gitt for			
NEDRE EIKER KOMMUNE Postboks C 3050 Mjøndalen	Saksnr 03/00926	Løpenr 11029/03		
	Eiendom/byggested Granlia 2			
	Gnr 18	Bnr 0287	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Ark. Frank Erik Hansen Arbeidergata 33 3050 Mjøndalen	Roar Stensland Granlia 2 3050 Mjøndalen

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
	Rammetillatelse etter søknad	
	Igangsettingstillatelse etter søknad	26.04.91
	Enkle tiltak	

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art			
Nybygg – garasje/bod			
Vedtak fattet av		Vedtak dato	Saksnr
Rådmannen		23.05.03	03/926
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig		
01.04.03	Tiltakshaver		

Merknader
Ingen

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Mjøndalen	23.05.03	NEDRE EIKER KOMMUNE Teobjørn Flomstad

Kopi til

arkitekt
FRANK ERIK HANSEN arbeidergt. 33 · 3050 mjøndalen tlf. 32 877340

NEDRE EIKER KOMMUNE
ETAT TEKNISKE TJENESTER
Løpenr.: 6895/03 Kopi: Saksb: VFL
01 APR 2003
Ar. Saksnr: 03/926 Dok.nr: 1
Ark.kode P: 18/0287
Ark.kode S: 145
Kassasjon: Gradering:

N. E. KOMM.
v/ KOMMUNEING. FLOMSTAD
3050 Mj.

VEDR: GRANLIA 2 Mjøndalen
TILTAKSHAVER: ROAR STENSLAND

DET BES OM BRUKSTIL. OG FERDIGATTEST FOR OVERNEVNTE SAK.

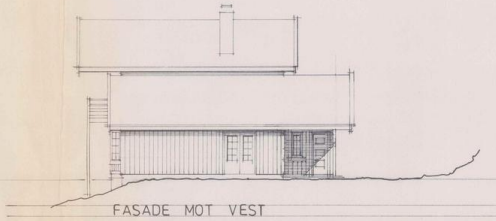
GARASJE FOR TO BILER M/BODER M/LOFT

GARASJEN ER FERDIG UTV.
INNV. BINDINGSVERK UISOLERT.

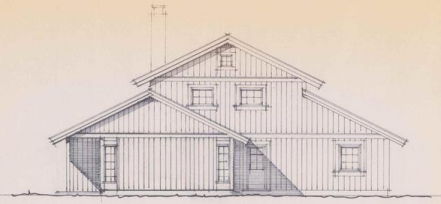
MEDILDEN
F. E. Hansen



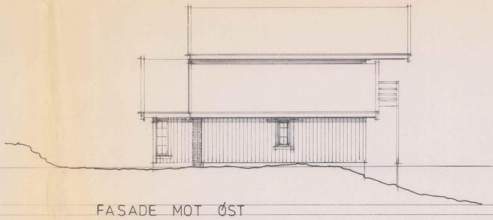
FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



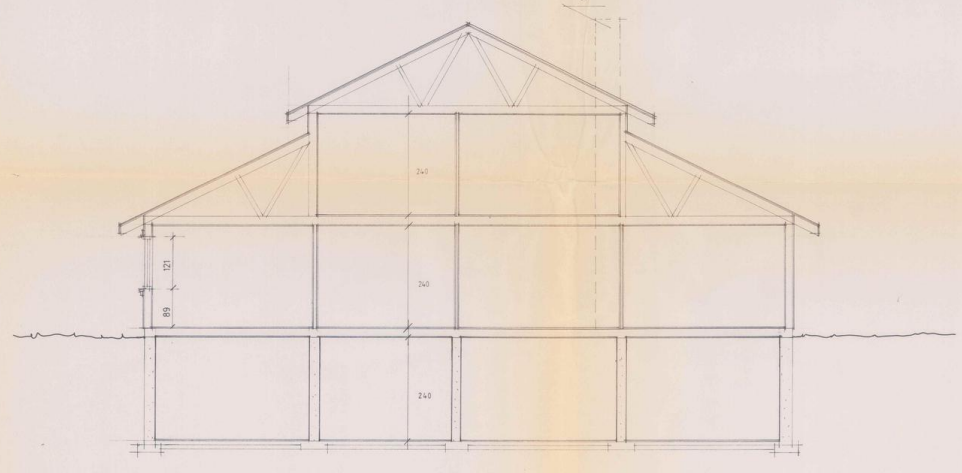
FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

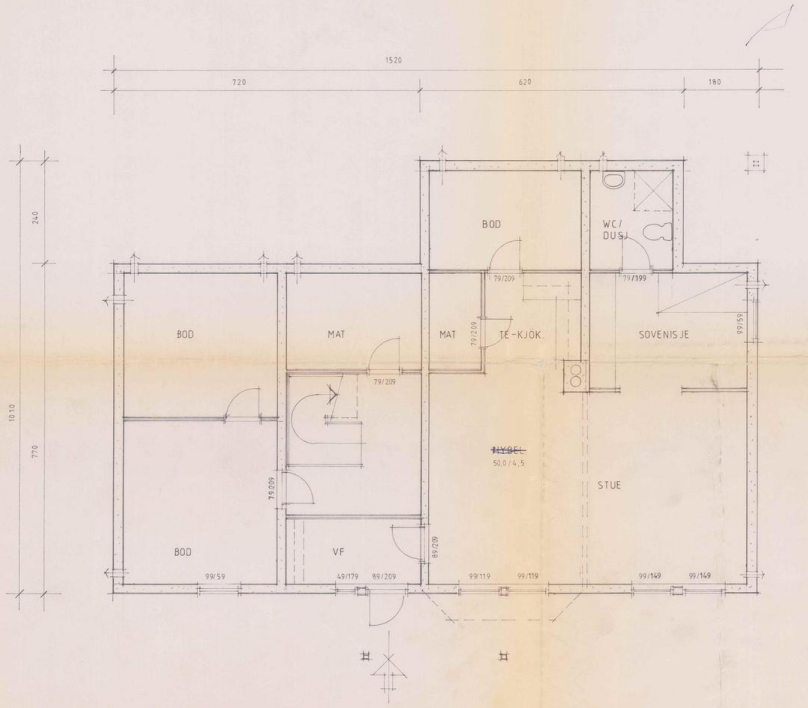
Nedre Eiker kommune
Byggingsrådet
Mottatt 28.5.85
Sak nr 85/0028
Godkjent 26.6.85

FAM. STEINSLAND ENEBOLIG MJØNDALEN	18/5 85 21 4 85 1 /100
FASADE	S. 04



SNITT

FAM. STEINSLAND ENEBOLIG MJØNDALEN	21/4 85 1/50
SNITT	S 03



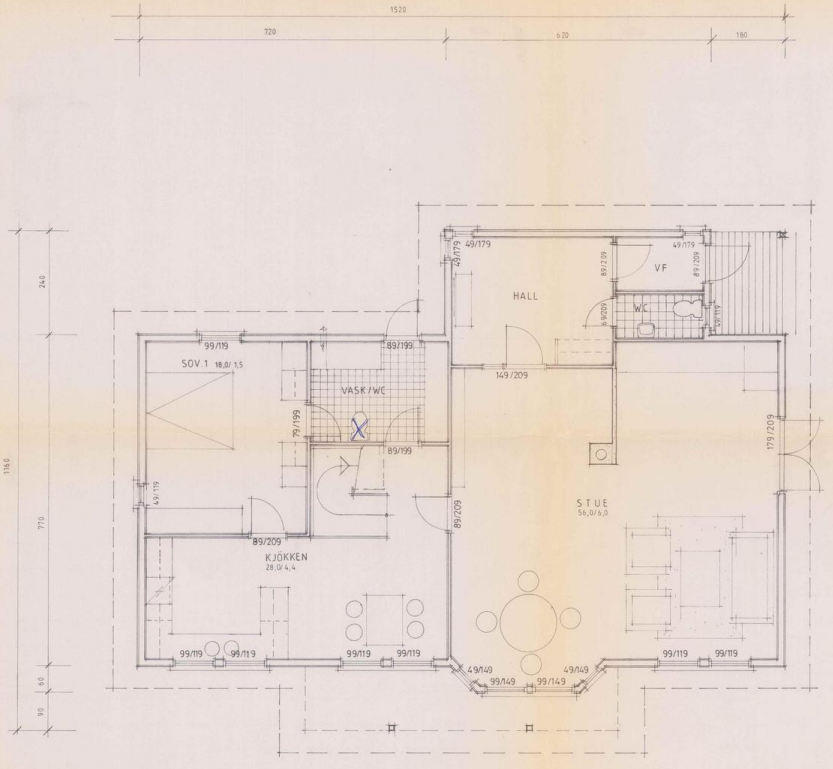
Nabovarsel for G.nr. 18 Br.nr. 287

Vi naboer har ingen bemerkninger til byggesaken,
tomt nr. 3, Korpeveien Reg.
Byggesøk. kan igangsettes omgående.

18/2x6	Willy Hammerborg	Willy Hammerborg 22/5-85
18/2x6	Bent Sørdal	Bent Sørdal 22/5-85
18/2x6	Terje Lilltvedt	Terje Lilltvedt 22/5-85
18/4	Magnus Solles	Magnus Solles 21/5-85

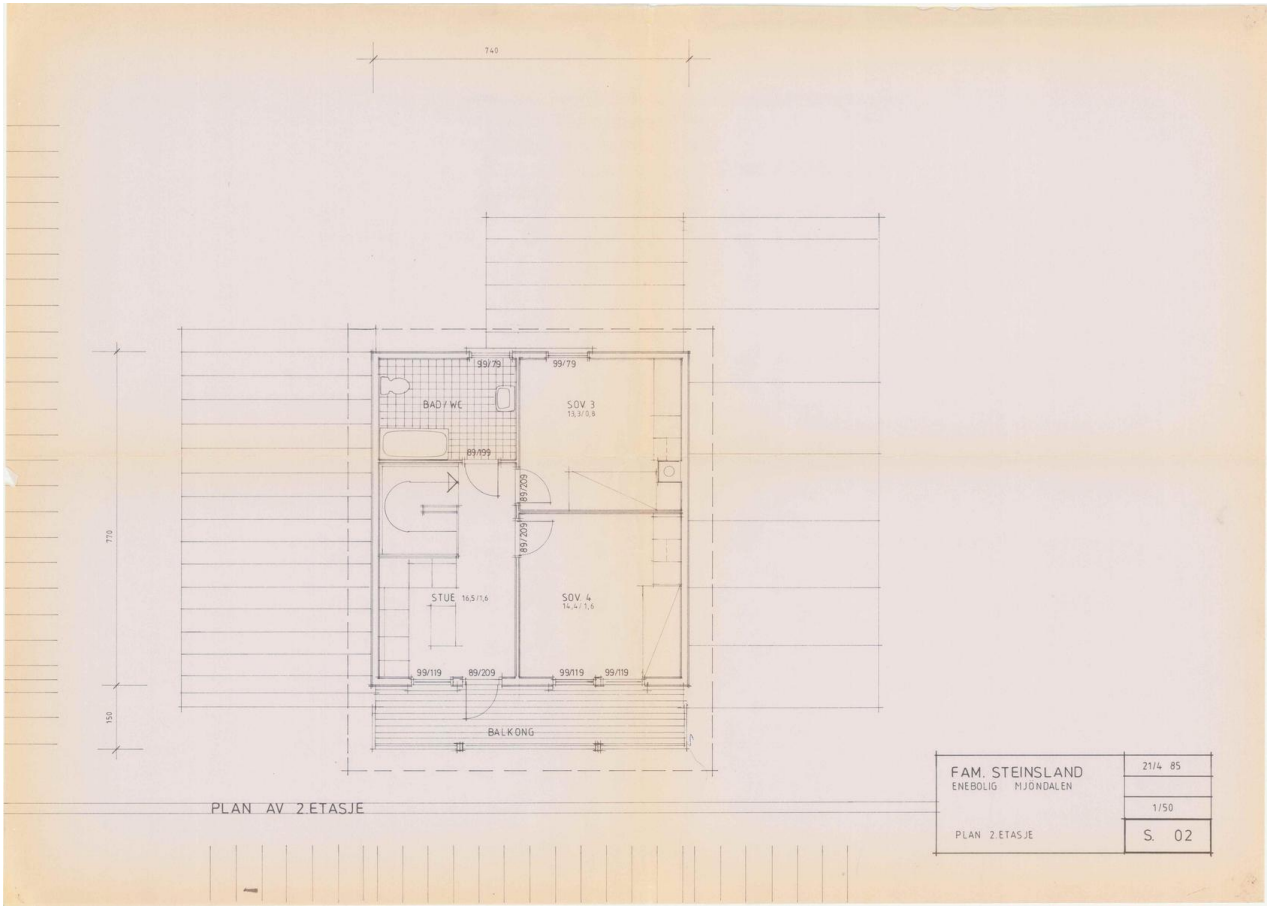
PLAN KJELLER

FAM. STEINSLAND ENEBOLIG MJØNDALEN	18/5 85
	1/50
PLAN KJELLER	S. 05



PLAN AV 1.ETASJE

	18/5 85
FAM. STEINSLAND ENEBOLIG MJØNDALEN	21/5 85
	1/50
PLAN 1.ETASJE	S. 01


740
770
150
99/79
99/79
BAD / WC
SOV. 3
13,3 / 0,9
89/199
89/209
89/209
STUE 16,5 / 1,6
SOV. 4
14,4 / 1,6
99/119
89/209
99/119
99/119
BALKONG
PLAN AV 2.ETASJE
FAM. STEINSLAND
ENEBOLIG MJØNDALEN
21/4 85
1/50
PLAN 2.ETASJE
S. 02

MJ29

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN GNR.18 BNR.4 OG 93 - GRANLIA.

Plankart datert 13.3.87, revidert 13.5.87, revidert 2.5.89.
GODKJENT AV KONN.STYRET 18.10.89, sak 96.

§ 1

BEGRENSNING

A. Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

B. Området reguleres til følgende formål:

Boligområde
Landbruksområde
Trafikkområder
Friluftsområde
Spesialområde:
derav friluftsområde
teknisk anlegg

§ 2

OMRÅDER FOR BOLIGER

A. Bebyggelsens grunnflate, inkl. garasje, carport, boder, o.l. må ikke overstige 20 % av regulert tomteområde.

B. Bebyggelsen kan tillates oppført i inntil 2 etasjer.

I tillegg kan det tillates innredeet underetasje i samsvar med byggeforskriftenes bestemmelser der forholdene, etter bygningsrådet skjønn, ligger til rette for det.

Garasjer kan bare tillates oppført i en etasje.

C. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for huset, selv om garasjen ikke føres opp samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass for en bil på egen grunn.

D. Steingjerde må istandsettes og bevares.

§ 3

SPESIALOMRÅDER - FRIOMRÅDER

A. Hogst kan tillates utført i begrenset omfang som på forhånd må godkjennes av hovedutvalget for teknisk sektor.

B. Allè som består av èn hestekastanje og lønnetrær må bevares, eventuelt suppleres dersom trær må hogges.

C. Steingjerder må bevares.

§ 4

FELLESBESTEMMELSER

A. Tomtegrenser og bebyggelsens plassering skal fastsettes av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningens bestemmelser.

B. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Bebyggelsens farge skal godkjennes av bygningsrådet.

C. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. Ubebygde tomteareal må gis en tiltalende form og behandling.

D. Regulerte frisiktsområder må holdes fri for sikthindrende vegetasjon, gjenstander, byggverk, m.v. som rager mer enn 0.5 m over nivået av tilstøtende veier.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, der særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og Nedre Eiker kommunes vedtekter til bygningsloven.

DRAMMEN KOMMUNE

Saksnr	Plan-ID	Vedtaksdato	Sak
20/2222	062520120002	16.06.2020	79/20

BESTEMMELSER TIL

Detaljregulering for Åsen gård

Gnr. 218, bnr. 1, 4, 93, 127 og 174

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 18.06.2021

Ordførerers underskrift: _____

§1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for boligbebyggelse i en kombinasjon av frittliggende eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende lekeareal, samferdselsanlegg og grønnstruktur. Nyere tids kulturminner skal ivaretas i planen.

§2. AREALFORMÅL I PLANEN (jfr. Plan- og bygningslovens § 12-5):

Arealformål:	*Innhold:* *(underformål)*	*Forkortelse:*	*Kode:*
Bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	BFS 1-8	1111
	Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	BKS 9-12	1112
	Uteoppholdsareal - Lekeplass	BLK 1-5	1610
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Vei	SKV1-7	2010
	Fortau	SF 1-3	2012
	Annen veggrunn - grøntareal	SVG	2019
Grønnstruktur	Turvei	GT 1-3	3031
	Friområde	GF 1-4	3040
Reguleringsplan - Bestemmelsesområder	Bestemmelsesområder	# 1-4	

§3. HENSYNSSONER I PLANEN (Jfr. Plan- og bygningsloven §§11-8 og 12-6):

Sone:	*Innhold:*	*Forkortelse:*	*Kode:*
Sikringssone	Frisikt	H140	140
Støysone	Støysone - gul	H220	220
Faresone	Overvannshåndtering, flomveier og erosjon	H320_1-2	320
Faresone	Område utsatt for flom fra sidevassdrag	H320_3	320
Sone med særlige angitte hensyn	Bevaring naturmiljø	H560_1- 2	560
	Bevaring kulturmiljø	H570_1 - 3	570

§4. FELLES BESTEMMELSER (Jfr. Plan- og bygningslovens §12-7)

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§4.1. Rekkefølgekrav

§4.1.1. Krav til opparbeidelse:

Før det gis igangsettingstillatelse for oppføring av bygninger innenfor planområdet må vei (o_SKV 1a) være opparbeidet uten toppdekke.

a) Uteoppholdsareal:

Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til boliger innenfor felt BKS 9-12 skal felles uteoppholdsareal innenfor hvert sitt felt være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Dersom boliger tas i bruk mellom 1.10 og 1.5, skal arbeidene ferdigstilles innen 1.07 påfølgende sommer.

b) Lekeplass og grøntstruktur:

Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til boliger innenfor felt skal følgende areal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan:

BKS 11-12	Lekeplass f_BLK 5 og GT 2
BKS 9-10	Lekeplass f_BLK 3-4 og GT 3
BFS 2-8	Lekeplass f_BLK 2 og sti/gangforbindelse gjennom friområder (f_GF 1-3) til Granlia

Før det gis brukstillatelse til den 40 boligen skal Nærlekeplass (f_BLK 1) og GT 1 opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan.

Dersom boliger tas i bruk mellom 1.10 og 1.5, skal arbeidene ferdigstilles innen 1.07 påfølgende sommer.

c) Samferdselsanlegg:

Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til boliger skal del av Midtåsveien (o_SKV 1a) med tilhørende fortau (o_SF 1) være opparbeidet.

Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for bolig innenfor et felt, skal felles parkeringsplasser og veier (inkl. toppdekke) tilhørende det gjeldende feltet være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

§4.1.2. Krav til opparbeidelse av Hagatjernveien:

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal ny hovedatkomst Åsen være sikret opparbeidet i samsvar med reguleringsplan for veistrekningen, iht. reguleringsplan PlanID 062520080014.

§4.1.3. Krav til dokumentasjon:

Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge dokumentasjon om ivaretakelse av krav til:

- radonnivå og eventuelle avbøtende tiltak
- fasader og materialbruk
- håndtering av vannforsyning, spillvann og slukkevann
- det skal foreligge en plan for overvann og flomveger på byggeområdet senest ved søknad om rammetillatelse.
- håndtering av flom fra sidevassdrag
- dokumentasjon på grunnforhold og fundamenteringsmetode
- støy og evt. avbøtende tiltak

§4.1.4. Krav til utomhusplan:

a) Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det være utarbeidet en helhetlig utomhusplan. Planområdet skal bygges ut etter en helhetlig utomhusplan, men kan bygges ut trinnvis. Helhetlig utomhusplan skal minimum omfatte:
   - Skjøtselsplan for GT 1 (alléen), f_GF 4 og BLK 1
   - Sti/gangforbindelse til Granlia gjennom friarealer (f_GF 1-3) og lekeplass BLK 2
   - Sti/ gangforbindelse til Hagatjernveien langs sørlig del av f_BLK 1 og f_GF 4.
   - Adkomst til eneboliger
   - Lekeplass f_BLK 1-2

b) Som del av rammesøknad eller ett-trinns søknad, skal det foreligge utomhusplan i målestokk minimum 1:500 for hvert felt i delfelt BKS 9-12 og skal omfatte:
   - Felles uteoppholdsareal
   - Tilhørende lekeplasser
   - Felles parkering
   - Eventuell plassering av felles stativ for postkasser
   - Areal til snøopplag
   - Renovasjonsløsning

c) Utomhusplanen skal redegjøre i nødvendig detaljeringsgrad for krav til utforming av felles og offentlige utearealene gitt i disse planbestemmelser. Utomhusplan skal vise:
   - Materialbruk/belegging,
   - Beplantning og møblering (benker, gatelys, med mer),
   - Areal til snøopplag
   - Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterende koter og eventuelle forstøtningsmurer, gjerder osv.
   - Opparbeidelse av lekeplasser med funksjon og innhold (beplanting, sittemuligheter, lekeutstyr osv.)
   - Evt. nødvendige tiltak for støyskjerming
   - Skjerming i tilknytting til parkering i nordlig del av felt BKS 9b mot gbrn 218/106 og 218/99.

§4.1.5. VA-plan og kommunaltekniske anlegg:
Ved søknad om tiltak/rammesøknad skal det foreligge en VA-plan som ivaretar:
- vannforsyning/slokkevann
- spillvann
- overvann – herunder vurdering av evt. behov for fordrøyning jf.§ 4.2.4
- ved søknad om tiltak/rammesøknad skal det foreligge dokumentasjon på hvordan krav til kommunaltekniske anlegg ivaretas.
- VA- plan skal vise mulig tilkopling av eksisterende boliger langs Kalkveien (Gbnr 218/91, 99, 106, og 140) og boliger langs Hagatjernveien (Gbnr 218/178, 179, 284 og 408)

§4.2. Allmenne plankrav (Jfr. Plan- og bygningslovens §12-7)

§4.2.1. Universell utforming:
Universell utforming skal legges til grunn i henhold til krav i gjeldende byggeforskrifter. Universell utforming skal dokumenteres i utomhusplan og ved søknad om tillatelse til tiltak.

§4.2.2. Støysone:
Støynivå i ny arealbruk (inkl. vifter/ ventilasjonsanlegg og lignende) skal tilfredsstilles i hht. grenseverdier gitt i tabell 3, 4 og 5 i Klima- og miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016 (eller senere som erstatter denne).
Ny arealbruk og nye tiltak i planområdet skal ikke påføre eksisterende bebyggelse og utearealer støy utover ovenfornevnte grensene. Støynivå skal ikke overskride Lden 55 dB på leke- og uteoppholdsareal, samt utenfor rom med støyfølsom bruk. Ivaretakelse av krav må dokumenteres ved søknad om tiltak / rammetillatelse.

§4.2.3. Fasader og materialbruk:
Bygningsmiljø som det er naturlig å se i sammenheng skal ha en enhetlig utførelse når det gjelder hovedform, farge- og materialbruk. Ivaretakelse av krav må dokumenteres ved søknad om tiltak/rammetillatelse.

§4.2.4. Overvannshåndtering i utbyggingsområdet:
Kommunen kan innenfor planområdet kreve opprettet anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre areal

§4.2.5. Tekniske anlegg:
Alle kabler føres inn i planområdet skal føres fram som jordkabler. Innenfor planområdet kan det plasseres inntil 2 nettstasjoner med tilhørende høy- og lavspent kabelnett. Plassering skal vises i utomhusplan.

§4.2.6. Den ubebygde del av tomta:
Parkeringsarealer skal utformes slik at parkering ikke skjer ut over annet formål.
Grøntareal mot offentlig veg- eller gateareal skal gis en parkmessig opparbeidelse, iht. godkjent utomhusplan.

§4.2.7. Avkjørsler:
Plassering av avkjørsler er veiledende, men antallet og fra hvilken veg/gate tomta skal ha atkomst er bindende. Ved justering av plasseringen, må det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel er 5m.

§4.2.8. Elektromagnetiske felt:
Ved nyanlegg av trafoer, nettstasjoner og høyspente ledninger/kabler, skal eksisterende boliger, nye boenheter og oppholdsrom ikke utsettes for elektromagnetiske felt over 0,4 µT.

§4.2.9. Renovasjon:
Innen området skal det avsettes tilstrekkelig plass til renovasjonsbeholdere og manøvreringsareal til renovasjonsbil. Dette skal vises i utomhusplan.

§4.2.10. Forurenset grunn:
Dersom det under anleggsarbeidet avdekkes forurenset grunn skal ansvarlig myndighet varsles,- jfr. Forurensningslovens § 7.

§4.2.11. Kulturminner:
Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og ansvarlig myndighet varsles,- jfr. Kulturminneloven § 8.2.

§4.2.12. Radon:
For bygning med rom for varig opphold skal det gjøres tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen slik at årsmiddelverdi ikke overstiger 200 Bq/m^3. Bygning beregnet for varig opphold skal tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m^3 .
Ved søknad om tiltak skal forholdet dokumenteres.

§5. BEBYGGELSE OG ANLEGG (Jfr. Plan- og bygningslovens §12-5, pnk.1)

§5.1. Boligbebyggelse – Frittliggende eneboligbebyggelse (BFS 1-8)

§5.1.1. Bebygget areal:
Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 30 %.

§5.1.2. Byggegrense:
Byggegrenser er angitt på plankartet

§5.1.3. Byggehøyder:
Det tillates en bebyggelse med gesimshøyde på maksimalt 8 m og mønehøyde på 9 m over planert terreng.

§5.1.4. Utforming:
a) I skrånende terreng brattere enn 1:5 skal det bygges kjeller/underetasje.
b) Det tillates kun én hybel/ bi- leilighet med maksimalt bruksareal på 70 m^2.

§5.1.5. Garasjebygg og boder:

a) Frittliggende garasjer og boder kan plasseres utenfor byggegrense, men ikke nærmere enn 2 meter til veikant. Når innkjørsel til garasjer skjer vinkelrett mot vei, må avstanden fra garasjen være minimum 5 meter.

b) Garasjer skal ikke overstige mønehøyde på 5,0 meter og gesimshøyde på 3,1 meter. Bebygd areal må ikke overstige 50 m^2.

§5.1.6. Atkomst:

Adkomst til tomtene i felt BFS1 skal være fra stikkvei fra Hagatjernveien over gnr 218 bnr 1.

Adkomst til tomtene i felt BFS 2-8 skal være via o_SKV 5-6 og det skal kun være én adkomst til hver eiendom. Det tillattes ekstra atkomst nord og sør til eiendommer fra SKV 7.

§5.1.7. Parkering:

2 biloppstillingsplasser pr. boenhet og 1 plass pr. hybelleilighet < 30m^2 BRA.

§5.1.8. Uteoppholdsareal:

Minstekrav til privat uteoppholdsareal (MUA) er 50 m^2 pr. enebolig og 50 m^2 for hybler/ bi- leiligheter.

§5.2. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS 9-12)

§5.2.1. Bebygget areal:

Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 35 % for bebyggelsen.

§5.2.2. Byggegrense:

Byggegrenser er angitt på plankartet

§5.2.3. Byggehøyder:

Det tillates en bebyggelse med gesimshøyde på maksimalt 8 m og mønehøyde på 9 m over planert terreng.

§5.2.4. Garasjebygg og boder:

a) Frittliggende garasjebygg og boder kan plasseres utenfor byggegrense, men ikke nærmere enn 2 meter til veikant. Når innkjørselen til garasjene skjer vinkelrett fra veien må garasjene plasseres 5 m fra formålsgrense mot veien.

b) Mønehøyde skal ikke overstige 5 m og gesimshøyde ikke over 3,1 m. Ingen fasade skal rage høyere enn 5 m fra planert terreng til møne. Stigning fra atkomstgate til garasjer skal ikke være over 1:12,5

§5.2.5. Atkomst:

Adkomst til tomtene skal være via o_SKV 3-5.

§5.2.6. Parkering:

2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

§5.2.7. Uteoppholdsareal:

Privat uteoppholdsareal pr. boenhet skal være minimum 30 m^2. Minimum privat og felles uteoppholdsareal (MUA) skal til sammen utgjøre minimum 50 m^2.

§5.3. Lekeplass (f_BLK 1-5)

a) Alle lekeplasser (f_BLK 1-5) skal være felles for boligene innenfor planområdet.

b) Lekeplass skal ha tilfredsstillende støy- og solforhold og skal ha skjerming mot eventuelt tilstøtende trafikkareal. Atkomst til lekeplassen skal være trafikksikker.

§5.3.1. Småbarnslekeplass:

Småbarnslekeplasser skal anlegges på grunnplan og være i tillegg til felles uteoppholdsareal. Det skal tilstrebes at lekeplass utformes slik at forholdet mellom bredde og lengde ikke overstiger 1:2. Lekeplass skal sikres med gjerde eller lignende mot tilgrensende trafikkarealer.

§5.3.2. Nærlekeplass (f_BLK 1):

Det skal settes av areal til nærlekeplass på 1,5 daa innenfor f_BLK 1. Ved utforming av lekeplassen skal det legges vekt på naturligelementer. Lekeapparater skal være rettet mot barn i forskjellige aldersgrupper. Materialvalget av lekeapparater skal være tilpasset de naturlige omgivelsene.

Det tillattes ikke større terrengendringer / -inngrep innenfor feltet.

Det skal opparbeides sti/ gangforbindelse langs sørlig del av f_BLK 1 til Hagatjernveien

§6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Jfr. Plan- og bygningslovens §12-5, pkt. 2)

§6.1. Veg

§6.1.1. Offentlig vei (o_SKV 1):

Midtåsveien (o_SKV 1a og o_SKV 1b) reguleres med fortau på nordsiden. Regulert bredde 11 meter. Asfaltert kjørebane 5,5 m inkludert veiskuldre.

§6.1.2. Offentlig vei (o_SKV2-6):

Vei o_SKV 2-6 reguleres med bredde 7,5 m. Asfaltert kjørebane 4 m.

§6.1.3. Privat vei (SKV 7):

SKV7 er privat vei og kan benyttes som atkomst for eiendommene Gbnr 218/106, 99, 140, 91 og 56.

§6.1.4. Fortau (o_SF 1-3):

Fortau reguleres med bredde 2,5 m. Kantstein langs fortau skal anlegges med en visning på 16 cm. I nedsenk (ved gangfelt, innkjørsler o.l.) skal kantstein ha visning på 2-3cm.

§6.1.5. Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG):

Område o_SVG skal inneholde annen veggrunn i form av grøft, fylling/ skjæring og snøopplag. Regulert bredde 1,5 meter.

§7. GRØNNSTRUKTUR (Jfr. Plan- og bygningslovens §12-5, pkt. 3)

§7.1. Turvei

§7.1.1. Turvei (GT 1)

Eksisterende allé reguleres som turvei fra Hagatjernveien til o_SKV 6. Alléens bredde er gitt med dekke av eksisterende skogsbunn. Dekke kan ved behov tillates forsterket med skånsomt anlagt grusdekke. Turveien skal være allment tilgjengelig.

§7.1.2. Turvei (GT 2-3)

I endene av o_SKV 3 og o_SKV 4 anlegges gangstiforbindelse til fortauet langs Midtåsveien. Gangforbindelsene skal være allment tilgjengelige.

§7.2. Friområder

§7.2.1. Friområder: (f_GF1–3)

Alle friområder er felles for planområdet og skal være allment tilgjengelige. I friområde tillates ikke byggetiltak. Fra Granlia til Midtåsveien skal det opparbeides gangsti gjennom felt f_GF 1-3 ihht godkjent utomhusplan. Gangstien skal være min. 2m bredde og skal opparbeides med fast dekke for eksempel hard pakket grus/ subus.

§8. HENSYNSSONER (Jfr. Plan- og bygningslovens §12-6)

§8.1. Sikringssone

§8.1.1. Frisiktsone: (H140_1)

I frisiktsonen skal det være fri sikt over 0,5 meter høyde over kjørebane. I frisiktsonen kan det stå nødvendige skiltstolper samt høystammede trær med maksimal stamme på 25 cm diameter.

§8.2. Faresone

§8.2.1. Overvannshåndtering, flomveier og erosjon samt områder utsatt for flom fra sidevassdrag: (H320_1-3)

Det skal utarbeides flomutredning for området markert H 320_3. Nødvendige sikringstiltak/ avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

§8.3. Sone med særlige angitte hensyn

§8.3.1. Bevaring naturmiljø (H560_1 - 2):

a) Områdene f_GF, f_GF 4, GT 1 og f_BLK 1 inngår i hensynssonen. Naturmiljø og vegetasjonsforhold skal i størst mulig grad bevares.
b) Nødvendig skjøtsel og vedlikehold tillates etter nærmere angitt skjøtselsplan.
c) Nødvendig inngrep til fremførelse, drift og vedlikehold av tekniske anlegg tillates.

§8.3.2. Bevaring kulturmiljø (H570_1 - 3):

a) H570_1: Eksisterende steingjerder skal bevares. Nødvendig vedlikehold tillates.
b) H570_2: Eksisterende allé skal bevares. Nødvendig beskjæring, skjøtsel og vedlikehold tillates. Syke trær **skal** erstattes av tre av samme type og plantes på samme sted.

c) H570_3. Den verneverdige hovedbygning på 18/1 skal bevares, istandsettes og vedlikeholdes på en slik måte at bygningens fasader, takform, volumer, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet opprettholdes. Tilbakeføring av bygningen eller deler av denne til en tidligere fase i bygningens historie bør gjøres på et dokumentert grunnlag. Mindre bygningsmessige endringer er tillatt så lenge verneverdien ikke forringes. Dette innebærer bl.a. antikvarisk forsvarlig behandling av fasade og at utforming av tilstøtende bygninger og tilbygg tilpasser seg bygningen mht. byggehøyder, målestokk og formspråk. Kommunen skal innhente uttalelse fra fylkeskommunens kulturminneavdeling før eventuelle vedtak kan fattes.

Det er ikke tillat å rive bygningen med mindre forfall/skader er dokumentert i et slikt omfang at bygningen må regnes som tapt. Dokumentasjon i form av tilstandsanalyse utarbeidet av antikvarisk fagkyndig må legges ved rivesøknad. Ved riving av verneverdig bygning skal bygningen dokumenteres ved oppmåling, fotografier og grundig beskrivelse av konstruksjon, rominndeling og overflater. Beskrivelsen skal utarbeides av antikvarisk fagkyndig.

§9. BESTEMMELSESOMRÅDE (Jfr. Plan- og bygningsloven §12-7, nr. 1)

§9.1.1. Før iverksettelsen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredete kulturminnene id 158488 og id 158511 som er markert som bestemmelsesområde # 3 og #4 i plankartet.

§9.1.2. De berørte automatisk fredete kulturminnene id 144475 og id 158445 som er markert som bestemmelsesområde #1 og #2 i plankartet, kan fjernes uten vilkår om ytterlige arkeologisk undersøkelse.

§9.1.3. Det skal tas kontakt med Buskerud fylkeskommune i god tid før tiltaket nevnt i §§ 9.1.1 og 9.1.2 gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes.

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 218	Bnr: 287	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Granlia 2B 3050 MJØNDALEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrensepunkt
- Fasadeliv
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Loddrett mur
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Veg
- Mast
- Bebygd område
- Annet
- Husnummer med bokstav
- Privatveg gatenavn.
- Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Veg annen avgrensning
- Flaggstang
- Stikkrenne
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Elvekant
- Forsenkningskurve
- Dyrka mark
- Husnummer
- Hekk
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Veg fiktiv grense
- Gjerde
- Trapp
- Bolig
- Eiendom
- Gatelys (belysningspunkt)
- Høydekurve
- Skog

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Anne Berit Gevelt	
Adresse: Granlia 2A	
Postnummer: 3050 | Poststed: Mjøndalen	
Fødselsnr./Org.nr. 110956 | Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Anne Berit Gevelt	

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3301	Drammen	218	420	0	0

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3301	Drammen	218	287	0	0

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Rettighetshaver gis rett til å benytte område angitt i lilla polygon på vedlagt kart på eiendom 218/420 til parkering, garasje, atkomst og beplantning samt opphold.
Eventuelle bygningstiltak, herunder oppføring av garasje, tilbygg eller andre konstruksjoner, må godkjennes skriftelig av hjemmelshaver før igangsetting.
Slike bygningstiltak tillates tilhørende rettighetshaver og følger rettigheten.
Rettighetshaver plikter selv å besørge og bekoste alt nødvendig vedlikehold, herunder snåmøking, grusing, retting av veg, beplantning e.l, slik at arealet til enhver tid er i forsvarlig stand.
Snø og andre masser må ikke henstilles eller lagres på hjemmelhavers bruksområde, men skal fjernes eller plasseres innenfor rettighetshavers eget bruksområde. Drenering av vannmasser skal ikke ledes inn på hjemmelhavers bruksområde.
Rettighetshavers bruk og eventuelle byggetiltak skal ikke være til urimelig ulempe eller sjenanse for hjemmelhavers eiendom.
Rettigheten følger rettighetshavers eiendom, og kan ikke skilles fra denne. Ved eierskifte overføres rettigheten automatisk til ny eier.
Rettighetshaver bærer alt ansvar for skade eller ulempe som følge av bruken, herunder skader på hjemmelshavers eiendom, med mindre skaden skyldes forhold på hjemmelshavers side.
Ved vesentlig mislighold av vilkårene i denne avtalen, kan hjemmelshaver skriftlig kreve at rettighetshaver retter forholdet innen rimelig tid. Dersom misligholdet ikke rettes innen fristen, kan hjemmelshaver kreve rettigheten slettet ved tinglysing.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Kartverket

DRAMMEN EIENDOMSMEGLING AS
V/MATHILDE SJØHAUG
NEDRE TORGGATE 8
3015 DRAMMEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 10-0293/25
Vår referanse: 3812141/26928754
Bestilling: C3 2025-08-20 (2) 37

Dato
20.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
761138	200	5.10.2010	URÅDIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3301 DRAMMEN	218	419	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Nedre Eiker kommune
Bekreftet tinglysingsgjenpar
Dato: 30/9-10 Signatur: Hanne L. Vidve

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Opplysninger om rekvirent (innsender) [2]	Plass for tinglysingstempel
Navn:Anne-Berit Gevelt Adresse:Granlia 2 Postnr:3050 Poststed:Mjøndalen Fødselsnr./Org.nr:110956[redacted] Referansenr:	Doknr: 761138 Tinglyst: 05.10.2010 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Anne Berit Gevelt	110956[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
0625	Nedre Eiker	18	420		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — Rettighet for fast eiendom (reell servitutt). [4]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
0625	Nedre Eiker	18	287		
0625	Nedre Eiker	18	419		

B — Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse).

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [5]

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Veirett og atkomst til gnr 18 bnr 287 og 419

*
Gnr. 18 bnr. 419 (volumeiendom) skal ikke omsettes fritt i markedet, men følge gnr. 18 bnr. 287.

Heftelsen kan ikke avlyses uten samtykke fra Nedre Eiker kommune.

* Vedtatt i Nedre Eiker kommune

NEDRE EIKER KOMMUNE
SAMFUNNSUTVIKLING
GEODATA

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

Rettighetshaver har det hele og fulle ansvar for vedlikehold og brøyting etter at veien er opparbeidet.
Rettighetshaver betaler alle kostnader vedrørende veihold.

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Mjøndalen 25/6-10	Anne Berit Gevelt

Noter

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

SITUASJONSPLAN
FOR NEDRE EIKER KOMMUNE

Gnr: 18 **Bnr:** 287 **Fnr:** **Målestokk:** 1:500 **Areal:** 1610,4

Tiltakshaver: Anne Berit Gevelt

Tiltakets adresse: Granlia 2, 3050 Mjøndalen



PLAN FOR UTBYGGING: Tegnet i målestokk 1:500 , og målsatt grunnmur.

Eiendomsgrense
Usikker eiendomsgrense
Bolighus
Annen bygning
Bygning u/bygningstype
Trafikkareal
Vei

Vannledning
Overvannsledning
Spillvannsledning
Felles avløpsledning

Granlia 2B

Nabolaget Solløs/Åkerbråtan - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Mjøndalen skole (1-7 kl.)	**15 min**
546 elever, 26 klasser	1.4 km
Åsen skole (1-7 kl.)	**23 min**
189 elever, 10 klasser	1.6 km
Veiavangen ungdomsskole (8-10 ...	**24 min**
437 elever, 26 klasser	1.9 km
Eknes ungdomsskole (8-10 kl.)	**8 min**
373 elever, 19 klasser	3.1 km
Åssiden videregående skole	**12 min**
1020 elever, 68 klasser	8 km
Eiker videregående skole	**15 min**
400 elever, 15 klasser	9.8 km

Offentlig transport

Åkerbråtan	**3 min**
Linje 53, 56	0.3 km
Mjøndalen stasjon	**19 min**
Linje R12	1.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 2 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 19 min**

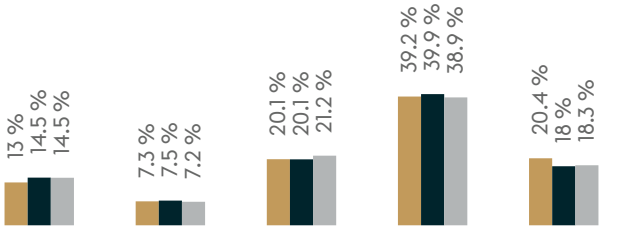
Barnehager

Åsen barnehage (0-5 år)	**16 min**
66 barn	1 km
Vassenga barnehage (0-5 år)	**11 min**
82 barn	1 km
Bakkefaret Fus barnehage (0-5 ...	**14 min**
117 barn	1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Orkidehøgda	**15 min**
Coop Extra Mjøndalen	**16 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solløs/Åkerbråtan	1 353	651
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Solløsgata/Såsengata balløkke	11 min
Mjøndalen Sport	11 min
Family Sports Club Mjøndalen	11 min
Sporty24 Mjøndalen	21 min

«Polig og fredelig område med naboer som tar vare på hverandre»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Gateparkering
Lett 89/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Drammen, Eiker, Lier, Sande og Svelvik godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

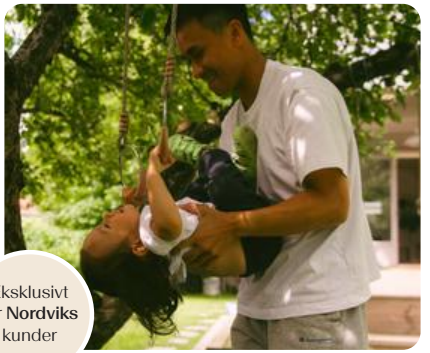
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0293/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Granlia 2B 3050 MJØNDALEN

Betegnelse: Gnr 218, bnr 287 (ideell andel 1/1) / Gnr 218, bnr 419 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no