

Eplehagan 8



Velkommen til

Eplehagan 8



Salgsoppgaven produsert 28. mars 2025

Mjøndalen

Enebolig fra 2004 med dobbel garasje og godkjent sokkelleilighet - Solrik og skjermet hage - Familievennlig nabolag

Prisantydning	5 890 000,-
Omkostninger	148 600,-
Totalpris	6 038 600,-
BRA-i	171 kvm
Totalt BRA	218 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2004

Megler	Sondre Engelhardt Skree
Telefon	901 88 991
E-post	s.skree@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Eplehagan 8 i Mjøndalen!

Dette er en pen og innholdsrik enebolig fra 2004 med dobbel garasje og godkjent sokkelleilighet.

Noen høydepunkter:

- 4 soverom
- 2 bad og vaskerom
- Utekjøkken og drivhus i hagen
- Skjermet hage med svært gode solforhold
- Stor steinlagt gårdsplass og dobbel garasje
- Trygt, stille og rolig nabolag
- Beliggenheten er perfekt for barnefamilier
- Nærhet til skole og dagligvare, samt 100m til barnehage
- Nærhet til flotte turmuligheter og fritidsaktiviteter
- Godkjent sokkelleilighet med leieinntekt på kr. 12.000,- per mnd.

Arealer og innhold

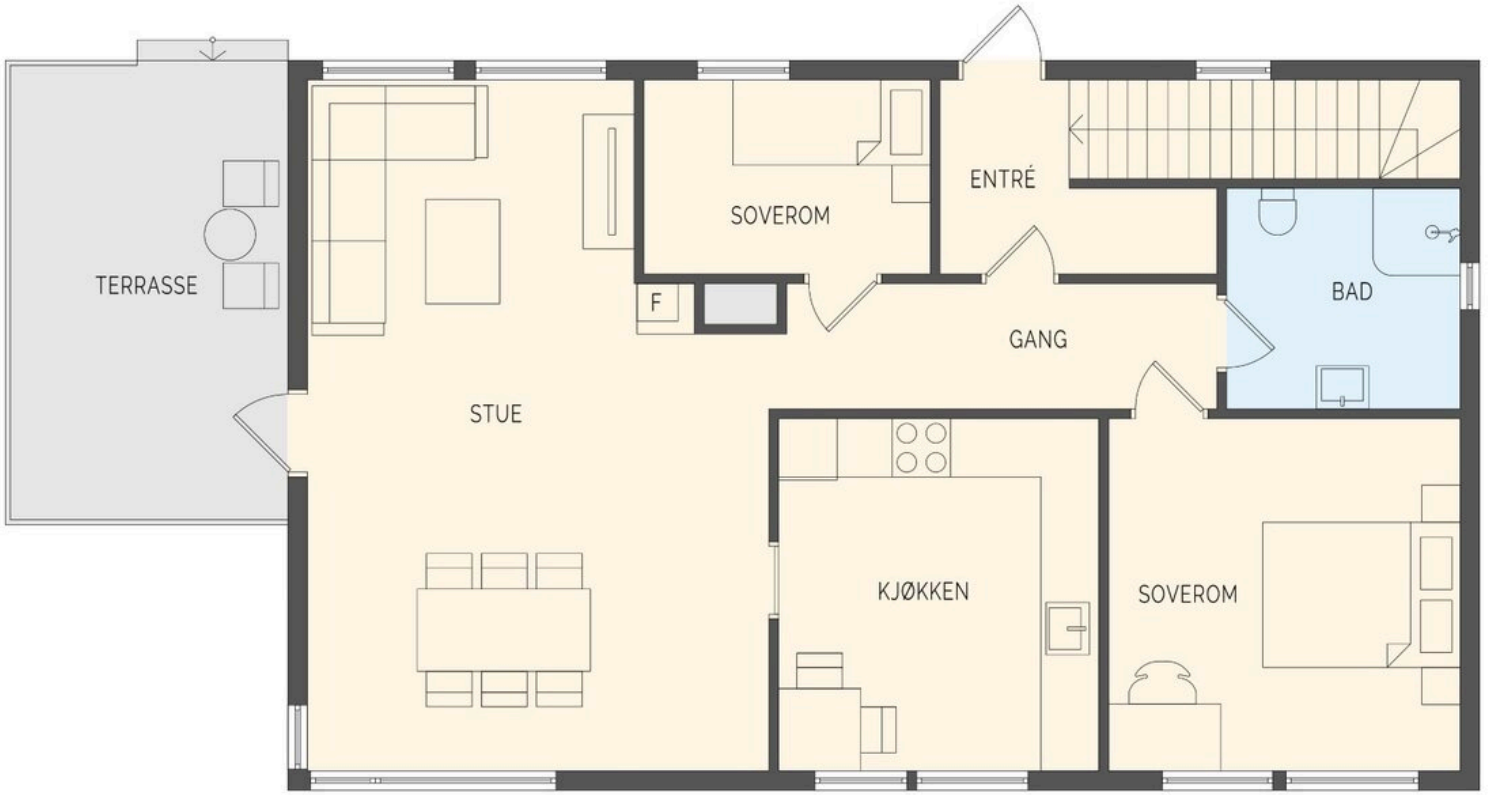
BRA-i:	171 kvm
BRA-e:	47 kvm
Totalt BRA:	218 kvm

Beskrivelse

Boligen
Underetasje:
BRA-i: 23 kvm. Hoveddel: Gang, soverom, vaskerom
BRA-i: 62 kvm. Sokkelleilighet: Entré, bad, soverom, stue/kjøkken, bod
BRA-e: 11 kvm. Sportsbod
Total BRA: 96 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Hoveddel: Entré, gang, bad, 2 soverom, kjøkken, stue
Total BRA: 86 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 36 kvm.
Total BRA: 36 kvm.

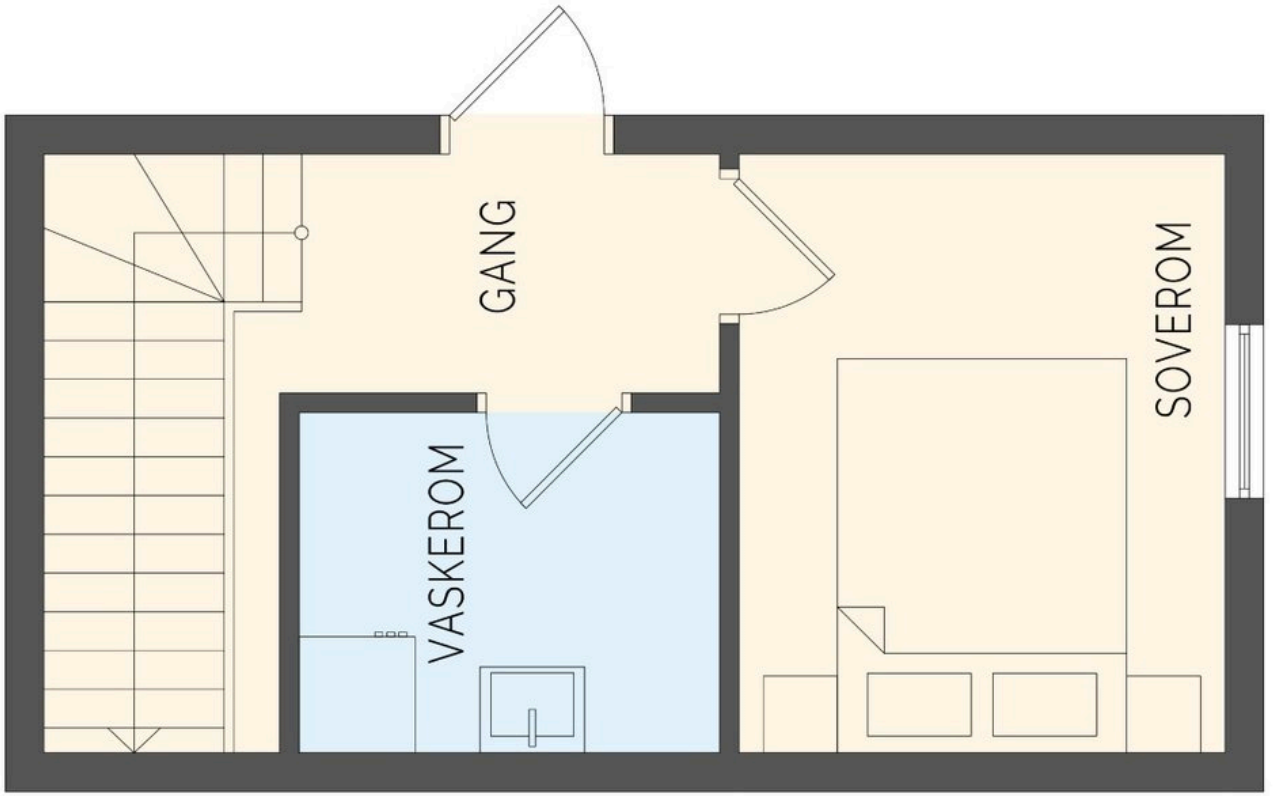


Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

1. Etasje Hoveddel



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

U. Etasje Hoveddel



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

U. Etasje Sokkelleilighet


8










AEG
BOSCH










Høiax


























Barnehage



Informasjon

Eplehagan 8

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0041/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Eplehagan 8, 3050 MJØNDALEN
Gnr 210, bnr 186 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selgere
Martin Severin Orrebakken Haugland
Siri Midthaug

Kjøpesum og omkostninger
5 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
147 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
148 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
167 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 038 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 057 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2004

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 171 kvm
BRA-e: 47 kvm
Totalt BRA: 218 kvm

Beskrivelse:
Boligen
Underetasje:
BRA-i: 23 kvm. Hoveddel: Gang, soverom, vaskerom
BRA-i: 62 kvm. Sokkelleilighet: Entré, bad, soverom, stue/kjøkken, bod
BRA-e: 11 kvm. Sportsbod
Total BRA: 96 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Hoveddel: Entré, gang, bad, 2 soverom, kjøkken, stue

Total BRA: 86 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 36 kvm.
Total BRA: 36 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
BRA-e:
- Sportsbod/treningsrom på ca. 11 m²

TBA 1. etasje:
- Inngangsparti på ca. 6 m²
- Terrasse på ca. 13 m²

TBA underetasje:
- Redskapsbod på ca. 7 m²
- Drivhus ca. 12 m²
- Platting 1 på ca. 18 m²
- Platting 2 på ca. 12 m²
- Platting 3 på ca. 35 m²

Solforhold

På sommeren har eiendommen sol fra grytidlig morgen til sent på kvelden. 20. juni 2024 var det produksjon på solcellene, som er sørvendte, fra ca 05:30 - 21:30. I hagen er det sol hele tiden den er oppe. På terrassen er det sol fra rundt lunsjtider og til den går ned.

Innhold

1. Etasje (hoveddel) : Entré, gang, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.
U. Etasje (hoveddel): Gang, vaskerom og soverom.
U. Etasje (sokkelleilighet) : Entré, bad, bod, stue/kjøkken og soverom.

Det er tilgang til loft via loftsluke på hovedsoverommet.

Terrasse på ca. 13 m² med adkomst fra hovedetasje.
Plattinger på ca. 18 m², 12 m² og 35 m².
Sportsbod/treningsrom på ca. 11 m².
Redskapsbod på ca. 7 m².
Drivhus på ca. 12 m².

Standard

1. Etasje Hoveddel:

Entré: Pen flislagt entré med praktisk skyvedørsgarderobe. Gangen har god plass for oppbevaring av yttertøy.

Stue: Lys og fin stue med gode møbleringsmuligheter. Stuen kan enkelt møbleres med sofakrok og tilhørende tv-møblement. Det er etablert peisovn som bidrar til en lun atmosfære i oppholdsrommet. Videre er det stor spisestue hvor man enkelt kan møblere med langbord. Varmepumpe er montert på veggen. De store vindusflatene i stuen bidrar til optimale lysforhold i oppholdsrommet.

Kjøkken: Pent kjøkken med glatte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Benkeplaten er i laminat og sprutplate over kjøkkenbenk. Kjøkkenet innehar godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap. Videre er det plass for hyggelig frokostbord på kjøkkenet.

Bad: Flislagt bad med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med servant med underskap, speil, veggskap, dusjkabinett (2024) og toalett.

Soverom: I denne etasjen finner du to soverom. Hovedsoverommet gir enkelt plass for dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Soverom 2 passer perfekt som barnerom.

U. Etasje Hoveddel:

Soverom: I boligens underetasje finner du hoveddelens tredje soverom. Soverommet er av god størrelse med plass for dobbeltseng, nattbord, skrivebord og garderobeskap.

Vaskerom: Praktisk vaskerom med flislagt gulv og varmekabler. Vaskerommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Det er også opplegg for sentralstøvsuger her. Varmtvannsbereder til hoveddel på 200L.

U. Etasje Sokkelleilighet:

Entré: Romslig entré med flislagte overflater og plass for oppbevaring.

Stue: Stuen gir enkelt plass for sofagruppe og tilhørende tv-møblement. Stuen har store vindusflater som bidrar til godt med naturlig lys. Stue og kjøkken er i en åpen løsning som bidrar til et sosialt oppholdsrom.

Kjøkken: Pent kjøkken med glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Det er plass for spisebord i tilknytning til kjøkkenet.

Bad: Flislagt bad med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, toalett, dusjkabinett (2025) og opplegg for vaskemaskin.

Soverom: Lyst og fint soverom med plass for dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.

Parkering

Dobbel garasje på egen eiendom, samt biloppstilingsplass til parkering utenfor hovedenhet, og på nedsiden av huset for leilighet.

Modernisering og påkostninger

2025:
- Ny blandeventil varmtvannstank, hovedenhet
- Nytt dusjkabinett, leilighet

2024:
- Nytt dusjkabinett, hovedenhet

2023:
- Platting i hage
- Solcellepaneler

2020:
- Drivhus

2019:
- Ladeboks i garasje

2017:
- Nytt gulv i stue/kjøkken, leilighet

2014:
- Carport kledd inn til å bli lukket garasje
- Steinlegging av gårdsplass

2013:
Varmekabler og nytt gulv på soverom i underetasje, hovedenhet

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Gjennomført radonmåling i 2013 og 2014. Det foreligger dokumentasjon.
- 2014: Carport på garasje kledd inn slik at garasjen ble til dobbelgarasje. 2014: Malt hele huset og garasje. 2020: Satt opp drivhus. 2023: Bygget ny platting i hagen.
-2014: Mindre el-arbeid i forbindelse med forsikringssak, av Finn Haugen.
- 2014: Skaderapport i forbindelse med vannskade (se tidligere punkt). Denne er utbedret.
- Arbeid som er utført i vår eie er: 2014: Varmekabler på soverom nede i hovedenhet, av Finn Haugen.
- Fuktskade i forbindelse med feil med avløp. Se tidligere punkt. Skaden er utbedret. Avløpsrøret fra dusj var feilmontert inne i veggen. Dette førte til vannskade i trapperommet i underetasjen i 2014. Skaden er utbedret og ble dekket av forsikring.
- Utført i 2014 av SSG Norge. Feilinstallert avløpsrør fra dusj i hovedenhet ble utbedret. Feilen var ikke knyttet til badet. Dette var en forsikringssak.
- Det er lagt steinplass som forbedrer bortrenning fra hus, med rister på gårdsplass. Utført av fagfolk i 2014.
- 2015: Reparasjon av varmekabler i leilighet (forsikringssak), av M-TEK AS. 2019: Etablering av elbil-lader i garasje samt gjennomgang og omkobling av el anlegg i garasje, av Finn Haugen.
- 2015: Mindre utbedringer etter el-kontroll, utført av godkjent elektriker, men vi mottok aldri samsvarserklæring på dette arbeidet. Arbeidet ble godkjent av el-tilsynet på bakgrunn av dokumentasjon sendt direkte til tilsyn av elektriker. Deler av dette arbeidet er senere omgjort pga. andre el-arbeider, og alt er ettergått ved el-kontroll (i 2025).
- 2018: Satt inn vannmåler på hovedenhet for å skille vannforbruk mellom boenhetene, av Borgen Rør AS.
- 2018: Byttet varmepumpe. Instant Norge AS.
- Utført i 2019 av Finn Haugen Elektroentreprenør AS. Det ble trukket kabel fra sikringsskap til garasje, satt opp nye sikringer og installert Easee ladeboks.
- I forbindelse med vannskaden (se tidligere punkt) var det maur i skadeområdet. Etter utbedring forsvant disse. 2021: Maur oppdaget innendørs. Vellykkede tiltak ble iverksatt av Norsk Hussopp Forsikring. Vi har ikke observert maur innendørs etter dette. Sporadisk tas det mus i feller i frittstående garasje.
- 2022: Nye lys og stikkontakter i garasje og utebod, av Finn Haugen.
- 2023: Solceller på tak, med alt av koblinger, av BlueTec AS. 2025: Utskifting av utestikk ved leilighet og lysrørarmatur i garasje, av Finn Haugen.
- 2023: Satt opp stålbod. Utført ufaglært.
- 2024: Nytt dusjkabinett i hovedenhet, av Konnerud VB.
- 2025: Nytt dusjkabinett i leilighet, av Vito Tekniske entreprenør. 2025: Byttet blandeventil på varmtvannstank på vaskerom i hovedenhet, av Vito Tekniske entreprenør.
- Har samsvarserklæring på det aller meste. Har ingen papirer fra forrige eier.

Selskapet som satte opp boligen hadde ikke arkiv langt nok tilbake. På grunn av noen manglende samsvarserklæringer er det foretatt full el-kontroll av Finn Haugen Elektroentreprenør AS i 2025.
- Boligen selges med utleiedel. Rommene er godkjent av bygningsmyndighetene. Boligen ble bygget med sokkelleilighet.

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:
- Støpt betongfundament/gulv som er glattpusset.
- Grunnmur oppført i Leca.
- Yttervegger over grunnmur av bindingsverk.
- Utvendig stående trekledning.
- Saltak med lett undertak, tekket med takstein.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig nedløp og beslag grunnet mangler snøfangere på hele eller deler av taket og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Utvendig vinduer grunnet mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp.
- Terrasser grunnet værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler og lav rekkverkshøyde.
- Utvendig trapper grunnet høydeforskjellen overstiger grensen på 50 cm, og rekkverk anses som påkrevd i henhold til TEK17.
- Overflater gulv grunnet stedvis glipper og bruksmerker, mangel av feielister mellom gulv og dørterskel og sprekker i fliser i entré i begge enheter.
- Radon grunnet ikke dokumentasjon fra nyere tid, noe som skaper usikkerhet rundt radonverdiene. Boligen ligger i område med moderat til lav aktsomhetsgrad.
- Innvendige dører grunnet oppsvulming på baderomsdører og en del bruksmerker på flere dørhåndtak.
- Varmtvannstank grunnet over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Overflater vegger og himling på bad grunnet halvparten av levetiden for flisene er nådd og ytterligere vedlikehold bør vurderes.
- Overflater gulv våtrom grunnet halvparten av levetiden for fliser er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskiftning bør vurderes.
- Sluk, membran, tettesjikt på våtrom grunnet mer enn halvparten av brukstiden er passert for membranløsningen og slukløsningen, noe som øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader.
- Sanitærutstyr og innredning på bad grunnet alder og vedlikehold og oppgradering må påregnes.
- Vegger og himling vaskerom grunnet halvparten av levetiden for flisene er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskifting bør vurderes
- Gulv vaskerom grunnet halvparten av levetiden for fliser er nådd, og ytterligere

vedlikehold eller utskiftning bør vurderes.
- Sluk, membran og tettesjikt våtrom grunnet mer enn halvparten av brukstiden er passert for membranløsningen og slukløsningen, noe som øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader.
- Overflater vegger og himling bad i sokkelleilighet grunnet halvparten av levetiden for flisene er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskifting bør vurderes i løpet.
- Overflater gulv bad sokkelleilighet grunnet høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm og flisfuger har riss/sprekker.
- Sluk, membran, tettesjikt bad sokkelleilighet grunnet mer enn halvparten av brukstiden er passert for membranløsningen og slukløsningen, noe som øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader.
- Sanitærutstyr og innredning bad sokkelleilighet grunnet noe korrosjon på speilet og generelt middels/høy alder.

Innbo og løsøre

- Hvitevarer i hovedenhet medfølger ikke
- Hvitevarer i leiligheten medfølger

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Kroker og verktøyoppheng i garasje
- Alle smartenheter som går på batteri (inkludert solskjerming), forutsatt at de ikke er en del av et alarmsystem.
- Alle gjenstander som er tilkoblet strøm via stikkontakt, med unntak av internett/fibermottak.
- Lekestue i hage (den er ikke skrudd fast i platting, så etterlater ikke skruehull)
- Fast og løst inventar i utekjøkken
- Rabarbraplantene i hagen.

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 ovennevnte 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.

Selger opplyser om:
Leiligheten er i dag leid ut. Leietaker har bodd der siden januar 2019. Vi tegner leiekontrakt for ett år av gangen (vi bruker Huseiernes Landsforbund sin standardkontrakt). Siste kontrakt er signert i januar 2025, med 2 måneders gjensidig oppsigelse av leieforholdet. Månedsleie på leiligheten er i dag 12 000,-.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

C - 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:
- Peisovn
- 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. 21 100 kWh. Strøm bruk av egenproduksjon fra solceller ca. 5 000 kWh og solgt ca. 3 100 kWh. Sokkelleilighet har egen måler og betaler for eget forbruk. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 29 175,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann kr. 8 100,-
Avløp kr. 13 188,-
Renovasjon kr. 7 887,- (samarbeid renovasjon)

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 12 367,- pr år.
- Alarm fra Heimgard. Direktekontakt med app per telefon og ikke alarmsentral. Ingen månedspris. Heimgard tilbyr også abonnement på alarmsentral.
- Kabel-tv/internett fra Viken Fiber kr 849,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Primærbolig kr. 1 477 159,-
Sekundærbolig kr. 5 908 634,-

Forsikring

Gjesidige
Polisenr: 82212415

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet Viken Fiber med en kostnad på kr. 849,- per mnd.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 910 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med steinlagt gårdsplass og dobbel garasje med gode parkeringsmuligheter. Videre har eiendommen flott hage med plattinger, gressplen og diverse beplantning. Det er også opparbeidet med overbygd

utekjøkken, drivhus og plantekasser. Uteområdene byr på boltreplass for store og små, samt svært gode solforhold.

Adkomst

Se vedlagte kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Nordvik skilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

Selger opplyser om at målinger ble utført i 2013 og 2014. Måling foretatt i både leilighet og hovedenhet. Ventilasjon er installert på soverommene i underetasje i begge boenheter. Målingene ligger under grenseverdiene

Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig, og alltid under 200 becquerel per kubikkmeter.
Det følger av strålevernforskriften at utleier er ansvarlig for at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleiebolig er under 200 becquerel per kubikkmeter. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 becquerel per kubikkmeter. Dette gjelder alle typer utleieboliger, og det er derfor viktig å merke seg dette ved kjøp av bolig som helt eller delvis skal leies ut.
For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en flott beliggenhet i Mjøndalen med gangavstand til barneskole, barnehage, idrettstilbud, dagligvare og busstopp m.m.
Kort vei til Mjøndalen sentrum med butikker, restauranter, kafeer, dagligvare samt Torgkvartalet med ulike forretninger og servicetilbud. Kort vei til "handelstorget" på Orkidehøgda hvor de store butikkjedene ligger på rekke og rad med et bredt utvalg av byggevarer, elektronikk, møbler og planter m.m.

Mjøndalen har vært gjennom stor forandring og utvikling de seneste år, med blokkbebyggelse i sentrum samt 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. Populære Hagatjern ligger i kort avstand fra boligen og har 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 i hovedsak av eneboliger og leilighetskompleks.

Offentlig kommunikasjon

Ca. 500 meter til Ryghkollen bussholdeplass med linje 52. Direkte buss til Drammen via Gulskogen. Avgang hver time (to ganger i timen i rushen).
VY ekspressbuss mellom Oslo og Notodden + lokalbuss mellom Drammen og Hønefoss har også stopp i Mjøndalen.
Ca. 2 km til Mjøndalen togstasjon med linje R12. Herfra går det direkte tog til Oslo og Gardemoen. Avgang hver time (to ganger i timen i rushen).

Skoler og barnehager

Nærmeste barnehager er Eplehagan andelsbarnehage som ligger 100 meter fra boligen og Vassenga barnehage.
For mer informasjon se www.drammen.kommune.no/tjenester/barnehage.

Ca. 1,9 km til Mjøndalen barneskole og 2,7 km til Veiavangen ungdomsskole.
Flere videregående skoler i Drammen, Eiker og Åssiden.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av eiendommen datert 28.06.2005.

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 som samsvarer med dagens planløsning.
Det foreligger godkjente tegninger for dobbel garasje datert 02.09.2004.

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 Kommunedelplanens arealdel 2015-2026 (07.10.2015) er avsatt til nåværende boligbebyggelse og flomfare.

Bebyggelsesplan:
- MJ 44.01.01: Eplehagan (31.10.2002) med reguleringsformål til boliger og gate med fortau.

Regulering under arbeid:
- Områderegulering for Nerkollen - Ryggkollen - Mile

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/210/186:
03.09.2004 - Dokumentnr: 9579 - Bestemmelse iflg. skjøte
Hvor tomten støter til offentlig vei påhviler det tomteier å sørge for renhold, opprenskning og slott av evt. veigrøft utenfor eiendommen.

18.02.2025 - Dokumentnr: 190642 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten

samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

15.08.2003 - Dokumentnr: 7965 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3301 Gnr:210 Bnr:121

01.01.2020 - Dokumentnr: 1502380 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0625 Gnr:10 Bnr:186

01.01.2024 - Dokumentnr: 805971 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3005 Gnr:210 Bnr:186

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 500,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar per stk. 3900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 17 700,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 142 200,- 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 31. mars 2025

Ansvarlig megler

Sondre Engelhardt Skree, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90188991

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Eplehagan 8

Tilstandsrapport

Enebolig
Eplehagan 8, 3050 MJØNDALEN
DRAMMEN kommune
gnr. 210, bnr. 186

Sum areal alle bygg: BRA: 218 m² BRA-i: 171 m²



Befaringsdato: 17.03.2025 **Rapportdato:** 23.03.2025 **Oppdragsnr.:** 22134-1207 **Referansenummer:** QX3171

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.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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

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.

Eplehagan 8, 3050 MJØNDALEN
Gnr 210 - Bnr 186
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

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:
- Støpt betongfundament/gulv som er glattpusset.
- Grunnmur oppført i Leca.
- Yttervegger over grunnmur av bindingsverk.
- Utvendig stående trekledning.
- Saltak med lett undertak, tekket med takstein.

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

Øvrige forhold:
- Dobbel garasje på ca. 36 m²

Enebolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av takstein med solceller.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

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

Taket er en saltakkonstruksjon. Tilgang til kryploftet skjer via en loftsluke i soverommet.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Boligen er utstyrt med tre standard ytterdører, samt en terrassedør.

Boligen har en terrasse på ca. 13 m² med adkomst fra stuen i 1. etasje. I tillegg er det flere plattinger i hagen, etablert både i tidligere periode og i 2023/2024.

Boligen har en utvendig trapp til hagen og en til inngangspartiet.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Flis på bad, vaskerom og entré.
- Betonggulv i bod.
- Parkettgulv i øvrige rom.

Vegger:
- Flis på bad og vaskerom.
- MDF-plater i stue hoveddel.
- Tapetsert i øvrige rom.

Himling:
- Takessplater i øvrige rom.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen er utstyrt med en elementpipe med peisovn og ildfastplate.

Boligen har en malt tretrapp med håndløpere på begge sider; en er festet til veggen og en integrert i trappevangen, begge i tre.

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad hovedenhet:
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Toalett.
- Dusjkabinett. (2024)
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

Det er boret hull i veggen i gangen som grenser til badet.

Vaskerom:
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk er av type plast.

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

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

Det er boret hull i veggen i soverommet som grenser til vaskerommet.

Bad leilighet:
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Toalett.
- Dusjkabinett. (2025)
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

Det er boret hull i veggen i boden som grenser til badet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken hovedenhet:
Innredning:
- Glatte fronter.

Eplehagan 8, 3050 MJØNDALEN
Gnr 210 - Bnr 186
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

- Spruteplate over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Hvitvarer:
- Kjøleskap.
- Komfyr.
- Oppvaskmaskin.

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

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk til det mekaniske ventilasjonsanlegget i boenheten.

Kjøkken sokkelleilighet:
Innredning:
- Glatte fronter.
- Spruteplate over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Hvitvarer:
- Kjøl-/fryseskap.
- Komfyr.
- Oppvaskmaskin.

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

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk til det mekaniske ventilasjonsanlegget i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene er installert som et kobberbasert rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert på vaskerommet i hovedenheten og i boden i sokkelleiligheten.

Avløpsrørene er av plast, og kloakk er luftet via loftet.

Boligen har mekanisk ventilasjon, med anlegg plassert på loftet i hovedenheten og i boden i sokkelleiligheten. Det er takventiler på bad og vaskerom, samt ventiler i vinduer i øvrige rom.

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

Det er én Høiax varmtvannsbereder i hver boenhet, begge på ca. 200 liter. Berederen i hovedenheten er plassert i vaskerommet, og berederen i sokkelleiligheten står i boden.

Boligen har to separate elektriske anlegg – ett for hovedenheten og ett for sokkelleiligheten. Begge anleggene er utstyrt med automatiske sikringer. Sikringsskapet til hovedenheten er plassert i gangen i underetasjen, mens skapet til sokkelleiligheten er plassert i entreen.

Boligen har brannslokkingsutstyr og seriekoblede røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen antas å bestå av leire, jord og løsmasser.

Det er synlig drenspapp langs grunnmuren foran boligen, og grunnen er gruslagt på baksiden for å bidra til overflateavrenning.

Fundamentet består av glattpusset, støpt betong, og grunnmuren er oppført i Leca.

Boligen ligger i skrånende terreng, noe som medfører naturlig fuktbelastning mot deler av grunnmuren.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

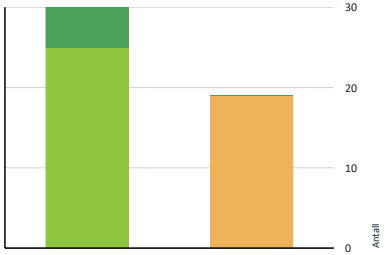
Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

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.

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

10.2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - Gulv	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad - Hovedenhet > Overflater vegger og himling	Gå til side

Eplehagan 8, 3050 MJØNDALEN
Gnr 210 - Bnr 186
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. Etasje > Bad - Hovedenhet > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad - Hovedenhet > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad - Hovedenhet > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Sokkelleilighet > Bad - Leilighet > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Sokkelleilighet > Bad - Leilighet > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Sokkelleilighet > Bad - Leilighet > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Sokkelleilighet > Bad - Leilighet > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2004

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av takstein med solceller montert oppå og er besiktiget fra taket.
Taket fremstår som vedlikeholdt og i normal stand på de synlige delene, i samsvar med hva som kan forventes ut fra alder.
Visuell inspeksjon avdekket ingen skader eller avvik.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Vannet føres i rør og videre til terreng.
Renner og nedløp fremstår i normal stand, noe 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:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- 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
- Andre tiltak:

TG 2 er settes fordi halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er nådd, i tillegg til at det mangler snøfangere.

Selv om det ikke var krav om snøfangere på byggetidspunktet, anbefales det likevel å montere dem.
Dette vil bidra til å forhindre farlige situasjoner som snø- og isras samt sikre samsvar med dagens sikkerhetskrav.

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen har yttervegger av bindingsverk over grunnmuren, kledd med stående panel.
Det er tilfredsstillende lufting under kledningen, og ingen musebånd er etablert.
En visuell inspeksjon ble utført fra bakkenivå, med stikkprøver fra tilfeldig utvalgte områder.
Ingen tegn til sopp eller råteskader ble oppdaget på fasadene under inspeksjonen.
Kledningen virker å være i normal stand for alderen og ser ut til å ha blitt vedlikeholdt de siste årene.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er en saltakkonstruksjon, hvor to like sider faller mot langsidene og møtes i et møne.
Tilgang til kryploftet skjer via en loftsluke i soverommet. Konstruksjonen har tilstrekkelig lufting.
Inspeksjonen ble utført fra stige, og det ble ikke registrert noe svekkelser eller skjevheter i takkonstruksjonen.

Det er registrert noe mindre fuktskjolder rundt pipen.
Disse fremstod tørre på befaringsdagen, og det ble ikke observert tegn til aktiv lekkasje.
Det vurderes ikke som behov for umiddelbare tiltak, men forholdet bør følges opp ved videre bruk og vedlikehold.

Eplehagan 8, 3050 MJØNDALEN
Gnr 210 - Bnr 186
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

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
- Tiltak:

TG 2 er satt fordi mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp.
Det er ingen tegn til skader eller avvik ved befaringen, men alderen på vinduene tilsier at det kan bli behov for vedlikehold i løpet av de neste årene.

TG 1 Dører

Boligen er utstyrt med tre standard ytterdører, samt en terrassedør.

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

Ved visuell inspeksjon ble det ikke observert noen tegn til skader eller avvik på beslag, vannbord, omramming, karm, eller ytre tetting.
Dører er i normal stand i forhold til alderen, og det er ikke registrert skader utover normal slitasje på dørene - noe vedlikehold bør påregnes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en terrasse på ca. 13 m² med adkomst fra stuen i 1. etasje. I tillegg er det flere plattinger i hagen, etablert både i tidligere periode og i 2023/2024.

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

- Det er målt rekkverkshøyde under 1,00m.
- Det er noen værslitte terrassebord på plattinger.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 2 settes på grunn av lav rekkverkhøyde og noe vedlikeholdsbehov.
Selv om gjeldende rekkverk kan være lovlig i henhold til tidligere forskrifter, anbefales det å oppgradere til dagens standard på 1,0 meter.
Dette vil bedre sikkerheten og redusere fallrisiko, spesielt for barn og eldre som bruker balkongen eller terrassen.

TG 2 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har en utvendig trapp til hagen og en til inngangspartiet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er målt en høydeforskjell over 50 cm fra inngangspartiet til terreng.
- Trappen mot hagen har ikke rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes da høydeforskjellen overstiger grensen på 50 cm, og rekkverk anses som påkrevd i henhold til TEK17.
Det anbefales å etablere rekkverk for å ivareta krav til sikkerhet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Vegger:
- Flis på bad og vaskerom.
- MDF-plater i stue hoveddel.
- Tapetsert i øvrige rom.

Himling:
- Takessplater i øvrige rom.

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 Overflater - Gulv

Gulv:
- Flis på bad, vaskerom og entré.
- Betonggulv i bod.
- Parkettgulv i øvrige rom.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Det er stedvis gliper og bruksmerker i parkettgulvet.
- Det er stedvis mangel av feielister mellom gulv og dørterskel.
- Det er registrert sprekker i fliser i begge entréer, både i hovedenheten og sokkelleiligheten, samt noe bom i flisene.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 2 settes da gulvene har behov for vedlikehold eller utbedringer over tid. Bruksmerker i parketten kan utbedres med sliping og overflatebehandling, eller ved utskifting av slitte partier. Fliser med sprekker og bom bør vurderes skiftet ut på sikt

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det ble ikke påvist unormal svikt, og mindre skjevheter anses som normale.
Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.
Det ble ikke registrert noen retningsavvik som overstiger disse kravene.

TG 2 Radon

Det foreligger dokumentasjon på radonmåling utført i 2014, med årsmiddelverdi under tiltaksgrensen. Det er ikke gjennomført radonmålinger de siste 5 årene.

Ifølge kart fra Norges geologiske undersøkelse (http://geo.ngu.no/kart/radon/) ligger boligen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Eplehagan 8, 3050 MJØNDALEN
Gnr 210 - Bnr 186
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 settes fordi det foreligger ikke dokumentasjon fra nyere tid, 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 en elementpipe med peisovn og ildfastplate.
Det er tilfredsstillende avstand til brennbart materiale.
Ved visuell kontroll av de synlige delene av pipen og ovnen ble det ikke avdekket sprekker eller skader.
Det er heller ikke opplyst om noe mangler eller avvik på anlegget.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er utført på kjøkkenet i sokkelleiligheten mot terreng.
Det er gjennomført fuktsøk med Protimeter MMS3 på vegg mot terreng, uten at det ble registrert unormale fuktverdier.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller avvik.
Det presiseres at jevnlig kontroll og vedlikehold av drenering er viktig for å sikre god funksjon over tid.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp med håndløpere på begge sider; en er festet til veggen og en integrert i trappevangen, begge i tre.
Det er registrert mindre bruksmerker på trinn og håndløpere, men ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Det er registrert oppsvulming på baderomsdører.
- Det er registrert en del bruksmerker på flere dørhåndtak.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Dørene er fortsatt funksjonelle, men utskifting bør påregnes i løpet av de kommende årene som en del av vedlikeholdet for å oppnå TG 0/1.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD - HOVEDENHET

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

1. ETASJE > BAD - HOVEDENHET

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Normal tid for utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-40 år.
Normal tid før utskiftning av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10-20 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for flisene er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskifting bør vurderes i løpet av de kommende årene.

1. ETASJE > BAD - HOVEDENHET

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende membran er 20-40 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for fliser er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskiftning bør vurderes i de kommende årene.

1. ETASJE > BAD - HOVEDENHET

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluk er av type plast.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Gjenværende levetid: 4 år.
Levetid for membran: 25 år.

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

TG 2 settes da mer enn halvparten av brukstiden er passert for membranløsningen og slukløsningen, noe som øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader. Det er ikke registrert noen avvik eller skader, men tatt alder i betraktning vil det være behov for oppgradering av tettesjikt og sluk i de kommende årene.



1. ETASJE > BAD - HOVEDENHET

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

- Innredning med nedfelt servant.

Eplehagan 8, 3050 MJØNDALEN
Gnr 210 - Bnr 186
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

- Vegghengt speil.
- Toalett.
- Dusjkabinett. (2024)
- Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Sanitærutstyret har generelt middels/høy alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes da innredning og sanitærutstyr er fra byggeåret, og noe vedlikehold og oppgradering må påregnes i de kommende årene.

1. ETASJE > BAD - HOVEDENHET

TG 1 **Ventilasjon**

Rommet har tilluft via luftspalte.
Avtrekk via mekanisk ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og anlegget fungerer tilfredstillende.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.



1. ETASJE > BAD - HOVEDENHET

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er boret hull i veggen i gangen som grenser til badet.
Det er utført fuktsøk på området, og målinger med Protimeter MMS indikerer ingen tegn til fuktighet i veggen.
Fuktmålinger er også utført på gulvflisene og i områdets fuktsoner, uten funn av fukt.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Normal tid for utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-40 år.
Normal tid før utskiftning av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10-20 år.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for flisene er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskifting bør vurderes i løpet av de kommende årene.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende membran er 20-40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for fliser er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskiftning bør vurderes i de kommende årene.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

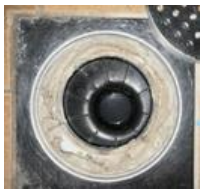
Sluk er av type plast.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Gjenværende levetid: 4 år.
Levetid for membran: 25 år.

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

TG 2 settes da mer enn halvparten av brukstiden er passert for membranløsningen og slukløsningen, noe som øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader. Det er ikke registrert noen avvik eller skader, men tatt alder i betraktning vil det være behov for oppgradering av tettesjikt og sluk i de kommende årene.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

- Utslagsvask.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Opplegg for sentralstøvsuger.

Det sanitære utstyret og innredning fremstår i normal stand, som forventet med tanke på alder.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Eplehagan 8, 3050 MJØNDALEN
Gnr 210 - Bnr 186
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Rommet har tilluft via luftspalte.
Avtrekk via mekanisk ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og anlegget fungerer tilfredstillende.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i veggen i soverommet som grenser til vaskerommet.
Det er utført fuktsøk på området, og målinger med Protimeter MMS indikerer ingen tegn til fuktighet i veggen.
Fuktmålinger er også utført på gulvflisene og i områdets fuktsoner, uten funn av fukt.

SOKKELLEILIGHET > BAD - LEILIGHET

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

SOKKELLEILIGHET > BAD - LEILIGHET

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Normal tid for utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-40 år.
Normal tid før utskiftning av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10-20 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for flisene er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskifting bør vurderes i løpet av de kommende årene.

SOKKELLEILIGHET > BAD - LEILIGHET

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende membran er 20-40 år.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport

TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for fliser er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskiftning bør vurderes i de kommende årene.

SOKKELLEILIGHET > BAD - LEILIGHET

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

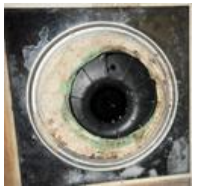
Sluk er av type plast.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Gjenværende levetid: 4 år.
Levetid for membran: 25 år.

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

TG 2 settes da mer enn halvparten av brukstiden er passert for membranløsningen og slukløsningen, noe som øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader. Det er ikke registrert noen avvik eller skader, men tatt alder i betraktning vil det være behov for oppgradering av tettesjikt og sluk i de kommende årene.



SOKKELLEILIGHET > BAD - LEILIGHET

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Toalett.
- Dusjkabinett. (2025)
- Opplegg for vaskemaskin.

Det sanitære utstyret og innredning fremstår i normal stand, som forventet med tanke på alder.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

- Det er registrert noe korrosjon på speilet.
- Sanitærutstyret har generelt middels/høy alder.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

TG 2 settes da innredning og sanitærutstyr er fra byggeåret, og noe vedlikehold og oppgradering må påregnes i de kommende årene.

SOKKELLEILIGHET > BAD - LEILIGHET

TG 1 Ventilasjon

Rommet har tilluft via luftspalte.
Avtrekk via mekanisk ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og anlegget fungerer tilfredstillende.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

Eplehagan 8, 3050 MJØNDALEN
Gnr 210 - Bnr 186
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport



SOKKELLEILIGHET > BAD - LEILIGHET

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i veggen i boden som grenser til badet.
Det er utført fuktsøk på området, og målinger med Protimeter MMS indikerer ingen tegn til fuktighet i veggen.
Fuktmålinger er også utført på gulvflisene og i områdets fuktsoner, uten funn av fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning:
- Glatte fronter.
- Spruteplate over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Hvitvarer:
- Kjøleskap.
- Komfyr.
- Oppvaskmaskin.

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

Kjøkkenet fremstår i normal stand for alderen, uten registrerte skader utover vanlig slitasje.
Det er registrert mindre bruksmerker på benkeplaten. Det er ikke påvist fukt eller skader i utsatte områder.
Montering av komfyrvakt og waterguard anbefales for å redusere risikoen for brann- og vannskader.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk til det mekaniske ventilasjonsanlegget i boenheten.
Viften er funksjonstestet med papir og fungerer tilfredsstillende.

Tilstandsrapport



SOKKELEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning:
- Glatte fronter.
- Spruteplate over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Hvitvarer:
- Kjøl/fryseskap.
- Komfyr.
- Oppvaskmaskin.

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

Kjøkkenet fremstår i normal stand for alderen, uten registrerte skader utover vanlig slitasje.
Det er registrert noe mindre oppsvulming på nedre kant av benkeplaten, samt enkelte hakk og overflatemerker.
Det er ikke påvist fukt eller skader i utsatte områder.
Det anbefales å montere komfyrvakt og waterguard for å redusere risikoen for brann- og vannskader.

SOKKELEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk til det mekaniske ventilasjonsanlegget i boenheten.
Viften er funksjonstestet med papir og fungerer tilfredsstillende.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrørene er installert som et kobberbasert rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert på vaskerommet i hovedenheten og i boden i sokkelleiligheten.
Rørene er fra byggeåret og har lav til middels alder, noe som tilsier liten risiko for skader eller lekkasjer.

Eplehagan 8, 3050 MJØNDALEN
Gnr 210 - Bnr 186
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

I fordelerskapene er rørkursene tydelig merket med tall og en detaljert oversikt som angir lengde, leveringsområde og systemleverandør.
Merkingen vurderes som tilfredsstillende. Det er ikke registrert avvik ved det sanitære anlegget.





TG 1 Avløpsrør

Avløpsrørene er av plast, og kloakk er luftet via loftet.
De innvendige avløpsrørene har lav/middels alder, noe som gir liten sannsynlighet for skader eller funksjonsfeil.
Det ble registrert normal avrenning fra tappesteder, og det var ingen synlige feil eller mangler ved inspeksjonen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, med anlegg plassert på loftet i hovedenheten og i boden i sokkelleiligheten.
Det er takventiler på bad og vaskerom, samt ventiler i vinduer i øvrige rom.
Det er ikke observert synlige skader eller avvik ved ventilasjonsanlegget.

TG 1 Varmesentral

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stuen, og siste service ble utført september 2023.
Det ble ikke registrert skader eller avvik på befaringsdagen, og det er heller ikke opplyst om noen forhold som krever tiltak.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Det er én Høiax varmtvannsbereder i hver boenhet, begge på ca. 200 liter.
Berederen i hovedenheten er plassert i vaskerommet, og berederen i sokkelleiligheten står i boden.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Gjenværende levetid: Utløpt.
Forventet levetid for varmtvannsbereder: 20 år.

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

TG 1 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.

Tilstandsrapport

Boligen har to separate elektriske anlegg – ett for hovedenheten og ett for sokkelleiligheten. Begge anleggene er utstyrt med automatiske sikringer. Sikringsskapet til hovedenheten er plassert i gangen i underetasjen, mens skapet til sokkelleiligheten er plassert i entreen.

Det ble gjennomført periodisk el-kontroll av Finn Haugen Elektroentreprenør AS den 26. februar, og dokumentasjon er fremlagt.

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.
   2005
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

TG 1 settes, men det anbefales jevnlig elkontroll eller gjennomgang av sikringsskapet, da vurderingen er basert på en visuell inspeksjon og tilgjengelig dokumentasjon.

Eplehagan 8, 3050 MJØNDALEN
Gnr 210 - Bnr 186
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport





TG 0 Brannteknikse 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 brannteknikse forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknikse 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 brannteknikse 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 seriekoblede 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

Byggegrunn

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er synlig drenspapp langs grunnmuren foran boligen, og grunnen er gruslagt på baksiden for å bidra til overflateavrenning.
Ifølge eier har det ikke vært problemer med overflatevann mot muren, og det er ingen indikasjoner på svikt i drenspappen.
Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales, da drenspappen har lav/middels alder.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentet består av glattpusset, støpt betong, og grunnmuren er oppført i Leca.
Ved visuell inspeksjon ble det ikke avdekket horisontale, vertikale eller diagonale sprekker eller skader.
Grunnmuren fremstår som normalt vedlikeholdt, uten synlige tegn til skader eller behov for umiddelbare tiltak.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger i skrånende terreng, noe som medfører naturlig fuktbelastning mot deler av grunnmuren.
Det har ikke vært mulig å kontrollere eventuell fuktmembran, fuktsperre eller drenering.
Ifølge Kartverket, NVE og NGI er det ikke registrert eksponerte risikoscenarier for eiendommen.

TG 1 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.

Eplehagan 8, 3050 MJØNDALEN
Gnr 210 - Bnr 186
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2004

Kommentar
Hentet fra kommunen.

Standard
Normal standard for en garasje bygget i 2004.

Vedlikehold
Ingen behov for umiddelbare vedlikeholdstiltak registrert.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Garasjen er oppført på Leca ringmur med støpt betonggulv.
Ytterveggene består av bindingsverk med utvendig stående trekledning.
Saltak konstruksjon med lett undertak, tekket med takstein.
Garasjen er utstyrt med takrenner og nedløp i stål, leddporter med automatisk portåpner på én port, samt separat dør.

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

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

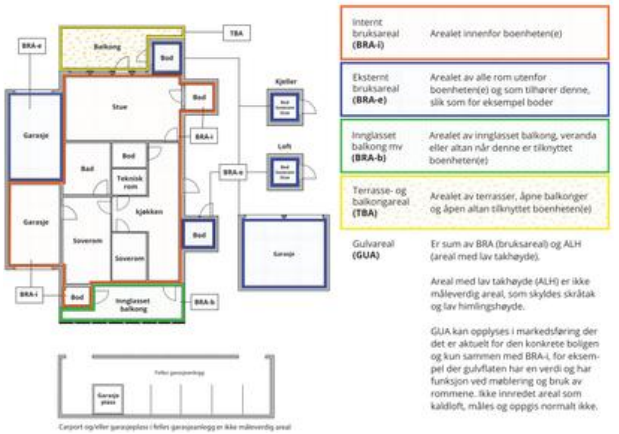
Hva er måleverdig areal?

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

Om bruksendring

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

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

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

Eplehagan 8, 3050 MJØNDALEN
Gnr 210 - Bnr 186
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	86			86	19
Underetasje	23	11		34	84
Sokkelleilighet	62			62	
SUM	**171**	**11**			**103**
SUM BRA	**182**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad - Hovedenhet, Entré, Gang		
Underetasje	Soverom, Vaskerom, Gang	Sportsbod	
Sokkelleilighet	Soverom, Entré, Bad - Leilighet, Bod, Stue/kjøkken		

Kommentar

BRA-e:
- Sportsbod/treningsrom på ca. 11 m²

TBA 1. etasje:
- Inngangsparti på ca. 6 m²
- Terrasse på ca. 13 m²

TBA underetasje:
- Redskapsbod på ca. 7 m²
- Drivhus på platting ca. 12 m²
- Platting 1 på ca. 18 m²
- Platting 2 på ca. 12 m²
- Platting 3 på ca. 35 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

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: 2020:
- Nytt drivhus.

2022:
- Nye lys og stikkontakter i garasje og utebod, utført av Finn Haugen.

2023:
- Redskapsbod.
- Ny platting.
- Installasjon av solceller på tak med alt av koblinger, utført av BlueTec AS.

2024:
- Ny platting.
- Ny dusjkabinett hovedenhet.

2025:
- Ny dusjkabinett sokkelleilighet.
- Ny blandeventil varmtvannstank i hovedenhet.
- Full el-kontroll utført av Finn Haugen Elektroentreprenør AS.
- Utskifting av utestikk ved leilighet og lysrørarmatur i garasje, utført av Finn Haugen.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		36		36	
SUM		**36**			
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

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

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	165	6
Garasje	0	36

Eplehagan 8, 3050 MJØNDALEN
Gnr 210 - Bnr 186
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Kommentar

Enebolig

S-rom:
- Bod på ca. 6 m²

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2025	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Martin Severin Orrebakken Haugland	Kunde
	Siri Midthaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	210	186		0	910.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Eplehagan 8

Hjemmelshaver
Haugland Martin Severin Orrebakken, Midthaug Siri

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger solrikt og barnevennlig til i et etablert boligområde, med kort vei til barnehage, skole, idrettsanlegg og turterreng.
Nærhet til matbutikk, servicetilbud i sentrum og handelsområdet Orkidehøgda.
God tilgang til kollektivtransport og hovedveiforbindelser mot Drammen og Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert for boligbebyggelse.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt på 910 m² med belegningsstein i gårdsplass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 750 000	2013

Eplehagan 8, 3050 MJØNDALEN
Gnr 210 - Bnr 186
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Elkontroll - Finn Haugen AS 2025			Gjennomgått		Nei
Tidligere tilstandsrapport 2012			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	23.03.2025	
2	23.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Eplehagan 8, 3050 MJØNDALEN
Gnr 210 - Bnr 186
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/QX3171

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Haugland, Martin Severin Orrebakken	9578-5990-4-2970169	2025-03-16 22:03:41
Midthaug, Siri	9578-5994-4-736092	2025-03-16 22:06:40

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
16. mar. 2025

Oppdragsnummer
10-0041/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Eplehagan 8, 3050 MJØNDALEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Siri Midthaug, Martin Severin Orrebakken Haugland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. januar 2013

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: 82212415
Forsikret i: Gjensidige

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: 2018: Satt inn vannmåler på hovedenhet for å skille vannforbruk mellom boenhetene, av Borgen Rør AS. 2024: Nytt dusjkabinett i hovedenhet, av Konnerud VB. 2025: Nytt dusjkabinett i leilighet, av Vito Tekniske entreprenør. 2025: Byttet blandeventil på varmtvannstank på vaskerom i hovedenhet, av Vito Tekniske entreprenør.

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, ufaglært

Arbeid som er utført: 2014: Carport på garasje kledd inn slik at garasjen ble til dobbelgarasje. 2014: Malt hele huset og garasje. 2020: Satt opp drivhus. 2023: Bygget ny platting i hagen. 2023: Satt opp stålbod.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er lagt steinplass som forbedrer bortrenning fra hus, med rister på gårdsplass. Utført av fagfolk i 2014.

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Har samsvarserklæring på det aller meste. Har ingen papirer fra forrige eier. Selskapet som satte opp boligen hadde ikke arkiv langt nok tilbake. På grunn av noen manglende samsvarserklæringer er det foretatt full el-kontroll av Finn Haugen Elektroentreprenør AS i 2025. Arbeid som er utført i vår eie er: 2014: Varmekabler på soverom nede i hovedenhet, av Finn Haugen. 2014: Mindre el-arbeid i forbindelse med forsikringssak, av Finn Haugen. 2015: Mindre utbedringer etter el-kontroll, utført av godkjent elektriker, men vi mottok aldri samsvarserklæring på dette arbeidet. Arbeidet ble godkjent av el-tilsynet på bakgrunn av dokumentasjon sendt direkte til tilsyn av elektriker. Deler av dette arbeidet er senere omgjort pga. andre el-arbeider, og alt er ettergått ved el-kontroll (i 2025). 2015: Reparasjon av varmekabler i leilighet (forsikringssak), av M-TEK AS. 2019: Etablering av elbillader i garasje samt gjennomgang og omkobling av el-anlegg i garasje, av Finn Haugen. 2022: Nye lys og stikkontakter i garasje og utebod, av Finn Haugen. 2023: Solceller på tak, med alt av koblinger, av BlueTec AS. 2025: Utskifting av utestikk ved leilighet og lysrørarmatur i garasje, av Finn Haugen.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? I 2025 på bestilling av oss. Utført av Finn Haugen Elektroentreprenør AS.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført i 2019 av Finn Haugen Elektroentreprenør AS. Det ble trukket kabel fra sikringsskap til garasje, satt opp nye sikringer og installert Easee ladeboks.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført i 2014 av SSG Norge. Feilinstallert avløpsrør fra dusj i hovedenhet ble utbedret. Feilen var ikke knyttet til badet. Dette var en forsikringssak.

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2018: Byttet varmepumpe. Instant Norge AS.

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Gjennomført i 2013 og 2014. Det foreligger dokumentasjon.

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?

Nei

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)

Ja

Beskriv: Fuktskade i forbindelse med feil med avløp. Se punkt 17. Skaden er utbedret.

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

Nei

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: Avløpsrøret fra dusj var feilmontert inne i veggen. Dette førte til vannskade i trapperommet i underetasjen i 2014. Skaden er utbedret og ble dekket av forsikring.

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.
Ja

Beskriv: Det har vært maur i boligen tidligere. 2014: I forbindelse med vannskaden (se punkt 17) var det maur i skadeområdet. Etter utbedring forsvant disse. 2021: Maur oppdaget innendørs. Vellykkede tiltak ble iverksatt av Norsk Hussopp Forsikring. Vi har ikke observert maur innendørs etter dette. Sporadisk tas det mus i feller i frittstående garasje.

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

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: Boligen er bygget med sokkelleilighet, U0101.

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

Oppgi type rapport og årstall: 2012: Takstrapport fra da vi kjøpte boligen. 2014: Skaderapport i forbindelse med vannskade (se punkt 17). Denne er utbedret.

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? 2012: Takstrapport fra da vi kjøpte boligen.

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

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?
Nei

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: 10-0041/25

Eplehagan 8

Nabolaget Mihle/Rygh - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Mjøndalen skole (1-7 kl.) 560 elever, 25 klasser	27 min 1.9 km
Veiavangen ungdomsskole (8-10 ... 409 elever, 23 klasser	6 min 2.8 km
Eknes ungdomsskole (8-10 kl.) 361 elever, 19 klasser	7 min 3.6 km
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	10 min 7.3 km
Eiker videregående skole 400 elever, 15 klasser	13 min 10.2 km

Offentlig transport

Ryghkollen Linje 52, 56	6 min 0.5 km
Mjøndalen stasjon Linje R12	5 min 2.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 3 min
Oslo Gardermoen	1 t 20 min

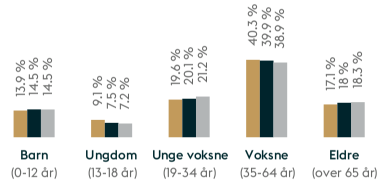
Barnehager

Eplehagan barnehage (0-5 år) 70 barn	1 min 0.1 km
Vassenga barnehage (0-5 år) 82 barn	5 min 2 km
Bakkefaret Fus barnehage (0-5 ... 117 barn	5 min 2.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Orkidehøgda	20 min
Coop Extra Mjøndalen	25 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mihle/Rygh	1 071	425
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Osbakken balløkke	3 min
Rosendal skole sandvolleyballb...	19 min
Sporty24 Mjøndalen	21 min
Family Sports Club Mjøndalen	5 min

Gateparkering
Lett 89/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100



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

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 210	Bnr: 186	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Eplehagan 8 3050 MJØNDALEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Privatveg gatenavn.
- Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
- Teiggrensepunkt
- Mønelinje
- Taksprang
- Sti
- Vegdekkekant
- Loddrett mur
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Elvekant
- Høydekurve
- Skog
- Husnummer
- Hekk
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Veg annen avgrensning
- Flaggstang
- Trapp
- Bolig
- Eiendom
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bebygd område
- Annet
- Kommunalveg gatenavn.
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Veg fiktiv grense
- Gjerde
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Veg
- Mast
- Myr

NEDRE EIKER KOMMUNE

Samfunnsutvikling
Saksbehandler: Marit Nilsen
Direkte tlf.:
Dato: 28.06.2005

L.nr. 15787/05 Arkiv: 04/6893 - 10/0186/L42

Hedalm Boliger AS Buskerud, Asker og Bærum
Alfheim 7

1385 Asker

Ferdigattest.

Jf. plan- og bygningslovens § 99.

Anmodning om ferdigattest er mottatt den * *dato*

Det gis ferdigattest etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon jf. forskrift om
Saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX, § 34.

Kommune	Ferdigattest er gitt for:			
NEDRE EIKER KOMMUNE Postboks C	Eiendom/byggested Eplehagan 8			
	Gnr. 10	Bnr. 186	Fnr.	Snr.

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Hedalm Boliger AS Buskerud, Asker og Bærum Alfheim 7 1385 Asker	Hildegunn Helle og Kjell Kristiansen Blåklokkeveien 9 3050 Mjøndalen

Vedtak/tillatelse		Vedtak datert
	Rammetillatelse etter søknad	
	Igangsettingstillatelse etter søknad	
	Enkle tiltak	07.07.2004
	Midlertidig brukstillatelse	
	Ett-trinnssøknad	

Postboks C, 3051 Mjøndalen
Besøksadresse:
Tlf.: 32 23 25 00 Fax.:

Spesifikasjon	
Tiltaket/byggets art Nybygg bolig med sokkelleilighet	
Dato sluttkontroll 22/6-,9/5-,9/5-,20/6-05	Kontrollansvarlig Øyvind Kaarstad, Øivind Iversen, Roar Andersen, Arild Syvertsen
Merknader : ☐ Ingen	

Underskrift		
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Mjøndalen	28.06.2005	NEDRE EIKER KOMMUNE Marit Nilsen

Kopi til	

Faktura
Faktura pålydende kr. 596.- ettersendes tiltakshaver.

Ferdigmelding

Kommunens saksnr. | Side av

Gjelder

Eiendom/byggested: Gnr. 10 | Bnr. 186 | Festenr. | Seksjonsnr. | Bygningsnr. | Bolignr.
Adresse: Eplehagan 8 | Postnr. 3050 | Poststed MJØNDALEN

Det anmodes om

- [ ] MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
- [x] FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
- [ ] ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldepliktig arbeid)

ETAT TEKNISKE TJENESTER
Gnr. 15567K5 | Kopi: | Saksb. MAN
24 JUN 2005

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [ ] Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:
- [ ] Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
[x] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[x] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved, fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	
Kontrollerklæringer	G	1 - 4	
Bekreftelser fra andre myndigheter	I	-	
Andre vedlegg	J	-	

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket/tiltakshaver
Foretak/tiltakshaver: Hedalm Anebyhus AS avd. Asker
Dato: 22/6-05 | Underskrift: Ø. Kaarstad
Gjentas med blokkbokstaver: Øyvind Kaarstad

Copyright NBR nr. 5167 Juli 2003 Nr. 705167e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003 JF

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak.

Vedlegg nr. G-1 | Kommunens saksnr.

Til kommune: NEDRE EIKER

- Kontrollerklæring for *PROSJEKTERING* sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse.
- Kontrollerklæring for *UTFØRELSE* sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Erklæringen gjelder

Eiendom/byggested: Gnr. 10 | Bnr. 186 | Festenr. | Seksjonsnr. | Bygningsnr. | Bolignr.
Adresse: Eplehagan 8 | Postnr. 3050 | Poststed MJØNDALEN

Foretak

Foretak: Hedalm Boliger AS, Region Buskerud, Asker og Bærum | Organisasjonsnr. 927486210
Adresse: Altheim 7 | Postnr. 1384 | Poststed Asker
Telefon: 66 79 80 90 | Telefaks: 66 79 50 28 | Kontaktperson: Lars-Birger Wyller | Mobiltelefon: 918 56 281

Ansvarlig kontrollerende ansvarsområder knyttet til tiltaket

KUT- Tømrerarbeider av trekonstruksjon, grunnmur og pipe tkl. 1

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan | av dato 07.07.04 | og kontrollplan for viktige og kritiske områder | av dato

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger: Signatur på sjekkliste, tegninger, beskrivelse m.v

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

- [ ] Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

- [ ] Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

- [x] Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap. XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato: 22.06.2005 | Foretakets underskrift: Ø. Kaarstad | Gjentas med blokkbokstaver: Øyvind Kaarstad

Copyright NBR nr. 5149 Juli 2003 Nr. 705149e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003 JF

NEDRE EIKER KOMMUNE
Samfunnsutvikling
Saksbehandler: Åge Jostein Thorvaldsen
Direkte tlf.: 32 23 26 30
Dato: 09.09.2013

L.nr. 27650/2013 Arkiv: 2013/6820 - 10/186/L42

Martin S. O. Haugland
Eplehagan 8

3050 MJØNDALEN

Att. Martin S. O. Haugland

Tiltak fritatt fra søknadsplikt på gbnr. 10/186, Eplehagan 8, Mjøndalen

Viser til melding mottatt 05.09.2013 vedrørende del av garasje som i dag er carport som ønskes omgjort til garasje. Vedlagt fulgte også fasadetegning/ bilder, samt forenklet plantegning .

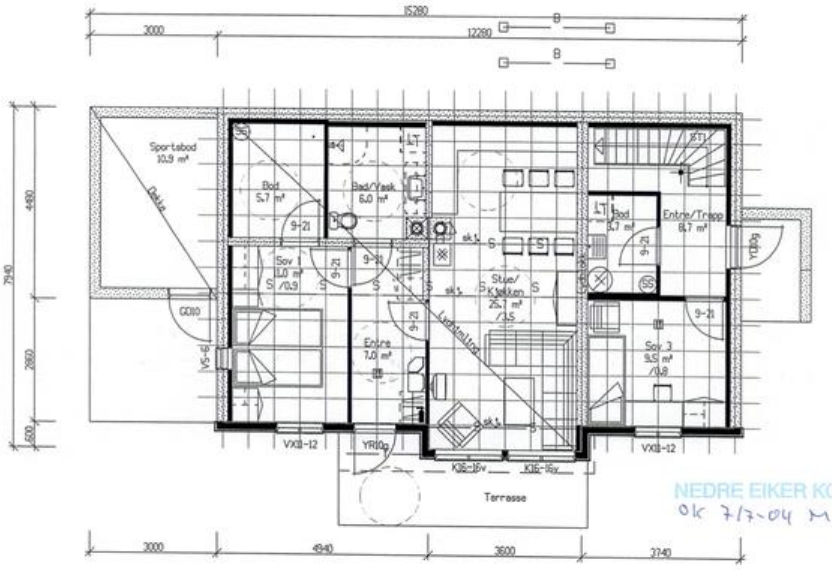
Dette er et tiltak byggesaksavdelingen med bakgrunn i plan- og bygningsloven § 20-3 d. vil vurdere som fritatt fra søknadsplikt.

Begrunnelse:
Vi ser av tegninger av godkjent garasje datert 02.09.2004, at garasjen er tegnet som dobbel garasje, ønsket om omgjøring fra carport til garasje vil da følge godkjennelsen fra 02.09.2004, fasadeendringen vil være mot eget hus og gårdsplass.

De nærmeste naboene bør informeres.

Vennlig hilsen

Åge Jostein Thorvaldsen
Byggesaksbehandler



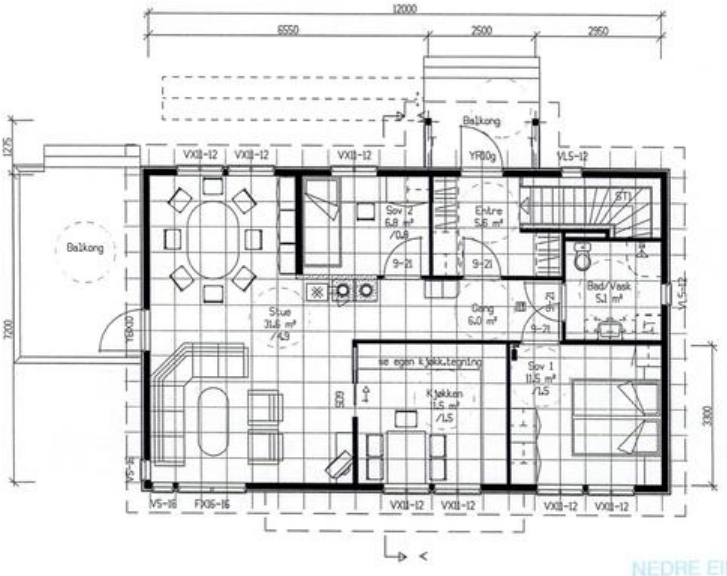
NEDRE EIKER KOMMUNE
Ok 7/7-04 M.N

Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltakshaver: Kjell Kristiansen	Målestokk 1 : 100	Tilbud nr.	Dato: 23.06.2004
Byggeplass/(Gnr./Bnr.):		Ordre nr.	Sign.: MSS
Hustype: Løvli spv	Arknr.: 502 Plan u.etasje	E-nr.: E1:86	Tegn.nr.: 9542 Rev.:

Hedalm Anebyhus

DATA DESIGN SYSTEM



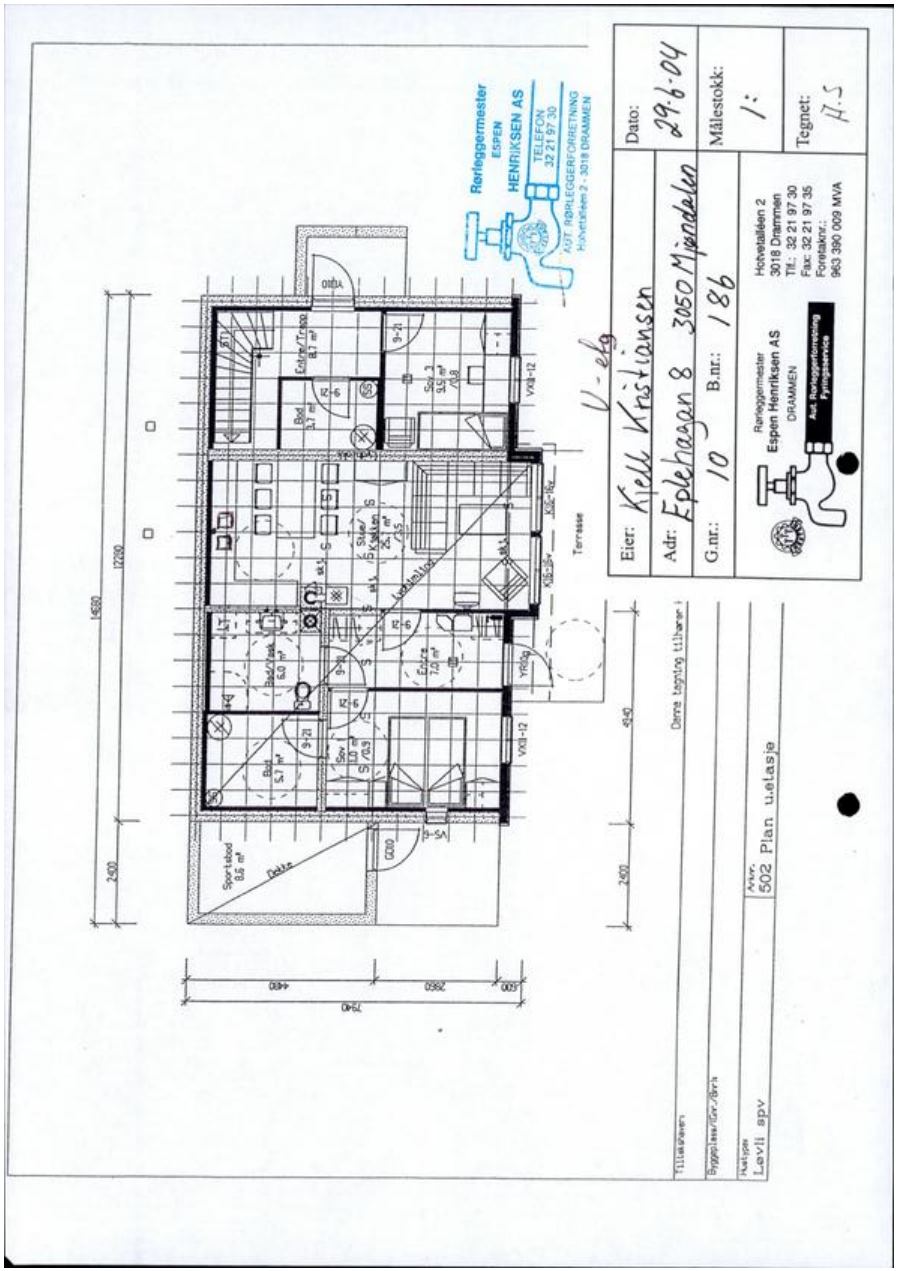
NEDRE EIKER KOMMUNE
Ok 7/7-04 M.N

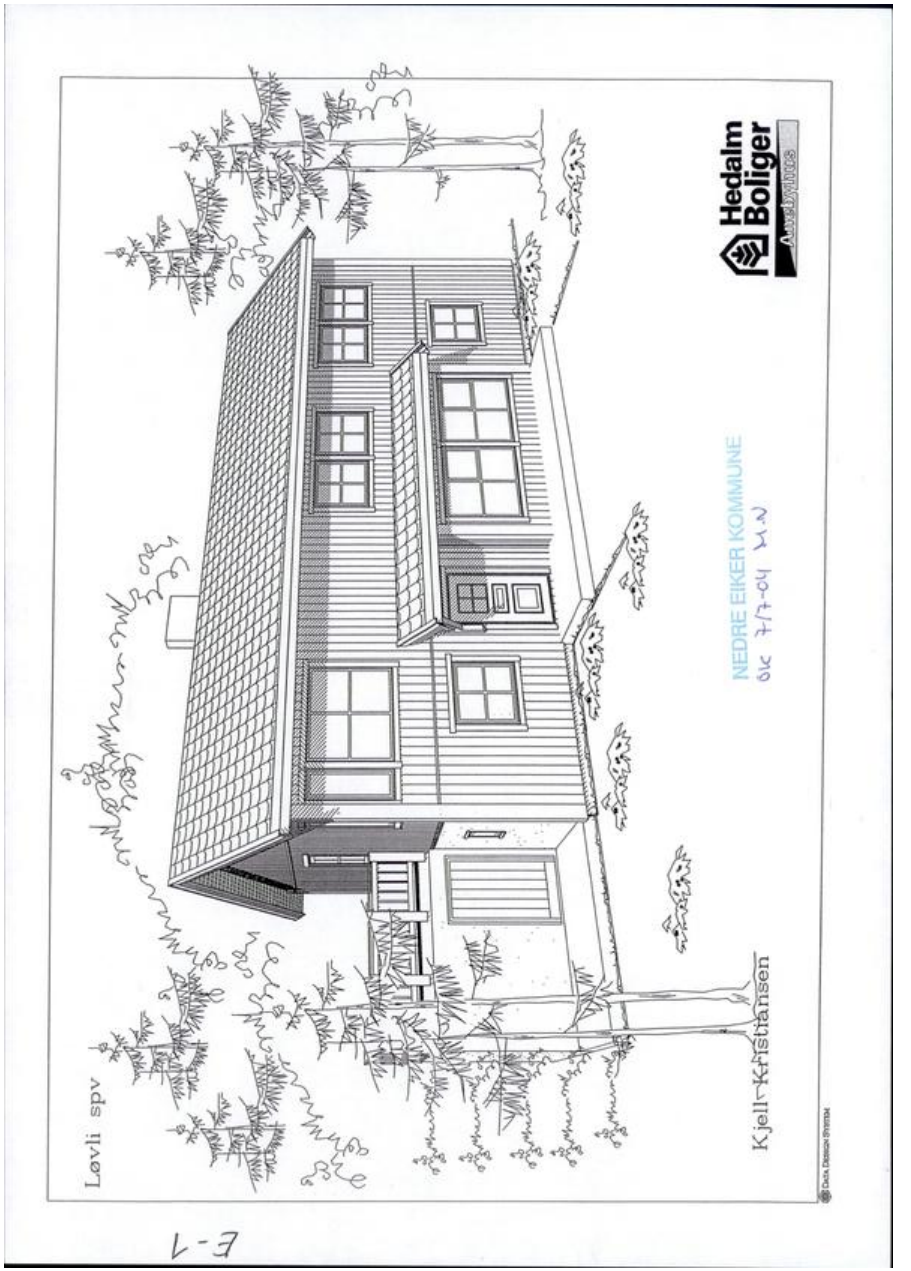
Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltakshaver: Kjell Kristiansen	Målestokk 1 : 100	Tilbud nr.	Dato: 23.06.2004
Byggeplass/(Gnr./Bnr.):		Ordre nr.	Sign.: MSS
Hustype: Løvli spv	Arknr.: 503 Plan 1.etasje	E-nr.: E1:86	Tegn.nr.: 9542 Rev.:

Hedalm Anebyhus

DATA DESIGN SYSTEM


Rørleggermester
ESPEN
HENRIKSEN AS
TELEFON
32 21 97 30
AUT. RØRLEGGERFORRETNING
Høvetaleen 2 - 3018 DRAMMEN
U - etg
Eier: Kjell Kristiansen
Adr: Eplehagen 8 3050 Mjøndalen
G.nr.: 10 B.nr.: 186
Dato: 29-6-04
Målestokk: 1:
Tegnet: H.S
Rørleggermester
Espen Henriksen AS
DRAMMEN
Høvetaleen 2
3018 Drammen
Tlf.: 32 21 97 30
Fax: 32 21 97 35
Foretaksnr.:
963 390 009 MVA
Aut. Rørleggerforretning
Fyringsservice
Denne tegning tilhører
Byggeplassen/Gnr./Bnr.
Hustype
Løvli spv
Antall
502 Plan u.etasje
Bad 5.7 m²
Bad/Vask 6.0 m²
Entre 7.0 m²
Sov 1 10.1 m²
Sov 2 9.6 m²
Stue/Kjøkken 25.4 m²
Entre/Trapp 8.7 m²
Bod 3.7 m²
Sportsbod 8.6 m²
Terrasse
14690
12200
2400
2400
4145
4480
2660
1740
500


Hedalm Boliger
NEDRE EIKER KOMMUNE
Løvli spv
Kjell Kristiansen
E-1



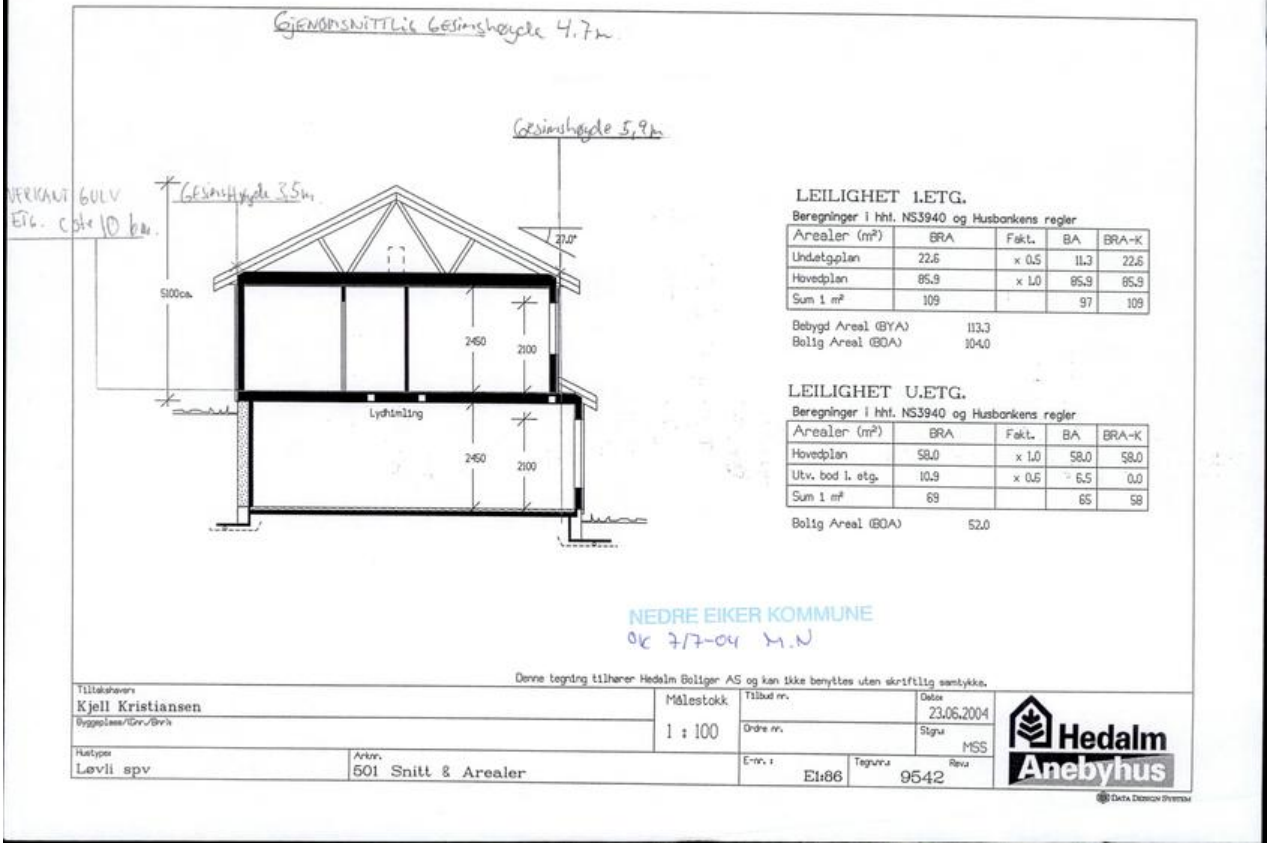
NEDRE EIKER KOMMUNE
OK 7/7-04 M.N

Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltakshaver: Kjell Kristiansen		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr.	Dato 23.06.2004
Byggeplass/Gnr./Brn's			Ordre nr.	Sign. MSS
Hustype: Løvli spv	Arkn.: 506 Fasade 2		E-nr.: EI:86	Tegnnr.: 9542 Revu

Hedalm Anebyhus

DATA DESIGN SYSTEM



LEILIGHET 1.ETG.

Beregninger i hht. NS3940 og Husbankens regler

Arealer (m²)	BRA	Fakt.	BA	BRA-K
Underetgplan	22.6	x 0.5	11.3	22.6
Hovedplan	85.9	x 1.0	85.9	85.9
Sum 1 m²	109		97	109

Bebygd Areal (BYA) 113.3
Bolig Areal (BOA) 104.0

LEILIGHET U.ETG.

Beregninger i hht. NS3940 og Husbankens regler

Arealer (m²)	BRA	Fakt.	BA	BRA-K
Hovedplan	58.0	x 1.0	58.0	58.0
Utv. bod 1. etg.	10.9	x 0.6	6.5	0.0
Sum 1 m²	69		65	58

Bolig Areal (BOA) 52.0

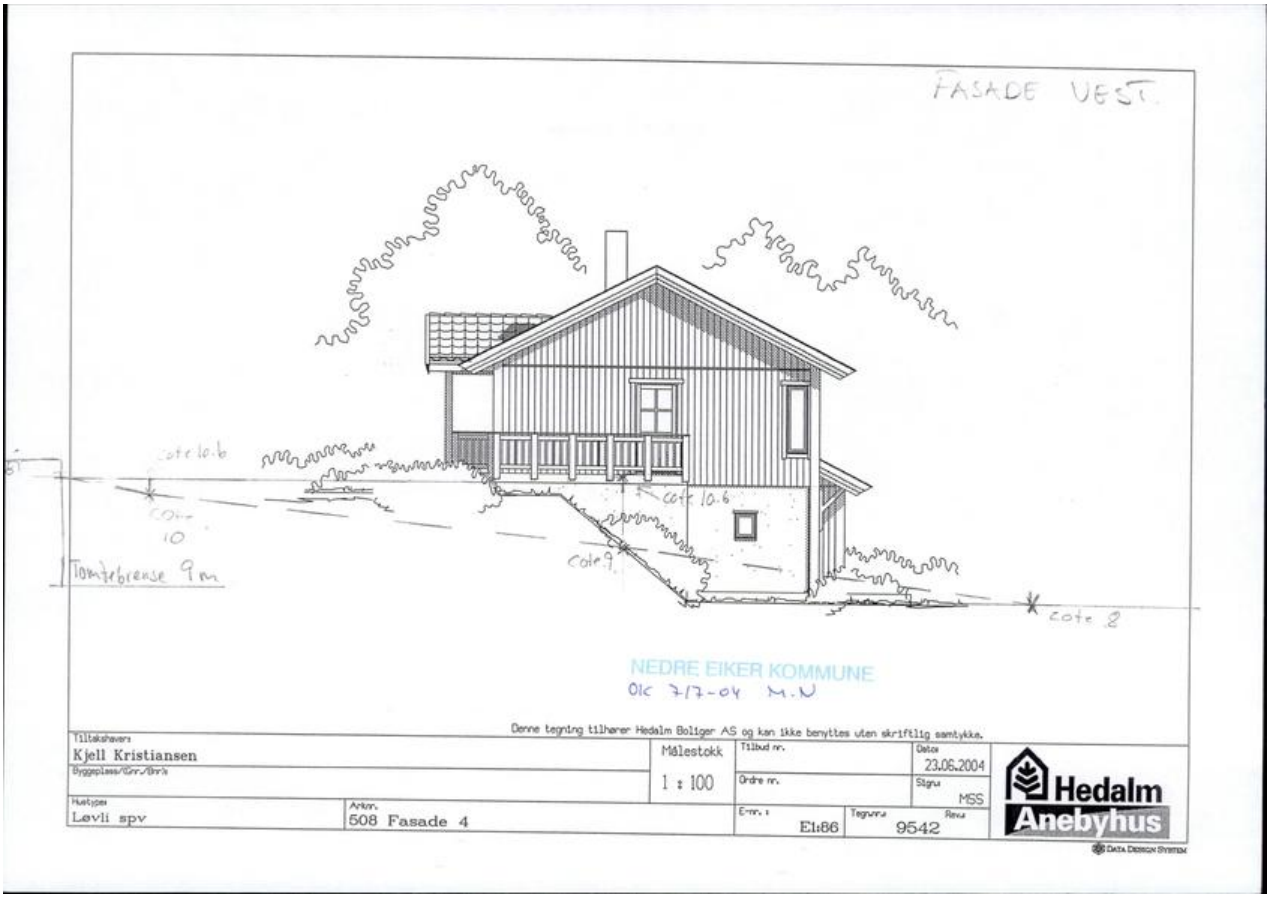
NEDRE EIKER KOMMUNE
OK 7/7-04 M.N

Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltakshaver: Kjell Kristiansen		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr.	Dato 23.06.2004
Byggeplass/Gnr./Brn's			Ordre nr.	Sign. MSS
Hustype: Løvli spv	Arkn.: 501 Snitt & Arealer		E-nr.: EI:86	Tegnnr.: 9542 Revu

Hedalm Anebyhus

DATA DESIGN SYSTEM


FASADE VEST
cote 10.6
cote 10
Tomtebrense 9m
cote 9
cote 10.6
cote 8
NEDRE EIKER KOMMUNE
01C 7/7-04 M.N
Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.
Tiltakshaver: Kjell Kristiansen
Byggeplass/Gnr./Bnr.:
Målestokk: 1 : 100
Tilbud nr.:
Ordre nr.:
Dato: 23.06.2004
Signa: MSS
Hustype: Løvli spv
Arkiv nr.: 508 Fasade 4
E-nr.: E1:86
Tegning: 9542
Rev.:
Hedalm Anebyhus
Data Design System

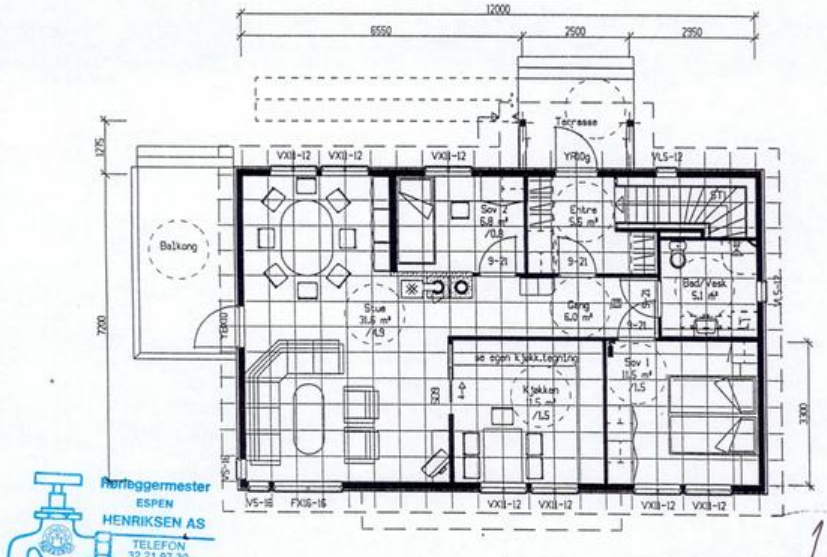

FASADE SØR
cote 8.6 m.
cote 8.3 m.
cote 8
NEDRE EIKER KOMMUNE
01C 7/7-04 M.N
Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.
Tiltakshaver: Kjell Kristiansen
Byggeplass/Gnr./Bnr.:
Målestokk: 1 : 100
Tilbud nr.:
Ordre nr.:
Dato: 23.06.2004
Signa: MSS
Hustype: Løvli spv
Arkiv nr.: 505 Fasade 1
E-nr.: E1:86
Tegning: 9542
Rev.:
Hedalm Anebyhus
Data Design System



NEDRE EIKER KOMMUNE
OK 717-04 M.N

Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltakshaver: Kjell Kristiansen	Målestokk: 1 : 100	Tilbud nr.	Dato: 23.06.2004	Hedalm Anebyhus
Byggeplass/Gnr./Bnr/s		Ordre nr.	Signa: MSS	
Hustype: Løvli spv	Arkiv.: 507 Fasade 3	E-nr.: E1:86	Tegnenr.: 9542 Revs	



Rørleggermester ESPEN HENRIKSEN AS
TELEFON 32 21 97 30
AUT. RØRLEGGERFORRETNING
Hotvetalléen 2 - 3018 DRAMMEN

1. etg

Denne tegning tilhører

Tiltakshaver:	
Byggeplass/Gnr./Bnr/s	
Hustype: Løvli spv	Arkiv.: 503 Plan 1.etasje

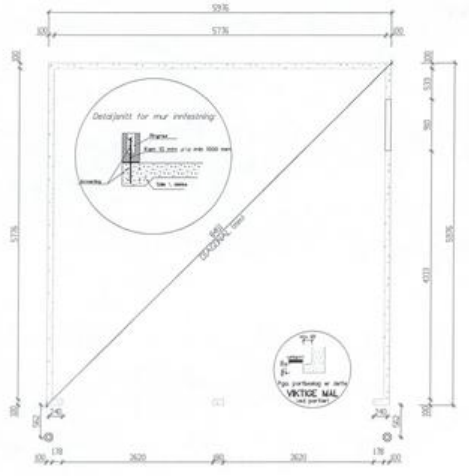
Eier: Kjell Kristiansen		Dato: 29.6.04
Adr: Eplehagan 8 3050 Mjøndalen		Målestokk: 1:
G.nr.: 10 B.nr.: 186		Tegnet: A.S
Rørleggermester Espen Henriksen AS DRAMMEN Aut. Rørleggerforretning Fyringsservice	Hotvetalléen 2 3018 Drammen Tlf.: 32 21 97 30 Fax: 32 21 97 35 Foretaknr.: 963 390 009 MVA	

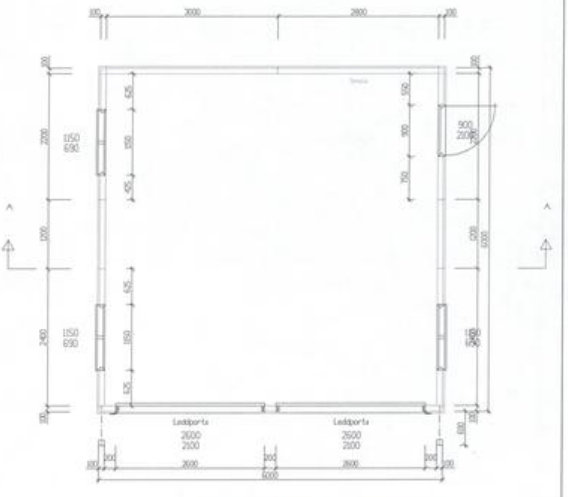
3

DATA DESIGN SYSTEM

Prod.	Dato	Sign.

GRIMSTAD GARASJENE





- Grunnmursheyden må, ved port, være 25 cm over ferdig gulv.
- Ved port, må muren være MAX 10 cm bred.
- Toppen av ringmuren må være i vater

Plan Grunnmur

Plan Elementer

NEDRE EIKER KOMMUNE
Ok 02.09.04 M.N

BYA	BRA	Con	Ew
39,6 m²	33,6 m²		

UGLAND INDUSTRIER

NS-EN ISO 9001 SERTIFISERT BEDRIFT

Kjell Kristiansen

Grunnmur Hovedplan

TYPE J-1, SPESIAL STAENDE, 600 x 600+60 cm – 27°

TEGNET AV:	SKALA:	DATO:
jok	1:50	19.08.04

TEGNINGS NR.: 10651 503

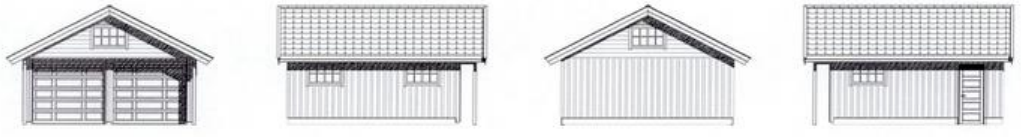
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MOTARBEIDER I

4

DATA DESIGN SYSTEM

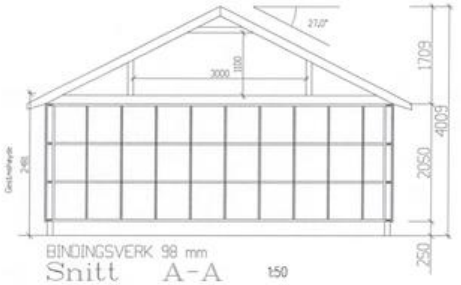
NB! Påføres av kunde:
——— = Eks. terrenglinje
····· = Tidligere terrenglinje

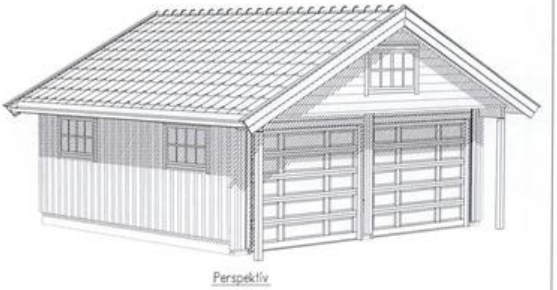
GRIMSTAD GARASJENE



Fasade Plan

NEDRE EIKER KOMMUNE
Ok 2/9-04 M.N





Perspektiv

BYA	BRA	Con	Ew
39,6 m²	33,6 m²		

UGLAND INDUSTRIER

NS-EN ISO 9001 SERTIFISERT BEDRIFT

Kjell Kristiansen

Fasader Snitt Persp

TYPE J-1, SPESIAL STAENDE, 600 x 600+60 cm – 27°

TEGNET AV:	SKALA:	DATO:
jok	1:100	19.08.04

TEGNINGS NR.: 10651 504

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MOTARBEIDER I

Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS
Sammen gjør vi alt avfall til verdi

Renovasjonsgebyr

Knr: 3301	Gnr: 210	Bnr: 186	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse: Eplehagan 8, 3050				
Referanse: 10-0041/25				
Avtalenummer: 1178498				
Dato: 14.02.2025				

Årsgebyr renovasjon: Kr 7887,50 ,-
Antall terminer: 2 (Privat)
Restanse renovasjon: Kr 3944.00 ,-
Type renovasjonsordning: Samarbeid renovasjon
Forfall neste faktura: Februar

Merk at det kan være overførte krav som er skyldig og ubetalt. Ta derfor kontakt med kemner, kommunekasserer eller skatteoppkrever i den aktuelle kommunen.

Returneres til: Egenerkl.
Nedre Eiker kommune
Kommunale bygg og eiendommer
Rådhusgt. 2 3050 Mjøndalen

TINGLYST
- 3 SEPT. 2004
Eiker, Modum og Sigdal tingrett
Dagboknr.: 9579

Skjøte [1]

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0625	Nedre Eiker kommune	10	186			1/1
		10	196,197,199			1/24
		11	94,95,96,97			1/34

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [x] Nei [ ] Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [ ] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr 5 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [ ] 1 Bebygd [x] 2 Ubebygd

Bruk av grunn: [x] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off.vei [ ] A Annet

Type bolig: [ ] FB Frittlig. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 590.000,00

Utlyst til salg på det frie marked: [x] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [x] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
841088832	Nedre Eiker kommune	1/1

Doknr 9579 Tinglyst 03.09.2004 Emb. 025
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
040761[redacted]	Hildegunn Helle	[x] Ja [ ] Nei	1/2
111061[redacted]	Kjell Kristiansen	[x] Ja [ ] Nei	1/2
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Hvor tomten støter til offentlig vei påhviler det tomteeier å sørge for renhold, opprenskning og slott av eventuell veigrøft utenfor eiendommen.

Dato	Kjøpers underskrift	Utsteders underskrift
05.08.2004	Kjell Kristiansen	Øystein Følstad

Nr 47E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998 — Side 1 av 2

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Sted | Dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv [6]

1. Er utstederne(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
[ ] Ja [ ] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
[ ] Ja [ ] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?
[ ] Ja [ ] Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/reg.partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: 05.08.2004 Mjøndalen

Utstedere underskrift [6] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Nedre Eiker kommune, Øystein Følstad, Etatsjef Tekniske tjenester

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/reg. partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[7] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

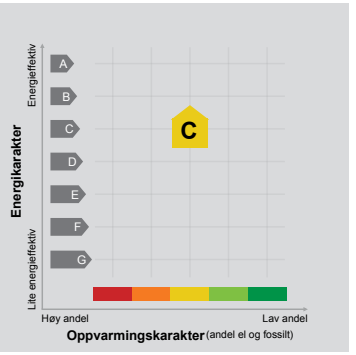
Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Dato	Kjøpers underskrift	Utstedere underskrift
05.08.2004	Kjell Kristiansen	Øystein Følstad

Nr 47E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998 — Side 2 av 2

ENERGIATTEST

Adresse	Eplehagan 8
Postnummer	3050
Sted	MJØNDALEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	210
Bruksnummer	186
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19931501
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-89268
Dato	08.03.2025



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)

- Følg med på energibruken i boligen
- Slå el.apparater helt av
- Montering tetningslister
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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	2005
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	165
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Sol 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 energimerkeordingen. 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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: 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 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0041/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Eplehagan 8 3050 MJØNDALEN

Betegnelse: Gnr 210, bnr 186 (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