NORDVIK

Evjegata 12

3 soverom | 176 kvm | Enebolig

Velkommen til

Evjegata 12

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
43	Nabolagsprofil
45	Om boligen
56	Tilstandsrapport
80	Egenerklæringsskjema
87	Andre vedlegg
93	Vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.09.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrik enebolig med solrik terrasse og skjermet hage -
Umiddelbar nærhet til barnehage, skole, tog og sentrum!

Prisantydning	**4 990 000,-**
Omkostninger	**125 840,-**
Totalpris	**5 115 840,-**
BRA-i	**176 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1995**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

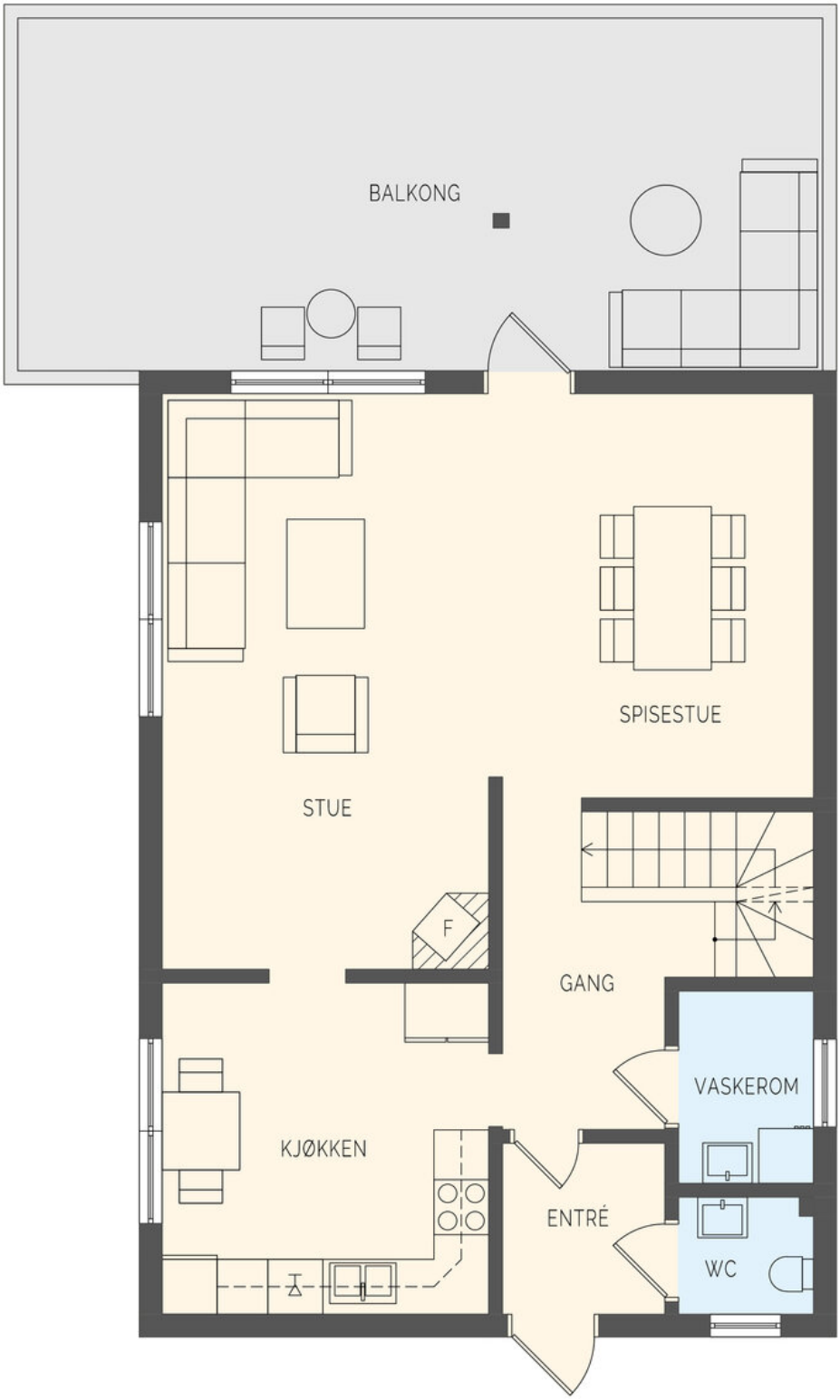
Velkommen til Evjegata 12!

Dette er en koselig enebolig beliggende skjermet til i et rolig og etablert nabolag i Mjøndalen.

Høydepunkter:
3 soverom
Romslig stue og spisestue
Bad, separat vaskerom og toalett
Stor og praktisk kjeller
Peis og varmepumpe
Lun og solrik terrasse, samt balkong
Skjermet og fin hage med boltreplass for hele familien
Familievennlig nabolag med umiddelbar nærhet til barnehage og skole
Få minutters gange til sentrum, togstasjon, dagligvarebutikk mm.
Enkel tilknytning til flotte turmuligheter langs elva og i marka

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 73 kvm
Total BRA: 73 kvm



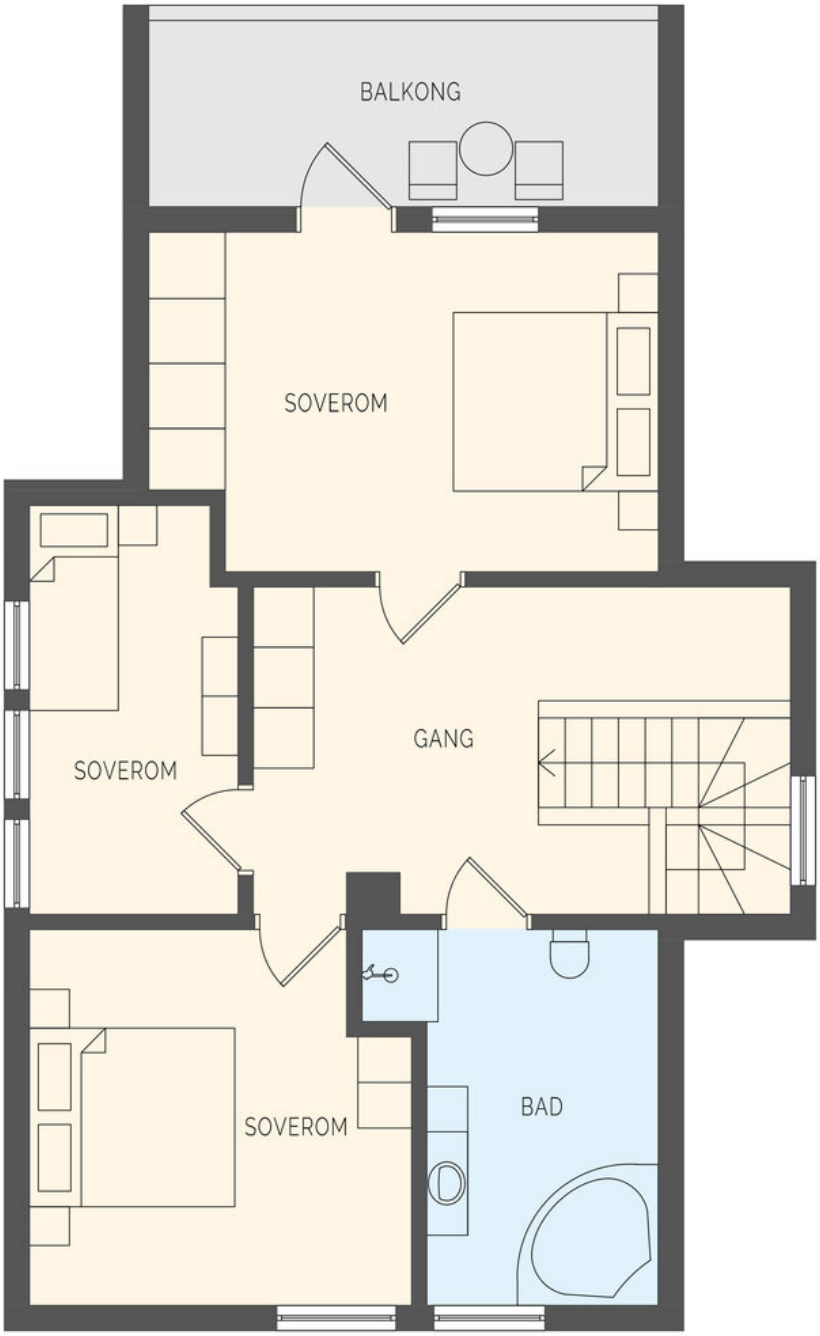
Eiendomsfoto AS

Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

NORDVIK

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 37 kvm
Total BRA: 37 kvm



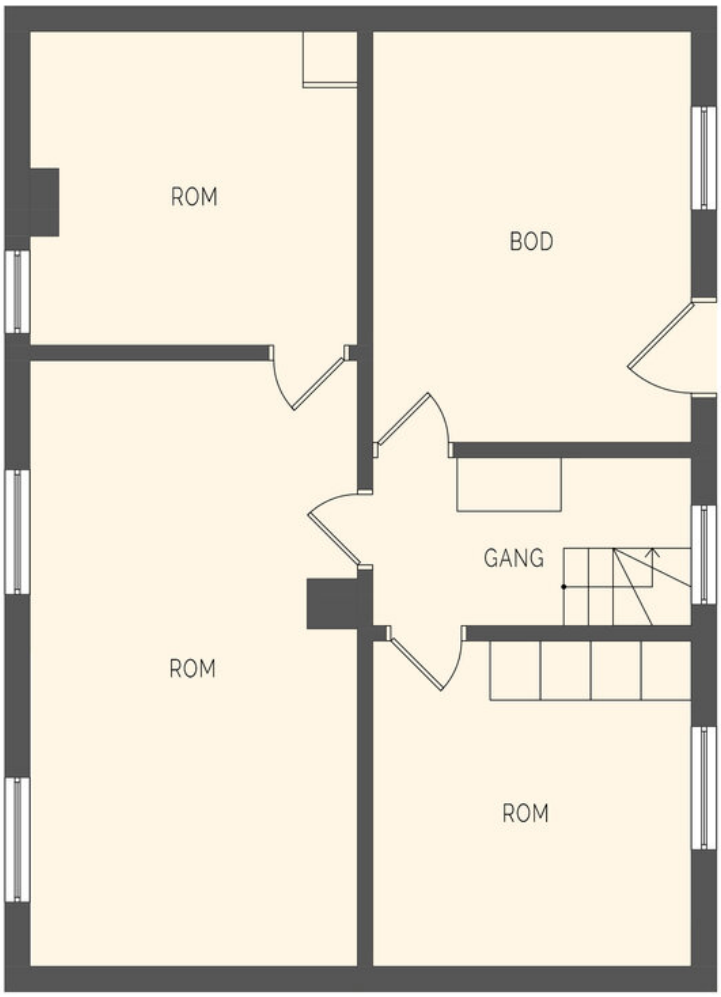
Eiendomsfoto AS

Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

NORDVIK

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 66 kvm



Eiendomsfoto AS

Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

NORDVIK








CLAUDE MONET
The Seine at Giverny – 1897
IMPRESSIONIST ART
PAUL CÉZANNE


AUGUSTE RENOIR


ISLAND GARDEN
AUGUSTE RENOIR
CLAUDE MONET




PAUL SIGNAC
KRØYER




























MONET










Hatten
barnehage




Mjøndalen
MJØNDALEN


torgkvartalet
KIWI
mini
pris
APOTEK 1
nille
nille
BILLIG PARTIVARE
159,00
Pr. kg
LAKSEFILET



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Evjegata 12

Nabolaget Hatten/Drammensveien - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Mjøndalen skole (1-7 kl.)	521 elever, 25 klasser	8 min / 0.6 km
Krokstad skole (1-7 kl.)	502 elever, 24 klasser	17 min / 1.5 km
Steinberg skole (1-7 kl.)	181 elever, 9 klasser	6 min / 2.9 km
Veiavangen ungdomsskole (8-10 ...	430 elever, 26 klasser	10 min / 0.8 km
Eknes ungdomsskole (8-10 kl.)	360 elever, 19 klasser	16 min / 1.4 km
Åssiden videregående skole	1020 elever, 68 klasser	10 min / 7.6 km
Eiker videregående skole	400 elever, 15 klasser	12 min / 8.3 km

Offentlig transport

Rådhusgata	Linje 53, 56, 115, 139	3 min / 0.3 km
Mjøndalen stasjon	Linje R12, R13	5 min / 0.4 km
Sandefjord lufthavn Torp		1 t
Oslo Gardermoen		1 t 17 min

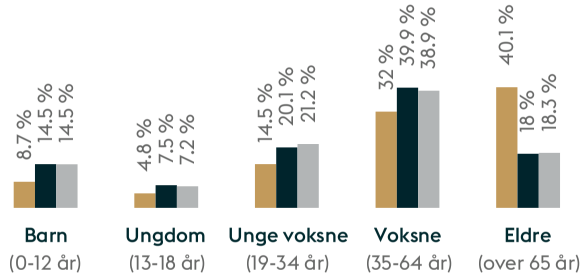
Barnehager

Hatten barnehage (1-5 år)	77 barn	3 min / 0.2 km
Vassenga barnehage (0-5 år)	85 barn	12 min / 1 km
Møllenhof barnehage (1-5 år)	70 barn	18 min / 1.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Mjøndalen	3 min
Kiwi Mjøndalen	5 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hatten/Drammensveien	1 064	647
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

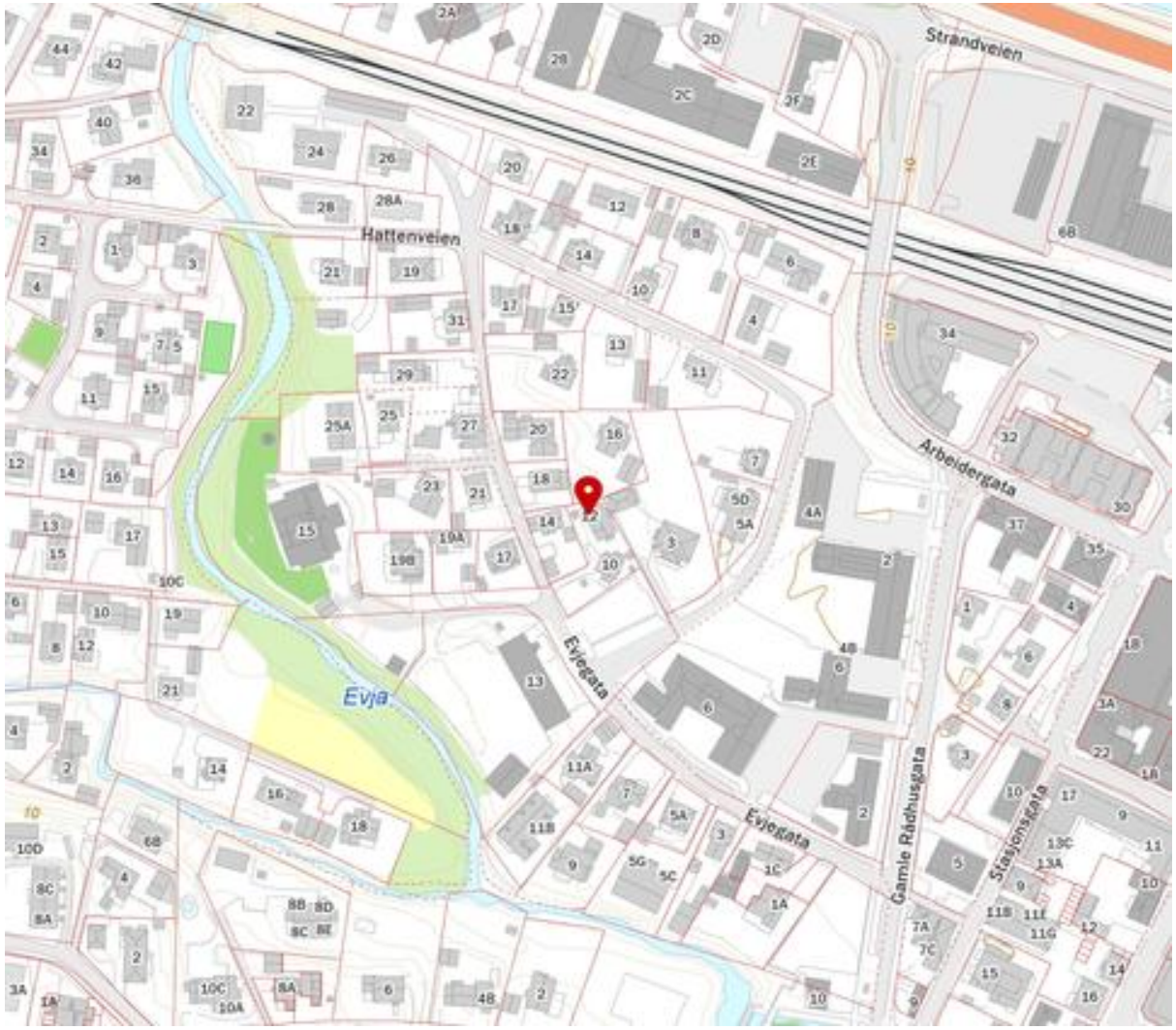
Sport

Mjøndalen Sport	8 min
Veiavangen ungdomsskole aktivi...	11 min
Sporty24 Mjøndalen	12 min
Family Sports Club Mjøndalen	14 min

Gateparkering
Lett 81/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 78/100

Støynivået
Lite støynivå 77/100



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 2026

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0307/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Evjegata 12, 3050 MJØNDALEN
Gnr 223, bnr 52, snr 2 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selgere
Fredrik Braskerud
Eva Mjåseth Sørensen

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
124 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
125 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
145 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 115 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 135 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1995

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 176 kvm
Totalt BRA: 176 kvm
TBA: 49 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 66 kvm. Kjellerstue, kontorrom, gang, bod
Total BRA: 66 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré, stue, spisestue, kjøkken, gang, toalettrom, bad/vaskerom
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 41 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 37 kvm. 3 soverom, bad og gang
Total BRA: 37 kvm.
TBA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

TBA:
- Balkong på ca. 8 m²
- Terrasse på ca. 37 m²
- Inngangsparti på ca. 4 m²

Takhøyde i kjellerrom på ca. 2.30 meter

Standard
1. Etasje:

Entré/gang: Velkommen inn - Flislagt entré med plass for skap eller hylle til oppbevaring. Gangen er oppgradert i 2025 med nye fliser på gulv.

Stue/spisestue: Boligen har en stor stue med gode møbleringsmuligheter. Her er det god plass til sofagruppe med tilhørende TV-løsning. Videre er det naturlig plass for spisegruppe i stuen. Her kan man enkelt møblere med langbord og tilhørende møblement. Det er både peis og varmepumpe i stuen som bidrar til en lun atmosfære, og til at man enkelt kan regulere ønsket

inneklima. Stuen har lyse overflater med vegger malt i fargen kokos og bomull. Fra stuen er det adkomst til skjermet og fin terrasse.

Kjøkken: Kjøkken med profilerte fronter, flislagt over kjøkkenbenk og benkeplate i laminat. Videre er kjøkkenet utstyrt med hvitevarer som komfyr, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenet er oppgradert i 2023 med blant annet ny kjøkkenvifte, samt malt kjøkkenskap og fliser. Kjøkkenet fremstår som lyst og pent, og har plass for hyggelig frokostbord.

Bad/vaskerom: Praktisk bad og kombinert vaskerom fra byggeår. Vaskerommet er nylig overflateoppusset med våtromsmaling og ny innredning: varmtvannsbereder, nedfelt vaskekum, speilskap og dusjkabinett fra 2024. Våtrommet bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Toalettrom: Pent separat toalettrom med servant, speil og toalett. Toalettet er nytt i 2024.

2. Etasje:

Soverom: I boligens andre etasje finner du tre gode soverom. Hovedsoverommet gir god plass for dobbeltseng med tilhørende nattbord. Det er innebygde skap som gir plass til garderoben, og muligheter for ytterligere oppbevaringsmuligheter i pax garderober fra 2025 i gangen. Fra hovedsoverommet er det adkomst til overbygd balkong. Soverom 2 og 3 passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor. Soverom 2 har innebygd alkove, som passer perfekt til barnerommet eller som en hyggelig ekstra sofakrok.

Bad: Flislagt bad fra byggeår med varmekabler i gulv. Badet er oppgradert i 2024 med ny innredning, speil og dusjarmatur, samt nytt toalett i 2025. Flisene er malt i fargene sans, soft mint, bomull og smooth white, som gir et mer moderne uttrykk til badet. Dog er badet fra byggeår og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kjeller:

Kjelleren består av flere rom og boder, og er i dag innredet som blant annet kjellerstue, syrom og "gamingrom". Rommene er godkjent som disponible rom og er ikke godkjent for rom til varig opphold. Bruk som oppholdsrom forutsetter derfor nødvendig søknad og godkjenning fra kommunen.
Kjelleren har vegger i leca som gjør det enklere å etablere nye eller større vinduåpninger dersom man skulle ønske å tilrettelegge etasjen for varig opphold. En slik endring forutsetter også godkjent søknad hos kommunen.

Parkering
Boligen disponerer en utvendig biloppstillingsplass ved boligen.

Modernisering og påkostninger
2026:
- Byttet kledning på en liten del av yttervegg
- Satt opp levegg på terrassen

2025:
- Nye fliser i gang
- Nytt klosett i 2. etasje
- Nytt garderobeskap
- Ny vaskemaskin

2024:
- Ny baderomsinnredning, malt fliser, ny dusjarmatur m/blandebatteri (bad 2. etasje)
- Malt vaskerom med våtromsmaling, satt inn dusj, ny vvb, benkeplate m/nedsenket vask, speilskap
- Ny varmepumpe
- Satt inn lettvegg og dør øverst i trappeoppgang mellom 1. og 2. etasje (kan fjernes)

2023:
- Ny kjøkkenvifte
- Installasjon for mobilt bredbånd
- Nye lamper i alle rom
- Satt inn nye panelovner
- Malt alle rom og malt over furupanel og furutak i kjeller
- Malt fliser på kjøkken og kjøkkenskap
- Nye håndtak på kjøkkenskap

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført 12.08.2024 av Drammen Eiendomsservice AS. Avtalt pris for montering av VVB.
(Høiax connected), flytte vanninnlegg, montere ny servant og opplegg til dusjkabinett. ASK Elektro 22.08.2024 Strømtilførsel for varmtvannsbereder og Nytt støpsel til varmekabel for rør. Byttet klosett i 1. etasje januar 2024. Satt inn dusjkabinett på vaskerom 04.10.2025. Byttet klosett 2.etg oktober 2025.

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: Byttet kledning på en liten del av yttervegg juni 2026

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: Mjøndalen installasjon 9 januar 2024 Byttet støpsel ute for

varmepumpe OK Elektriske AS. 14. Februar 2024 Satt inn ny varmepumpe: Mitsubishi Kaiteki 6600 hvit. Demonterte gammel varmepumpe.Flyttet plassering av utvendig del.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei
Eventuell kommentar: Vet at Det var oversvømmelse i kjeller når tidligere eier bodde der, da fikk de igjen på forsikringen og la nytt gulv (noen rom m varmekabler) osv i hele kjelleren. Det er hvert fall det tidligere eier Leif fortalte.

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: Maur i kjellerstua ha vi sett før

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Mjøndalen installasjon 09 januar 2024 Byttet støpsel ute for varmepumpe OK Elektriske AS 14 Februar 2024 Satt inn ny varmepumpe: Mitsubishi Kaiteki 6600 hvit Demonterte gammel varmepumpe Flyttet plassering av utvendig del.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Den ene markisen i andre etasje er ødelagt. Den er nå festet med strips da festet har røket. Jeg vil tro dette er lett å fikse.

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?
Ja
Beskriv: Drammen kommune har varsel endringer i nærområdet, det vil ikke påvirke bruken av eiendommen

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

Samsvarserklæring:
Det mangler eller er ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget i boligen. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget i boligen, i henhold til informasjon fra tilstandsrapporten.

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:

Byggemåte:
- Tak: Saltak i trekonstruksjon tekket med betongtakstein.
- Yttervegger: Bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning og liggende bordkledning i gavlspisser.
- Etasjeskiller: Trebjelkelag.
- Grunnmur: Lecablokker.

Tekniske installasjoner:
- Vannrørsystemet består hovedsakelig av kobberrør fra byggeår.
- Enkelte rør på vaskerommet ble skiftet ut i 2024.
- Avløpsrør av plast.
- Boligen har kun naturlig ventilasjon.
- Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stuen.
- Varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i vaskerommet.
- Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i entréen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og registrert noe alge- og mosebegroing på taktekkingen.
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Mer enn halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er nådd.
- Vinduer: TG2 er satt på grunn av alder, da vinduenes forventede levetid er overskredet. Det tas forbehold om at ytterligere vedlikehold, og eventuelt utskifting, kan bli nødvendig i løpet av de kommende årene.
- Ytterdører: TG2 settes på grunn av alder, med påregnelig behov for vedlikehold og justeringer over tid.
- Terrasser og plattinger på terreng: Det er påvist noe svertesopp på rekkverk og overflater, og terrassebord bærer noe preg av værslitasje.
- Overflater gulv: TG2 er satt som følge av alder og generell slitasje, påvist noe reiste skjøter og glipper mellom bordene i laminatgulvene.
- Overflater vegger og himlinger: TG2 settes på tapetserte overflater grunnet slitasje og

vedlikeholdsbehov. Noe vedlikehold eller fornying av overflatene må påregnes.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt en høydeforskjell på 23mm lokalt i stuen i 1. etasje.
- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv.
- Innvendige trapper: Det er registrert slitasje på trappetrinn og overflater.
- Tilliggende konstruksjoner våtrom bad: Det tas forbehold om at det, gitt badets generelle tilstand/alder, kan foreligge skjult fukt bak vegger som ikke er påvist. Ved en rehabilitering vil det alltid være en risiko for å avdekke eldre skader som ikke er synlige i nå.
- Tilliggende konstruksjoner våtrom bad/vaskerom: Det tas forbehold om at det, gitt vaskerom/badets generelle tilstand/alder, kan foreligge skjult fukt bak vegger som ikke er påvist. Ved rehabilitering vil det alltid være en risiko for å avdekke eldre skader som ikke er synlige nå.
- Kjøkken overflater og himling: Det bør påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger på kjøkkenet.
- Kjøkken Avtrekk: Mangelfull utførelse med taping av avtrekkskanalen. Den aktuelle kanaldelen bør skiftes for å sikre en varig løsning.
- 1. etasje toalettrom sanitærutstyr: Servanten antas fra byggeåret, og noe vedlikehold/oppgraderinger må påregnes i de kommende årene.
- 1. etasje toalettrom avtrekk/ventilasjon: Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskiftning.
- Innvendige vannledninger: Kobberrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
- Innvendige avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Fuktsikring og drenering: Alder og manglende drenering. Det er påvist fukt i kjellerens utforede veggkonstruksjoner og noe saltutslag på grunnmurens innside. Forholdene indikerer fuktproblematikk, men årsak er ikke avklart.
- Grunnmur og fundamenter: Registrert mindre overflatiske riss/sprekker og begrenset inspeksjonsmuligheter på grunnmur.
- Terrengforhold: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren. Det er også registrert at anbefalt terrengfall ikke er oppfylt på alle sider av boligen.
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløps- og vannledninger. Konstruksjonen bør følges opp jevnlig. Selv om det per i dag ikke er behov for umiddelbare tiltak, kan alder medføre at skader oppstår plutselig.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig takkonstruksjon/Loft: Det bør påregnes utskiftning og vedlikehold loktalt på enkelte vindskier. Det er påvist en del værslitte gesims og vindskier og lokale råteskader. Kostnadsestimat kr. 20 000 - 100 000,-.
- Rom under terreng: Påvist fukt i isolasjon og bunnsvill, påvist saltutslag på grunnmurens innside, montert plastfolie bak innvendig kledning på yttervegg som begrenser konstruksjonens uttørking og bidra til kondens- og fuktproblemer. Kostnadsestimat kr. 20 000 - 100 000,-.
- 2. etasje bad: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Utbedringskostnad kr. 200 000 - 500 000,-.
- 1. etasje bad/vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ettersom rommet benyttes som vaskerom, stilles det strengere krav til fuktsikring, tetthet og materialvalg enn for øvrige rom. Kostnadsestimat kr. 200 000 - 500 000,-.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
- Stekeovn
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap
- Vaskemaskin

Følgende hvitevarer medfølger ikke:
- Vaskemaskin
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over spisestue (kun lampeskjerm)
- Lampe over seng i kjeller (kun lampeskjerm)
- Lampe på gjesterom i kjeller (kun lampeskjerm)

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

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

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
- Vedovn
- Varmepumpe
- Elektriske varmekabler
- For øvrig elektrisk oppvarming

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

Det opplyses om at boligen har ildsted som iht. opplysninger fra feiervesenet ikke er registrert meldt inn. Ildstedet antas å ha stått siden boligens oppføring i 1995. Det gjøres oppmerksom på at innmelding normalt vil utløse tilsyn og feiing fra feiervesenet, og at eventuelle avvik knyttet til ildstedets tilstand eller installasjon kan avdekkes i den forbindelse. Kjøper overtar ansvaret for innmelding og oppfølging overfor feiervesenet.

På eiendommen er det nedgravd Oljetank. Det er ikke krav p.t. om at oljetanken fjernes, selv om den er permanent tatt ut av bruk. Det er krav til at eier av eiendommen sørger for at tanken ikke medfører forurensning. Tanken har tidligere vært tilknyttet Evjegata 10/Seksjon 1. I henhold til informasjon fra kommunen er denne tatt ut av bruk og det foreligger ingen pålegg per dags dato.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 16 572 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 17 674,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann kr 4 678,-
Avløp kr 7 794,-
Renovasjon kr. 5 201,- (standard renovasjon)

Oppgitt beløp er et estimat på årsprisen fra Drammen kommune. Endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis. Om boligen har ildsted/pipe må det påregnes tilsynsgebyr etter gjeldende satser, pt. kr 608,- per 2026, i tillegg kommer det gebyr for feiing etter timesats ved behov.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 10 859,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 1 048,- pr mnd. Boligen skal tilknyttes Viken Fiber ila noen uker og det vil være binding til Viken Fiber i 1 år.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 625 267,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 501 069,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 92547853

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 851 kvm (Eiertomt)
Felles tomt på ca. 851 kvm for Evjegata 10 og 12.
Eiendommen er seksjonert, og tomten er fellesareal i henhold til tinglyst seksjonering.
Seksjon 2 sin sameiebrøk er 98/201.

Det er felles asfaltert innkjørsel til eiendommene.
Tomten som denne seksjonen benytter består av hage og noe beplantning. Her er det boltreplass for store og små, samt gode solforhold på sommerstid. Det er lite innsyn fra øvrig bebyggelse, og ligger skjermet fra trafikk.

Det foreligger private avtaler som regulerer den praktiske fordelingen av tomten, herunder bruk av uteområder og parkering. Avtalene er ikke tinglyst, men er ment å følge

eiendommen og gjelde for alle fremtidige eiere.

Seksjonene har vedlikeholdt det areal som naturlig tilhører seksjonen og som benyttes i henhold til kartskisse/privat avtale (vedlagt prospekt).

I privat avtale gjeldende parkering fremgår det at seksjon 2 har tillatelse til å parkere bil på den asfalterte plassen på grensen mellom seksjon 1 og 2. Avtalen er beskrevet at gjelder for alle fremtidige eiere. Avtalene er vedlagt i prospekt.
Det foreligger også erklæring vedrørende vannledning der seksjon 1 har tillatelse til å koble seg inn på vannledningen til seksjon 2 dersom dette blir aktuelt. Ledningen ligger ved det sørøstlige hjørnet av huset. Eier av seksjon 1 må stå for alle utgifter ved denne.

Det er ikke avklart skriftlig hvordan brøyting og øvrig vedlikehold av felles innkjørsel er fordelt eller organisert mellom partene. Ny kjøper oppfordres til å etablere en skriftlig avtale knyttet til dette. Slik det praktisert i dag er det en snøfreser tilhørende seksjon 2 som er plassert under tak til seksjon 1. Brøyting er utført på eget initiativ og/eller ved samarbeid med naboen.

Det opplyses om at det skal legges inn fiber til huset. Selger opplyser om at arbeider/graving/tilkobling vil skje ila de neste ukene. Det vil med dette følge en binding til Viken Fiber i 1 år.

Adkomst
Se kartskisse for nærmere beskrivelse. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Flott bolig med svært attraktiv og populær beliggenhet i Mjøndalen.
Eiendommen har en svært familievennlig beliggenhet med gangavstand og trygg skolevei til både Mjøndalen skole og Veivangen ungdomsskole. Videre er det flere barnehager i området for de små.

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

Mjøndalen har vært gjennom stor forandring og utvikling de seneste år, med nyere blokkbebyggelse i sentrum samt ny eksklusiv fotballarena som milepæle på byens historie og berømmelse innenfor fotball. Her finner vi et bredt tilbud innenfor idrett hele året med en engasjert og dedikert idrettsforening (MIF), som har tilbud for folk i alle aldersgrupper.

Det er kort vei til flotte rekreasjonsområder med promenader langs elvekanten, tur i skog- og mark, samt flotte bade- og fiskevann. Populære Hagatjern ligger i kort avstand fra leiligheten 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 annen småhusbebyggels.

Offentlig kommunikasjon
Det er kun noen få meter til kollektivknutepunkt for buss og tog. Bare 300 meter unna har du nærmeste bussholdeplass "Rådhusgata". Det er god bussforbindelse til Drammen, Hokksund og Oslo. Bussturen til Oslo S tar en time. Togforbindelsen fra Mjøndalen sentrum er også god. Det tar ca. 30 minutter med tog fra Mjøndalen til Asker, ca. 1 time til Oslo og 40 minutter til Kongsberg. En 20-minutters kjøretur tar deg til Drammen sentrum.

Skoler og barnehager
Barnehage:
Praktisk med Hatten barnehage som ligger rett over gaten for boligen. For øvrig ligger Vassenga barnehage og Møllenhof barnehage også i kort avstand.

Skole:
Boligen sogner til Mjøndalen barneskole (1-7 kl.) og Veiavangen ungdomsskole som ligger i nærområdet. Videre har man videregående skoler som Åssiden VGS eller Eiker VGS som ligger i henholdsvis Drammen og Hokksund.

For mer informasjon se
www.drammen.kommune.no/barnehage eller
www.drammen.kommune.no/skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 07.04.1995. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest den gangen var det følgende tiltak som gjenstod:
- Røykvarsler skal monteres
- Det skal henges opp brannslokningsapparat type 6 kg ABE
- Kjeller gjøres ferdig
- Lås monteres på feieluke
- Puss av bunn i pipe
- Avtrekk monteres ferdig i kjøkken
- List monteres på platonkant

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger godkjente tegninger for boligen datert 14.09.1994. Tegningene samsvarer med dagens planløsning for 1. og 2. etasje i boligen.

Dog opplyses det særskilt om at hele kjelleretasjen er godkjent som "disponible rom". Rom i kjeller er i dag innredet som oppholdsrom (stue og soverom), men er ikke formelt godkjent som dette. For at rommene lovlig skal kunne benyttes som oppholdsrom må dette søkes kommunen.
Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse

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

Adkomst via privat vei som ligger på felles tomt for Evjegata 10 og 12. Eiendommene er i fellesskap ansvarlige for drift og vedlikehold av veien.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.06.2025) er avsatt til:
- Nåværende boligbebyggelse
- Flomfare
- Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
- Ras- og skredfare

Gjeldende regulering:
- Områderegulering for Mjøndalen sentrum (19.06.2019) med formål til annen veigrunn - grøntareal, boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse - ras- og skredfare og vei.

Regulering under arbeid:
- Detaljregulering for kvartalet Gamle Rådhusgata, Evjegata, Hattenveien og Arbeidergata
- Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

Det foreligger detaljregulering for kvartalet Gamle Rådhusgata, Evjegata, Hattenveien og Arbeidergata. Planforslagene omfatter i hovedsak positiv utvikling med flere boliger og mer næring, samt oppfylle øvrige mål og føringer i Områderegulering for Mjøndalen sentrum.

For mer informasjon om planforslag, se link:
https://plandialog.isy.no/detailsplan/nolayout/3301/20240006/true/false

Det er flere andre relaterte planer til eiendommen. Kontakt megler for mer informasjon.

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

3301/223/52/2:

16.05.1994 - Dokumentnr: 4326 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 98/201

22.11.1915 - Dokumentnr: 900170 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:223 Bnr:5
Overført fra: Knr:3301 Gnr:223 Bnr:52
Megler har ikke lykkes å innhente servitutten og har derfor ikke informasjon om hva denne innebærer.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten

ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 58 200,-
Grunnpakke Hus kr. 14 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 2 900,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr 3 900 per stk

Utlegg:
Utlegg boligstyling (interiørveiledning) kr. 2 900,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 700,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) kr. 14 000,-

Samlet skal selger betale kr. 153 901,- 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. 3 125,-.

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 25. september 2026

Ansvarlig megler
Jonathan Lindstrøm , Eiendomsmegler
Tlf. 93224774

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

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Tilstandsrapport

Enebolig
Evjegata 12, 3050 MJØNDALEN
DRAMMEN kommune
gnr. 223, bnr. 52, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 04.09.2026 **Rapportdato:** 15.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22134-1739 **Eiendomsverdi ref nr:** JR7902

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

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

Norsk takst

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

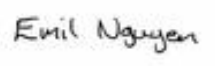
Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

N Takst og Eiendom AS

N Takst og Eiendom, en del av N Gruppen Holding AS, har lang erfaring fra eiendomsbransjen. Vi leverer tjenester med høy kvalitet og legger stor vekt på god kundeservice. Vårt team håndterer både små og store oppdrag, med fokus på nøyaktighet og pålitelig gjennomføring. Vi tilbyr våre tjenester i Øvre og Nedre Eiker, Drammen, Lier, Røyken, Hurum, Sande og Asker.

Rapportansvarlig



Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no

461 54 313

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
Tak: Saltak i trekonstruksjon tekket med betongtakstein.
Yttervegger: Bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning og liggende bordkledning i gavlspisser.
Etasjeskiller: Trebjelkelag.
Grunnmur: Lecablokker.

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

Enebolig - Byggeår: 1995

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av betongtakstein.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Taket er bygget med en saltak-konstruksjon

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning og liggende bordkledning i gavlspisser.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Boligen er utstyrt med to ytterdører, samt to terrassedører fra byggeår.

Boligen har en balkong på ca. 8 m² med adkomst fra stuen. Balkongen er tekket med terrassebord og har rekkverk av trekonstruksjon.

Boligen har en terrasse på ca. 37 m² og et inngangsparti på ca. 4 m². Uteområdene er tekket med terrassebord og har rekkverk av trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Tre.
- Fliser. (2025)
- Laminat.

Vegger:
- Tapet.
- Trepanel.
- MDF-plater.
- Malte plater.
- Brystningspanel.

Himling:
- Trepanel.
- Takessplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen er utstyrt med en vedovn i stuen.

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

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Gulv og vegger er flislagt. Himling har malt trepanel.

Sluket er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant. (2025)
- Vegghengt speil. (2025)
- Toalett. (2025)
- Badekar.
- Dusjhjørne.

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

Våtrom › 1. Etasje › Bad/vaskerom
Gulvet har belegg, veggene har malte plater, og himlingen har takessplater.

Sluket er av type plast.

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

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Innredning:
- Profilerte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

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

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Gulvet har laminat. Vegger har tapet. Himling har takessplater.

Sanitærutstyr og innredning:
- Servant.
- Vegghengt speil.
- Toalett. (2024)

Rommet har kun naturlig ventilering.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørsystemet består hovedsakelig av kobberrør fra byggeår. Enkelte rør på vaskerommet ble skiftet ut i 2024.

Avløpsrør av plast.

Boligen har kun naturlig ventilasjon.

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

Varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i vaskerommet.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i entréen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Boligen har stedvis synlig drenering.

Boligen har en grunnmur av lettklinkerblokker og fundament av betong.

Boligen ligger på et flatt terreng.

Stikkledninger antas 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

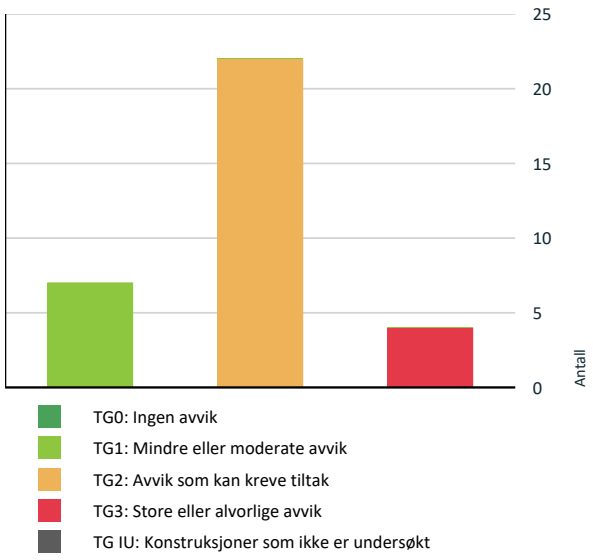
Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

Rom benevnes etter dagens bruk ved befaring. Det foreligger ikke tegninger eller dokumentasjon som bekrefter at rominndelingen er godkjent, og denne er derfor basert på faktisk bruk.

Det gjøres oppmerksom på at rom kan være i bruk uten å tilfredsstille gjeldende krav i byggteknisk forskrift eller måleverdighet etter NS 3940.

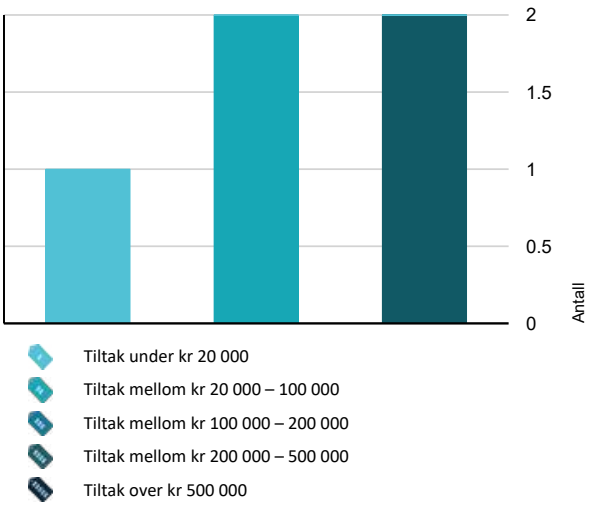
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

●	**Innvendig > Overflater - gulv**	Gå til side
●	**Innvendig > Overflater - vegger og himlinger**	Gå til side
●	**Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner**	Gå til side
●	**Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen**	Gå til side
●	**Innvendig > Innvendige trapper**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**	Gå til side
●	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
●	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
●	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
●	**Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr**	Gå til side
●	**Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon**	Gå til side
●	**Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.	
⚠	Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1995

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av betongtakstein og er besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på taktekking og undertak.
- Det er registrert alge- og mosebegroing på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking og undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 2 settes da over halvparten av forventet brukstid på taktekking og undertak er passert, og ytterligere vedlikehold av taket må påregnes.
Det anbefales å spyle/impregnere taket mot mose, slik at det ikke skader taktekkingen eller forårsaker fuktinntrenging.
Mose kan holde på fuktighet, noe som over tid kan føre til at takmaterialene brytes ned raskere, skape grobunn for råte, og øke risikoen for lekkasjer.
Dette kan redusere takets levetid og føre til kostbare reparasjoner.





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål 25-35 år.
- Det bør påregnes noe vedlikehold/rengjøring av takrenner.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er bygget med en saltak-konstruksjon.
Adkomsten til kryploftet er begrenset, og det tas forbehold om at skjulte skader eller mangler ikke kan utelukkes, særlig med tanke på konstruksjonens alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å kontrollere om takkonstruksjonen er tilstrekkelig luftet og ventilert.
- Det er påvist en del værslitte gesims og vindskier.
- Det er påvist noe lokal råteskader på vindskier ved stigetrinn ved pipen.

Konsekvens/tiltak

TG 2 er satt basert på alder, da takkonstruksjonen/loftet antas å være fra byggeåret. Vurderingen er gjort i sammenheng med taktekkingen, og det tas forbehold om skjulte forhold.

TG 3 settes da det bør påregnes utskifting/vedlikehold lokalt på enkelte vindskier.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning og liggende bordkledning i gavlspisser.
Visuell inspeksjon er utført fra bakkenivå, supplert med stikkprøver fra tilfeldig utvalgte områder.
Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader på fasadene.
Kledningen vurderes å være i normal stand, tatt alder i betraktning.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Normal tid for utskifting av trevinduer er 20-30 år.
- Normal tid for kontroll og justering av vinduer og hengsler er 2-8 år.
- Gitt vinduets alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.

Konsekvens/tiltak

TG 2 er satt på grunn av alder, da vinduenes forventede levetid er overskredet. Det tas forbehold om at ytterligere vedlikehold, og eventuelt utskifting, kan bli nødvendig i løpet av de kommende årene.

TG 2 Ytterdører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med to ytterdører, samt to terrassedører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Normal tid for kontroll og justering av tredører 2-8 år.
- Normal tid for utskifting av tredører og aluminiumsdører 20-40 år.
- Gitt dørenes alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes på grunn av dørenes alder, med påregnelig behov for vedlikehold og justeringer over tid.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har en balkong på ca. 8 m² med adkomst fra stuen.
Balkongen er tekket med terrassebord og har rekkverk av trekonstruksjon.

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

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Boligen har en terrasse på ca. 37 m² og et inngangsparti på ca. 4 m².
Uteområdene er tekket med terrassebord og har rekkverk av trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noe svertesopp på rekkverk og overflater.
- Terrassebord bærer noe preg av værslitasje.

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes på grunn av registrert slitasje og vedlikeholdsbehov. Eksponering for vær og fuktighet kan forsterke slitasjen over tid, og nødvendige vedlikeholdstiltak bør vurderes for å opprettholde materialenes levetid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv:
- Tre.
- Fliser. (2025)
- Laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noe reiste skjøter og glipper mellom bordene i laminatgulvene.
- Overflater bærer preg av alder og bør påregnes noe oppgradering/vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

TG 2 er satt som følge av alder og generell slitasje, og det må påregnes vedlikehold av overflater over tid.

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
- Tapet.
- Trepanel.
- MDF-plater.
- Malte plater.
- Brystningspanel.

Himling:
- Trepanel.
- Takessplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noe rynker på tapet.

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes på tapetserte overflater grunnet slitasje og vedlikeholdsbehov. Noe vedlikehold eller fornying av overflatene må påregnes.



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Toleransekravet er på <15 mm lokalt og <25 mm totalt.

Vurdering av avvik:
• Det er målt en høydeforskjell på 23 mm lokalt i stuen i 1. etasje.

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

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en vedovn i stuen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at gløt eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

• Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.

TG 2 settes fordi mer enn halvparten av forventet levetid er passert, noe som medfører økt vedlikeholdsbehov og moderat risiko for skader. Pipen er fra byggeåret og har dermed overskredet halve levetiden. Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaring, men på grunn av alder bør videre oppfølging vurderes, særlig med tanke på eventuell foring eller andre vedlikeholdstiltak.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er gjennomført i kjellerstue for kontroll av konstruksjonen mot terreng.
Undersøkelsen ble gjort for å vurdere eventuell fuktpåvirkning i bunnsvill og tilstøtende materialer.

Vurdering av avvik:

• Ved hulltaking og stikkprøvevis undersøkelse av den utforede kjellerveggen ble det registrert våt isolasjon og fukt i bunnsvill. Det er også registrert plastfolie i konstruksjonen. Utforede og innvendig isolerte yttervegger mot terreng regnes som en risikokonstruksjon med økt risiko for skjulte fukt- og råteskader. Årsak og skadeomfang er ikke avklart. Berørte yttervegger bør åpnes for nærmere undersøkelser.

• Det er påvist noe saltutslag på vegger i rom ved kjellerstuen.

Konsekvens/tiltak

TG 3 settes på bakgrunn av påvist fukt i isolasjon og bunnsvill. Det er også påvist noe saltutslag på grunnmurens innside. Det er montert plastfolie bak innvendig kledning på yttervegger under utvendig terrengnivå. Dette kan begrense konstruksjonens uttørking og bidra til kondens- og fuktproblemer. Vedvarende fukt kan medføre muggsopp- og råteutvikling. Berørte veggkonstruksjoner må åpnes for å avklare årsak, skadeomfang og behov for endret oppbygging. Tilsvarende utforede yttervegger mot terreng bør undersøkes. Fuktkilden må utbedres og eventuelle skadde materialer skiftes før konstruksjonen lukkes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er registrert slitasje på trappetrinn og overflater.

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes da det bør påregnes noe vedlikehold av overflater.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.
For øvrig er dørene i normal stand uten andre avvik i forhold til hva som kan forventes basert på alderen - mindre justeringer og vedlikehold må påregnes.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

Badet er fra byggeåret.

Gulv og vegger er flislagt. Himling har malt trepanel.

Sluket er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant. (2025)
- Vegghengt speil. (2025)
- Toalett. (2025)
- Badekar.
- Dusjhjørne.

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

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

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

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det var allerede et inspeksjonshull i veggen i soverommet mot badet, fra forrige takstmann.
Det er utført fuktsøk på området, og målinger med Protimeter MMS indikerer ingen tegn til fuktighet i veggen.

Vurdering av avvik:
• Det tas forbehold om at det, gitt badets generelle tilstand/alder, kan foreligge skjult fukt bak vegger som ikke er påvist.
Ved en rehabilitering vil det alltid være en risiko for å avdekke eldre skader som ikke er synlige i nå.

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes for å belyse risikoen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

Bad/vaskerommet er fra byggeåret.

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

Sluket er av type plast.

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

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
• Ettersom rommet benyttes som vaskerom, stilles det strengere krav til fuktsikring, tetthet og materialvalg enn for øvrige rom.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble ikke utført siden det ikke var mulig fra rommet fra tilstøtende rom mot våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Det tas forbehold om at det, gitt vaskerom/badets generelle tilstand/alder, kan foreligge skjult fukt bak vegger som ikke er påvist.
Ved en rehabilitering vil det alltid være en risiko for å avdekke eldre skader som ikke er synlige i nå.

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes for å belyse risikoen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning:
- Profilerte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

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

Installasjoner:

- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard ikke montert.

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

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet bærer noe preg av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes da det bør påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger på kjøkkenet.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Avtrekkskanalen har noe ujevn finish med synlig taping. Forholdet vurderes som kosmetisk.

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes på bakgrunn av mangelfull utførelse med taping av avtrekkskanalen. Den aktuelle kanaldelen bør skiftes for å sikre en varig løsning.



TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom:
Gulvet har laminat. Vegger har tapet. Himling har takessplater.

Overflatene fremstår i normal stand ut fra alder, med enkelte rynker i tapeten.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning:
- Servant.
- Vegghengt speil.
- Toalett. (2024)

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Servanten har middels/høy alder.

Konsekvens/tiltak

Servanten antas fra byggeåret, og noe vedlikehold/oppgraderinger må påregnes i de kommende årene.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har kun naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrørsystemet består hovedsakelig av kobberrør fra byggeår. Enkelte rør på vaskerommet ble skiftet ut i 2024.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunktet for utskiftning av vannledningene nærmer seg. Anlegget fungerer i dag, og det er derfor ikke behov for umiddelbare tiltak, men på grunn av alderen kan lekkasjer eller andre skader oppstå. Det vil være naturlig å skifte rørene i forbindelse med en fremtidig oppgradering av våtrommet.

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

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunktet for utskiftning av avløpsrørene nærmer seg. Eldre avløpsrør har økt risiko for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader. Det vil derfor være naturlig å skifte rørene i forbindelse med en fremtidig oppgradering av våtrommet.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

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

Forventet levetid: 12-15 år
Gjenværende levetid: 10-13 år

Det ble ikke registrert skader eller avvik på befaringsdagen, og det er heller ikke opplyst om noen forhold som krever tiltak.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i vaskerommet.

Gjenværende forventet levetid: 18 år.
Forventet levetid for varmtvannsbereder: 20 år.

Den er kun visuelt inspisert, og det er ikke observert noen tegn til skader eller avvik på bereder.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i entréen.

ASK Elektro utførte elektrisk arbeid i forbindelse med oppgradering av varmtvannsbereder og montering av Waterguard i 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Det er ikke dokumentert at det er utført el-kontroll eller systematisk gjennomgang av det elektriske anlegget de siste fem årene. Befaringen har vært begrenset til visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige komponenter, inkludert sikringsskapet. Det anbefales at det gjennomføres en fagmessig el-kontroll av registrert elektroinstallatør for å verifisere anleggets tilstand og sikkerhet.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.
Ytterligere grunnundersøkelser er ikke foretatt, og det foreligger ingen dokumentasjon på grunnforhold.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har stedvis synlig drenering.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Drenspappen bør avsluttes med topplist for å hindre inntrenging av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 settes på bakgrunn av alder og manglende drenering. Det er påvist fukt i kjellerens utforede veggkonstruksjoner og noe saltutslag på grunnmurens innside. Forholdene indikerer fuktproblematikk, men årsaken er ikke avklart. Drenering, utvendig fuktsikring og avrenning fra terrenget bør undersøkes nærmere. Utbedringer må påregnes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har en grunnmur av lettklinkerblokker og fundament av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert mindre overflatiske riss/sprekker.
- Det er begrenset inspeksjonsmuligheter på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen ligger på et flatt terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
• Det er registrert at anbefalt terrengfall ikke er oppfylt på alle sider av boligen.

Konsekvens/tiltak

Terrengforhold:
Anbefalt fall fra grunnmur er 1:50 der det lar seg gjennomføre, tilsvarende 2 cm per meter over en bredde på tre meter rundt hele bygningen. Det er stedvis observert utilstrekkelig fall, motfall eller flatt terreng, noe som kan føre til opphopning av vann nær grunnmuren. Der terrengforholdene gjør det vanskelig å oppnå riktig fall, bør alternative løsninger vurderes, som fall langs fasaden, avskjæringsgrøfter eller lignende tiltak. Takvann bør ledes bort i rør eller føres tilstrekkelig langt fra bygget for å unngå fuktbelastning på konstruksjoner under terrengnivå.

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

Beskrivelse

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	37			37	8
1. Etasje	73			73	41
Kjeller	66			66	
SUM	**176**				**49**
SUM BRA	**176**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Soverom, soverom 2, bad, gang, soverom 3		
1. Etasje	Stue, spisestue, kjøkken, gang, entré, toalettrom, bad/vaskerom		
Kjeller	Kjellerstue, kontor, kontor 2, gang, bod		

Kommentar

TBA:
- Balkong på ca. 8 m²
- Terrasse på ca. 37 m²
- Inngangsparti på ca. 4 m²

Takhøyde i kjellerrom på ca. 2.30 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Rom benevnes etter dagens bruk ved befaring. Det foreligger ikke tegninger eller dokumentasjon som bekrefter at rominndelingen er godkjent, og denne er derfor basert på faktisk bruk.

Det gjøres oppmerksom på at rom kan være i bruk uten å tilfredsstille gjeldende krav i byggteknisk forskrift eller måleverdighet etter NS 3940.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2026	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Fredrik Braskerud	Kunde
	Eva Mjåseth Sørensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	223	52		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Evjegata 12

Hjemmelshaver
Sørensen Eva Mjåseth, Braskerud Fredrik

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
El-arbeid ASK Elektro - 2024			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Eva Mjåseth Sørensen	9578-5997-4-459480	2026-09-25 09:53:22
Fredrik Braskerud	9578-5999-4-3729006	2026-09-25 10:07:04

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
25. sep. 2026

Oppdragsnummer
10-0307/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Evjegata 12, 3050 MJØNDALEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Fredrik Braskerud, Eva Mjåseth Sørensen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. juni 2023

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: 92547853
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført 12.Aug.2024 av Drammen Eiendomsservice AS Avtalt pris for montering av vvb (Høiax connected), flytte vanninlegg, montere ny servant opplegg til dusjkabinett. ASK Elektro 22.Aug 2024 Strømtilførsel for varmtvannsbereder og nytt støpsel til varmekabel for rør. Byttet klosett i 1 etg Januar 2024 Satt inn dusjkabinett på vaskerom 04. oktober 2025 Byttet klosett 2.etg Oktober 2025

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: Byttet kledning på en liten del av yttervegg juni 2026

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mjøndalen installasjon 09 januar 2024 Byttet støpsel ute for varmepumpe OK Elektriske AS 14 Februar 2024 Satt inn ny varmepumpe: Mitsubishi Kaiteki 6600 hvit Demonterte gammel varmepumpe Flyttet plassering av utvendig del.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

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)

Nei

Eventuell kommentar: Vet at Det var oversvømmelse i kjeller når tidligere eier bodde der, da fikk de igjen på forsikringen og la nytt gulv (noen rom m varmekable) osv i hele kjelleren. Det er hvertfall det tidligere eier Leif fortalte.

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?

Nei

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: Maur i kjellerstua ha vi sett før

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

Ja

Beskriv: Mjøndalen installasjon 09 januar 2024 Byttet støpsel ute for varmepumpe OK Elektriske AS 14 Februar 2024 Satt inn ny varmepumpe: Mitsubishi Kaiteki 6600 hvit Demonterte gammel varmepumpe Flyttet plassering av utvendig del.

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

Ja

Beskriv: Den ene markisen i andre etasje er ødelagt. Den er nå festet med strips da festet har røket. Jeg vil tro dette er lett å fikse.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ja det foreligger tilstandsrapport fra tidligere eier da de la boligen ut for salg. Fra 2022.

---

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? Usikker, men det var opplyst om i salgsoppgave, takstrapport og eller tilstandsrapport fra 2022 for tidligere eier.

---

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?

Ja

Beskriv: Drammen kommune har varsel endringer i nærområdet, det vil ikke påvirke bruken av eiendommen.

---

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?

Ja

Beskriv: Felles oppkjørsel

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: 10-0307/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Fredrik Braskerud	**2026-09-25**	**Eva Mjåseth Sørensen**	**2026-09-25**

Identifikasjon

Fredrik Braskerud

Identifikasjon

Eva Mjåseth Sørensen

Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Evjegata 12
Postnr	3050
Sted	MJØNDALEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	223
Bnr.	52
Seksjonsnr.	2
Festenr.	0
Bygn. nr.	301060668
Bolignr.	H0101
Merkenr.	c8ae0a3a-83ae-4773-aac5-fee69a607ab1
Dato.	16 Sep 2022



Innmeldt av	**********

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.energimerking.no**

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)

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Tiltak utendørs
- Montering tetningslister
- Montere urbryter på motorvarmer

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1994
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	203
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon:	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Evjegata 12
Postnr/Sted: 3050 MJØNDALEN
Bolignr: H0101
Dato: 16.09.2022 13:21:25
Energimerkenr: c8ae0a3a-83ae-4773-aac5-fee69a607ab1
Ansvarlig for energiattesten: **********
Energimerking er utført av: **********

Gårdsnr: 223
Bruksnr: 52
Seksjonsnr: 2
Festenr: 0
Bygningsnr: 301060668

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: 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 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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: 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 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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.

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 223	Bnr: 52	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Evjegata 12 3050 MJØNDALEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

NEDRE EIKER KOMMU
TEKNISK ETAT
3051 Mjøndalen - Telefon 32232500
Telefax 32232599

Vår ref.
SNI/95/1101//B23/0052

Deres ref.

Dato: 07.04.1995

LISE OG TONY GULBRANDSEN
EVJEGATA 20

3050 MJØNDALEN

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE PÅ GNR. 23, BNR. 52
EVJEGATA 12, 3050 MJØNDALEN

Byggherre: Lise og Tony Gulbrandsen

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av plan- og bygningsloven § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

[X] Hele bygget

[ ] Følgende deler av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeider er utført.

Merknader:

- Røykvarsler skal monteres
- Det skal henges opp branslokningsapparat type 6 kg ABE

OVENNEVNTE SKAL UTFØRES FØR INNFLYTTING

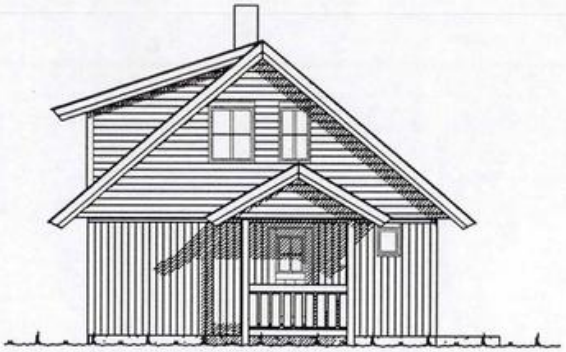
- Kjeller gjøres ferdig
- Lås monteres på feieluke
- Puss av bunn i pipe
- Avtrekk monteres ferdig i kjøkken
- List monteres på platonkant

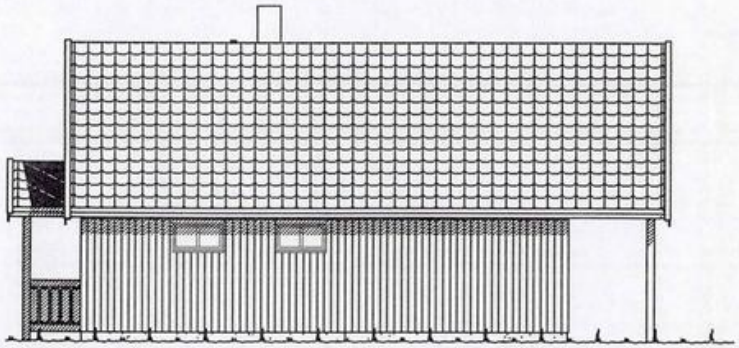
Arbeidet må være fullført innen 6 mnd.

Med hilsen

Sverre N. Iversen e.f.
Avdelingsingeniør





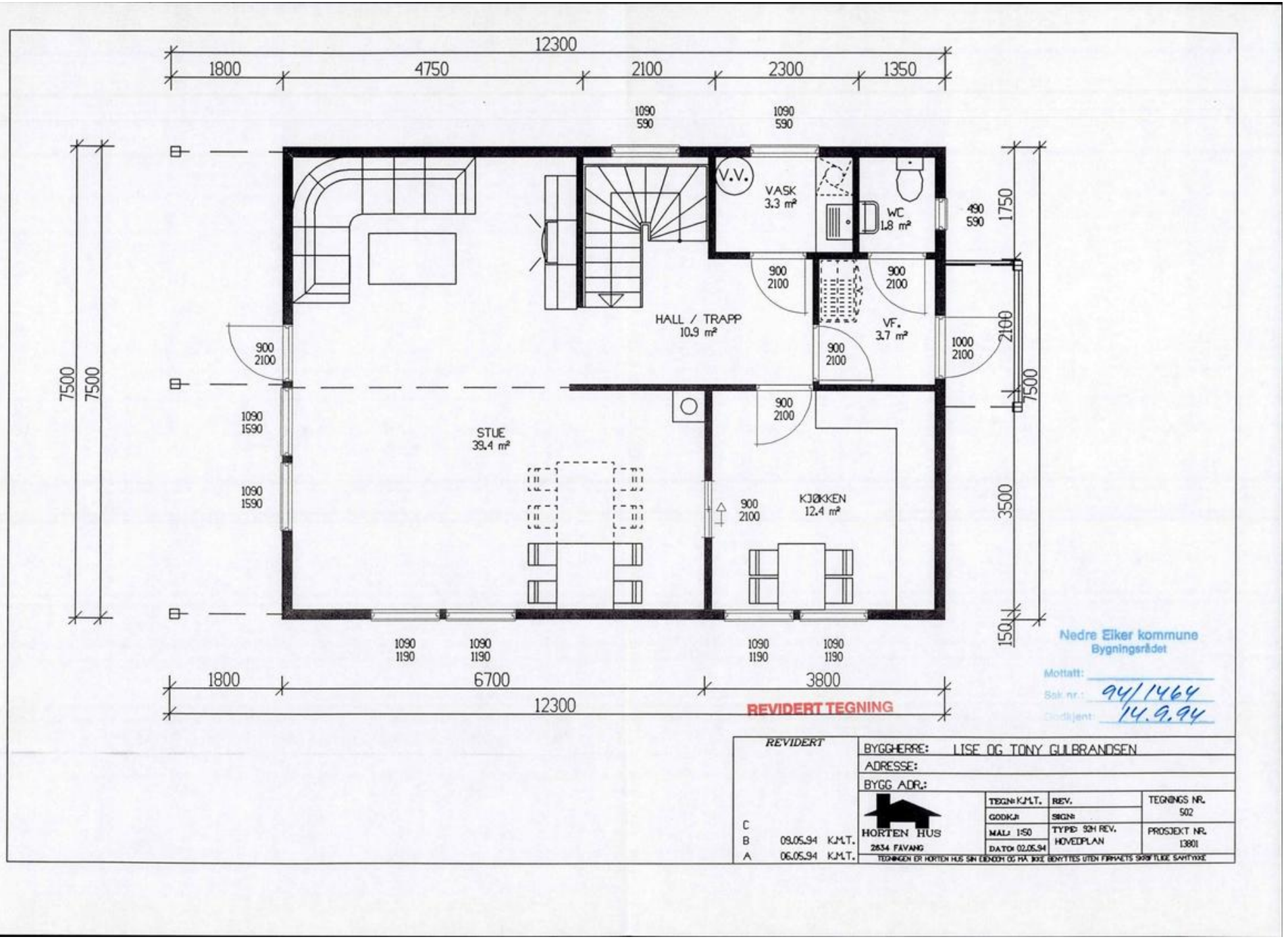


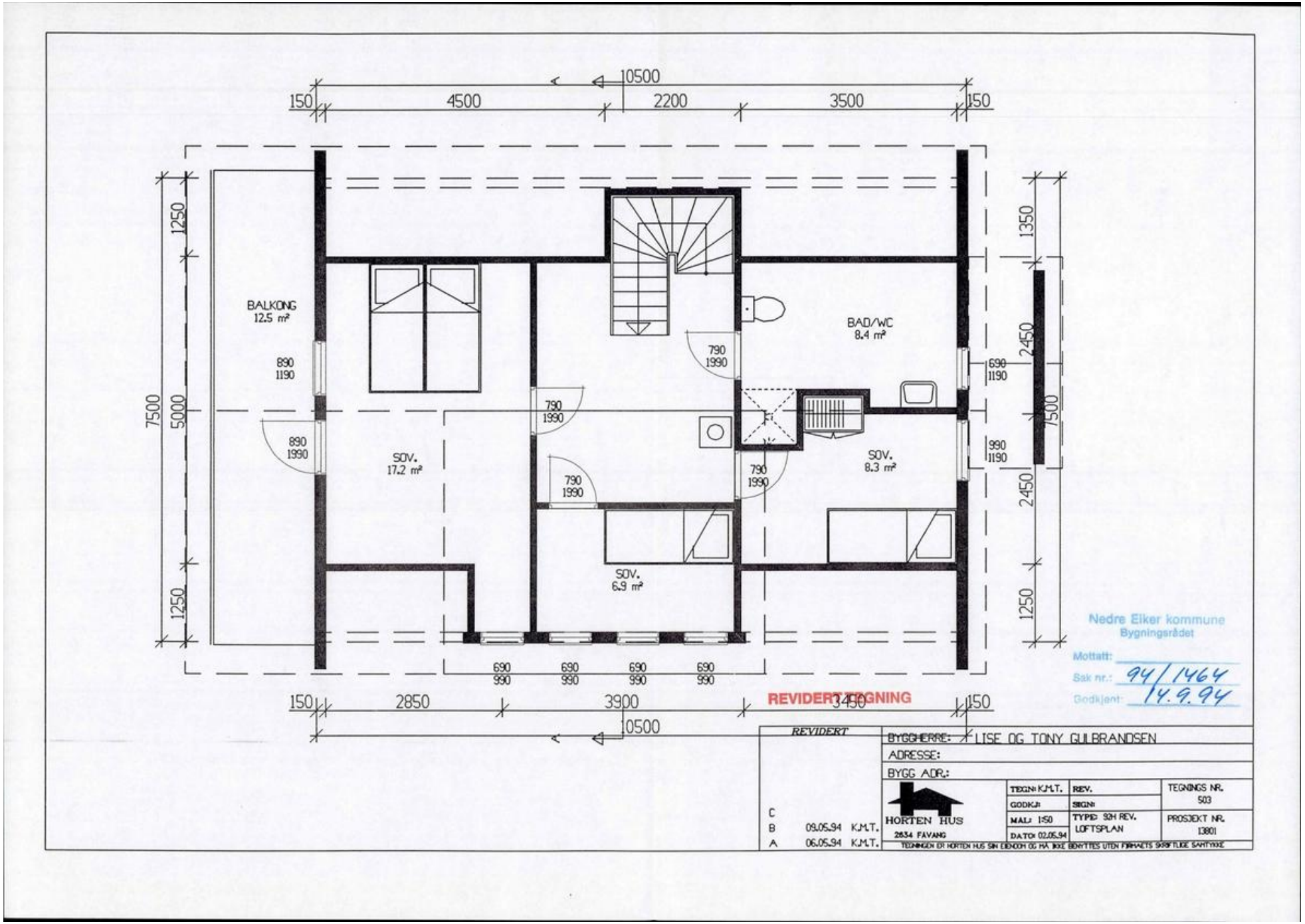


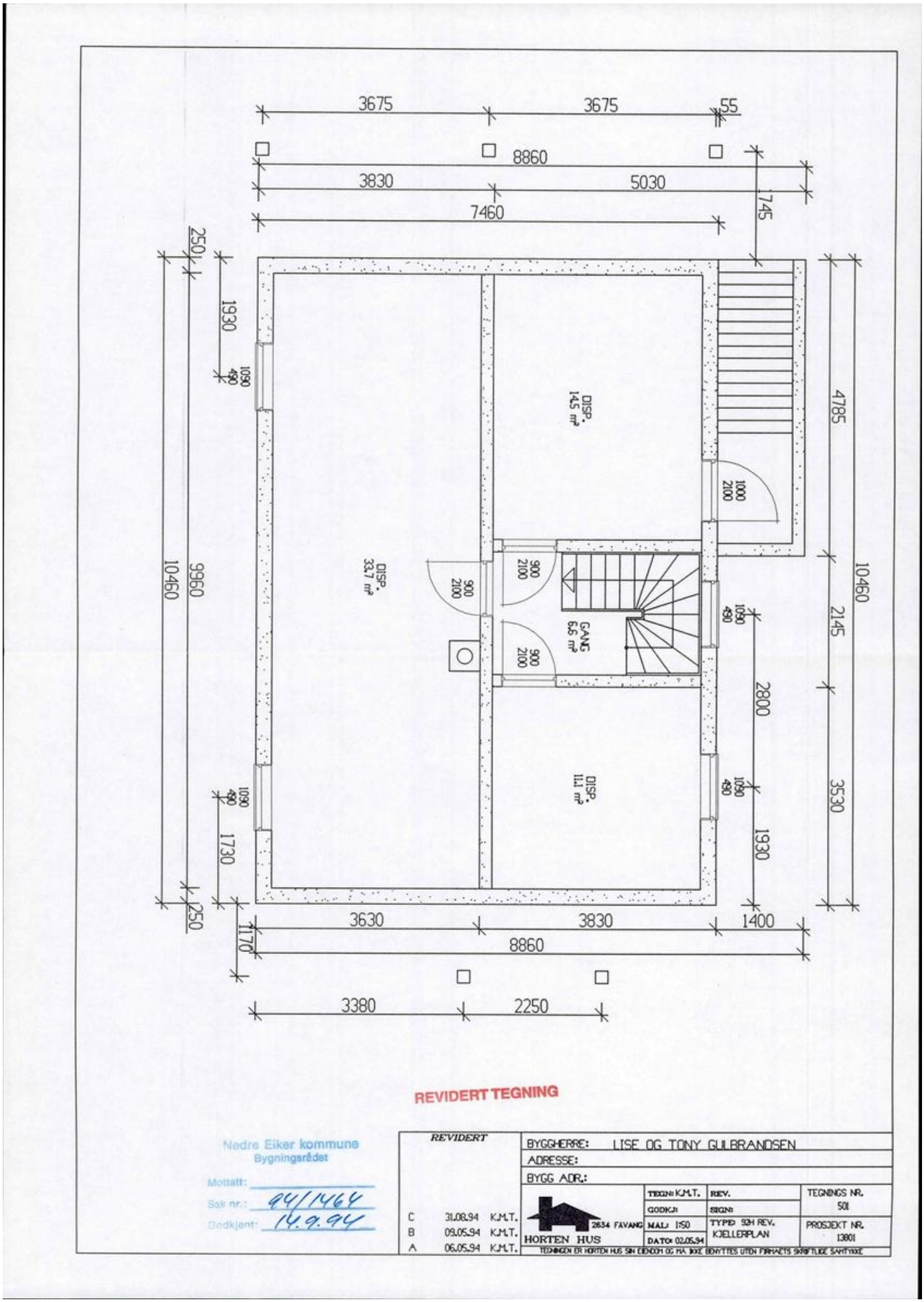
Nedre Eiker kommune
Bygningsrådet
Mottatt:
Sak nr.: 94/1464
Godkjent: 14.9.94

REVIDERT TEGNING

REVIDERT			BYGGHERRE: LISE OG TONY GULBRANDSEN			
			ADRESSE:			
			BYGG ADR.:			
			HORTEN HUS 2634 FAVANG	TEGN: K.M.T.	REV.	TEGNINGS NR. 321
				GODKJ:	SIGN:	
				MÅL: 1:100	TYPE: 32H REV. FASADER	PROSJEKT NR. 1380
B	09.05.94	K.M.T.		DATO: 02.05.94		
A	06.05.94	K.M.T.	TEGNINGEN ER HORTEN HUS SIN EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN FIRMAETS SKRIFTLIGE SAMTYKKE			


12300
1800
4750
2100
2300
1350
1090
590
1090
590
V.V.
VASK
3.3 m²
WC
1.8 m²
490
590
1750
900
2100
900
2100
HALL / TRAPP
10.9 m²
VF.
3.7 m²
900
2100
1000
2100
2100
900
2100
7500
7500
1090
1590
STUE
39.4 m²
900
2100
KJØKKEN
12.4 m²
1090
1590
3500
7500
1090
1190
1090
1190
1090
1190
1090
1190
150
1800
6700
3800
12300
REVIDERT TEGNING
Nedre Eiker kommune
Bygningsrådet
Mottatt:
Sak nr.: 94/1464
Godkjent: 14.9.94
REVIDERT
C
B 09.05.94 K.M.T.
A 06.05.94 K.M.T.
BYGGHERRE: LISE OG TONY GULBRANDSEN
ADRESSE:
BYGG ADR.:
HORTEN HUS
2634 FAVANG
TEGN: K.M.T.
GODKJ:
MÅL: 1:50
DATO: 02.05.94
REV.
SIGN:
TYPE: 92H REV.
HOVEDPLAN
TEGNINGS NR.
502
PROSJEKT NR.
13801
TEGNINGEN ER HORTEN HUS SIN EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN FIRMAETS SKRIFTLIGE SAMTYKKE


10500
150
4500
2200
3500
150
1250
5000
1250
7500
1350
2450
7500
2450
1250
BALKONG
12.5 m²
890
1190
890
1990
SOV.
17.2 m²
790
1990
790
1990
790
1990
SOV.
6.9 m²
BAD/WC
8.4 m²
790
1990
690
1190
990
1190
SOV.
8.3 m²
690
990
690
990
690
990
690
990
150
2850
3900
3450
150
10500
REVIDERT TEGNING
Nedre Eiker kommune
Bygningsrådet
Mottatt:
Sak nr.: 94/1464
Godkjent: 14.9.94
REVIDERT
C
B 09.05.94 K.M.T.
A 06.05.94 K.M.T.
BYGGHERRE: LISE OG TONY GULBRANDSEN
ADRESSE:
BYGG ADR.:
HORTEN HUS
2634 FAVANG
TEGN: K.M.T.
GODKJ:
MÅL: 1:50
DATO: 02.05.94
REV.
SIGN:
TYPE: 92H REV.
LOFTSPLAN
TEGNINGS NR.
503
PROSJEKT NR.
13801
TEGNINGEN ER HORTEN HUS SIN EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN FIRMAETS SKRIFTLIGE SAMTYKKE



REVIDERT TEGNING

Nedre Eiker kommune
Bygningsrådet
Mottatt:
Sak nr.: 94/1464
Godkjent: 14.9.94

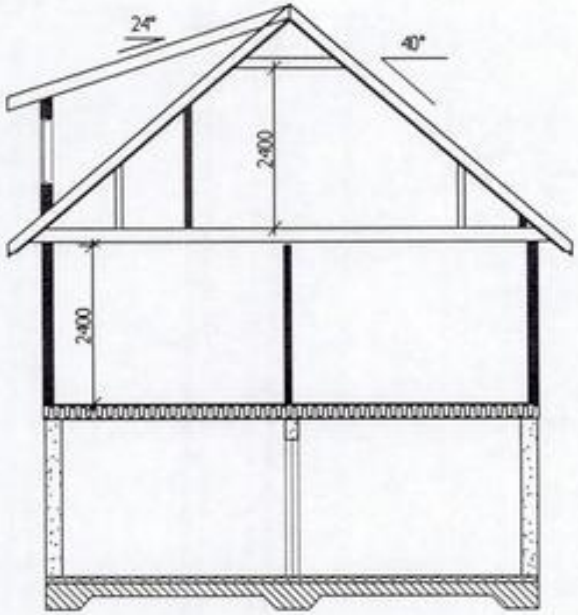
REVIDERT		
C	31.08.94	K.M.T.
B	09.05.94	K.M.T.
A	06.05.94	K.M.T.

BYGGHERRE: LISE OG TONY GULBRANDSEN
ADRESSE:
BYGG ADR.:

HORTEN HUS 2634 FAVANG

TEGN: K.M.T.	REV.	TEGNINGS NR. 501
GODKJ:	SIGN:	
MÅL: 1:50	TYPE: 50H REV. KJELLERPLAN	PROSJEKT NR. 1380
DATO: 02.05.94		

TEGNINGEN ER HORTEN HUS SIN EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN FIRMAETS SKRIFTLIGE SAMTYKKE



Nedre Eiker kommune
Bygningsrådet

Mottatt:
Sak nr.: 94/1464
Godkjent: 27.7.94

REVIDERT

BYGGHERRE: LISE OG TONY GULBRANDSEN

ADRESSE:

BYGG ADR.:

HORTEN HUS
2634 FAVANG

TEGN: K.M.T.	REV.	TEGNINGS NR. 341
GODKJ:	SIGN:	
MAL: 1:100	TYPE: EGEN SNITT	PROSJEKT NR. 1380
DATO: 02.05.94		

TEGNINGEN ER HORTEN HUS SIN EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN FIRMAETS SKRIFTLIGE SAMTYKKE

Returneres til:

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST
16 MAI 1994
EIKER, MODUM OG SIGDAL
SORENSKRIVEREMBETE

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken
DAGBOKNR: 4326

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0625	NEDRE EIKER	23	52	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
040744 [redacted]	JOHN ANDERSEN	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	103,0	11			21			31			41			51		
2	B	98,0	12			22			32			42			52		
3			13			23			33			43			53		
4			14			24			34			44			54		
5			15			25			35			45			55		
6			16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		

Sum tellere: 201 = nevner: 201

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 4326 Tinglyst: 16.05.1994 Emb. 025
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-91

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

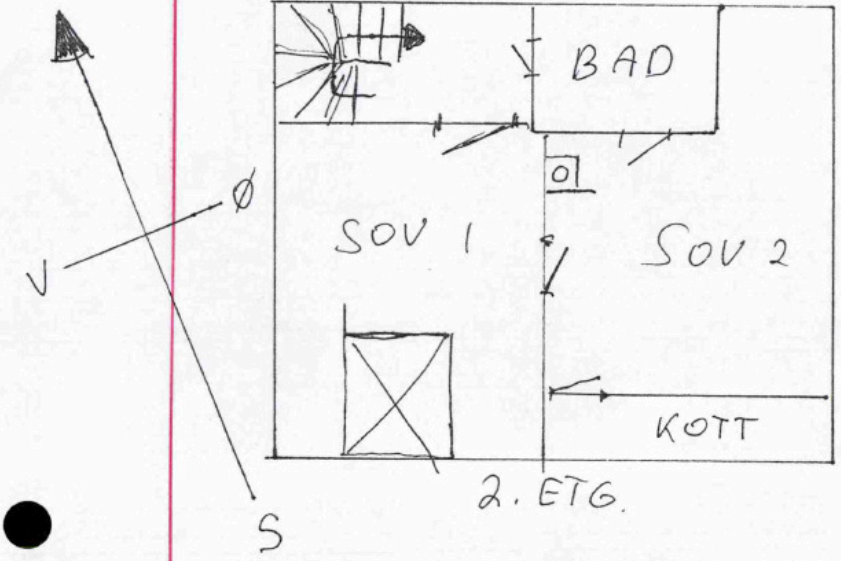
Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

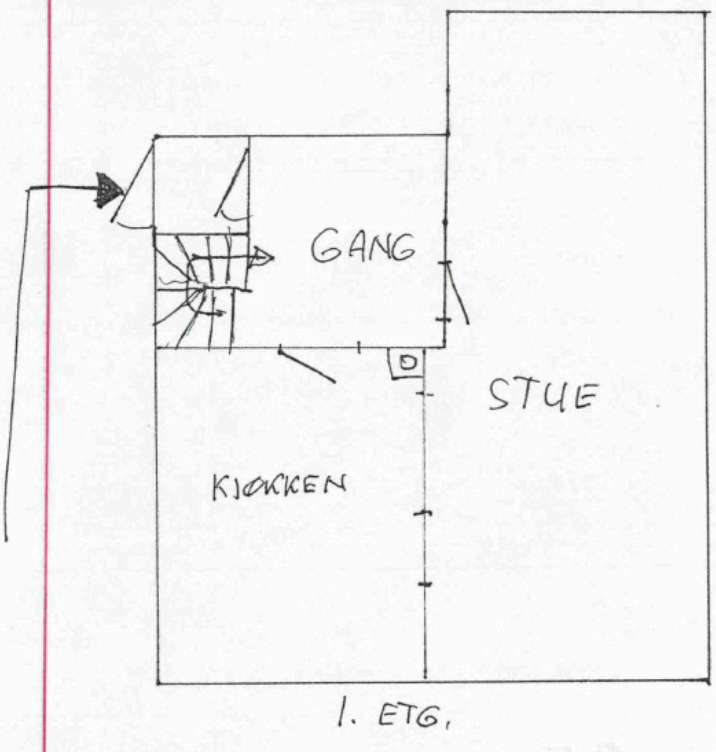
7. Underskrifter

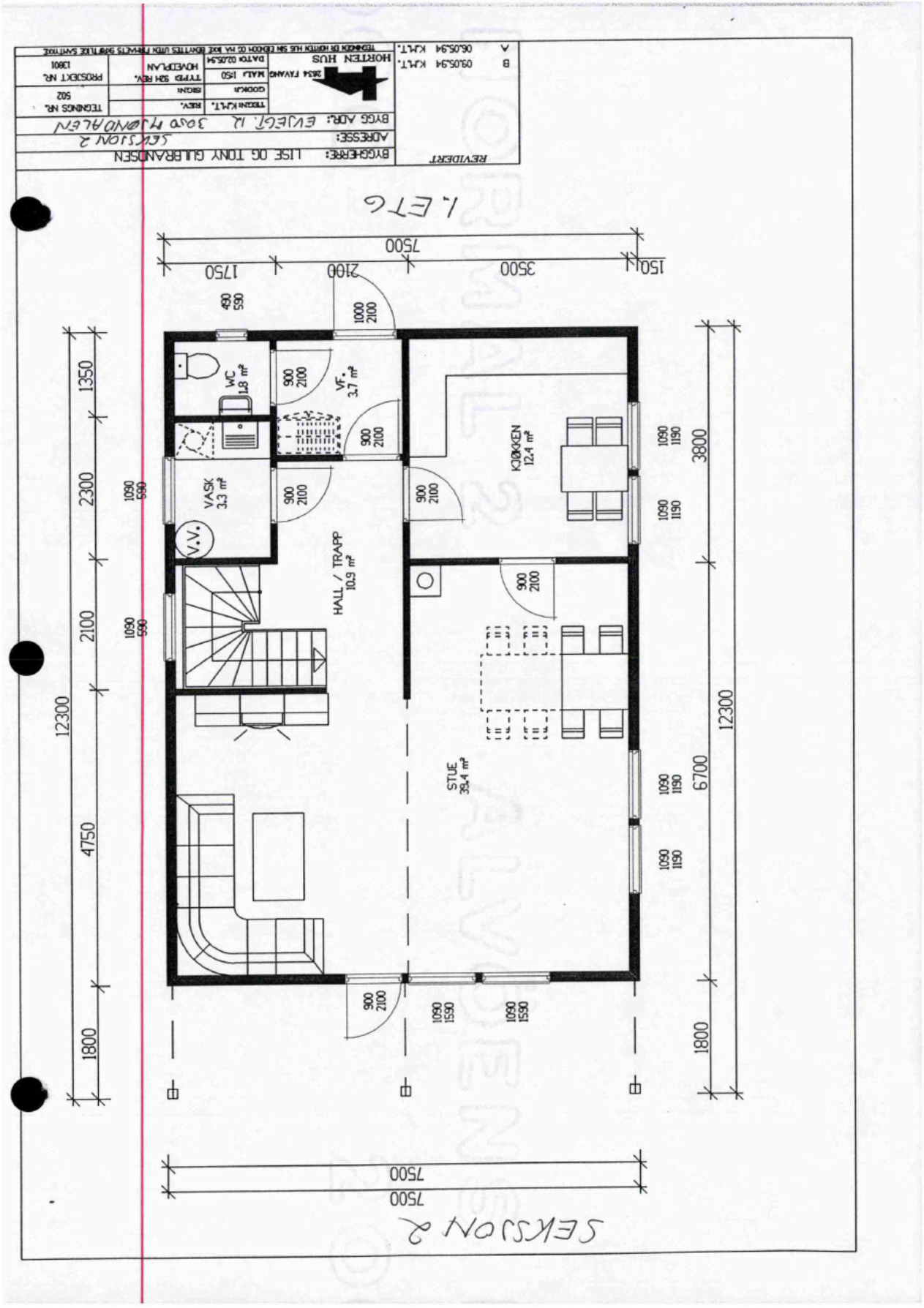
Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Mjøndalen 15/5-1994	[signature]

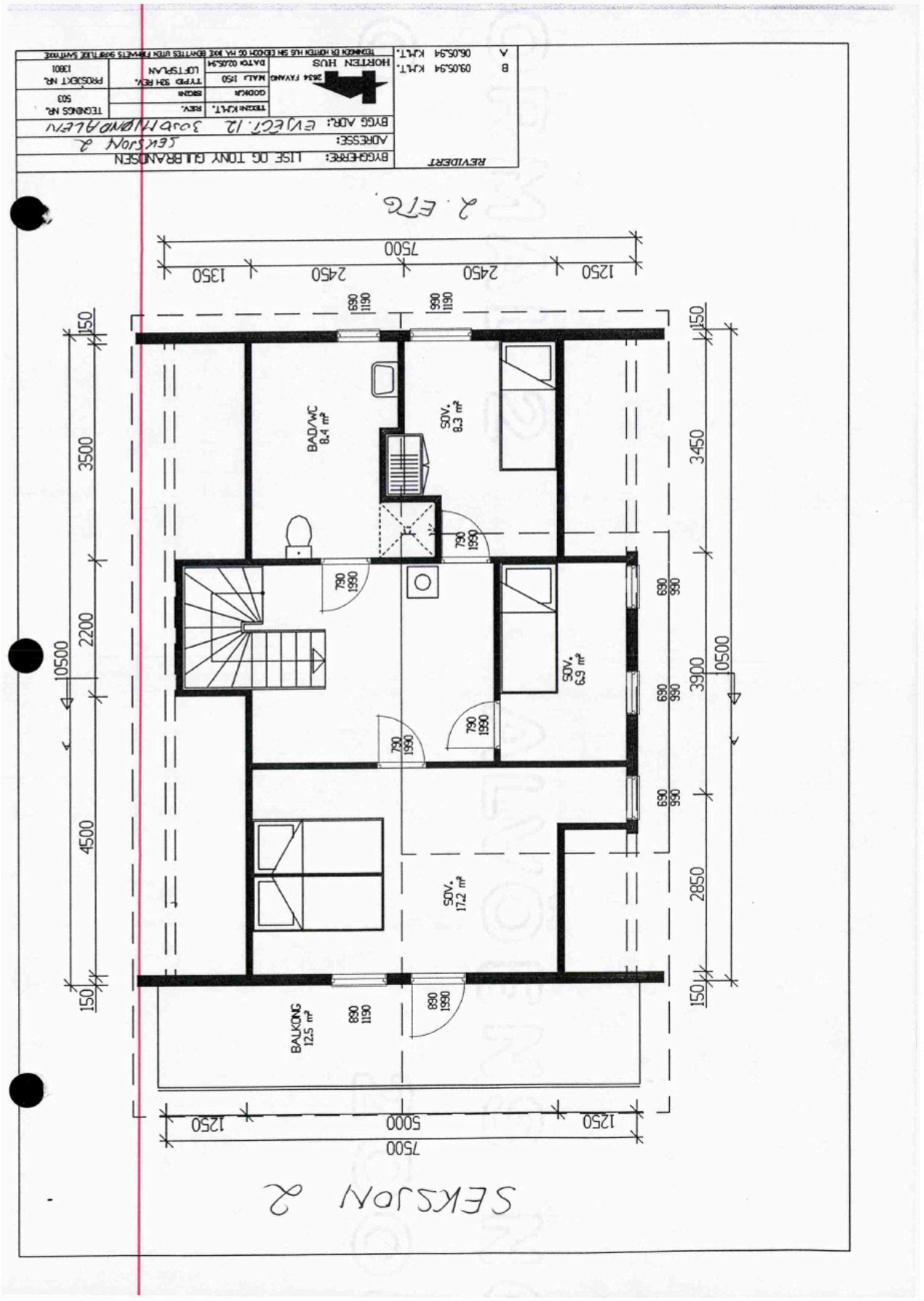
Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

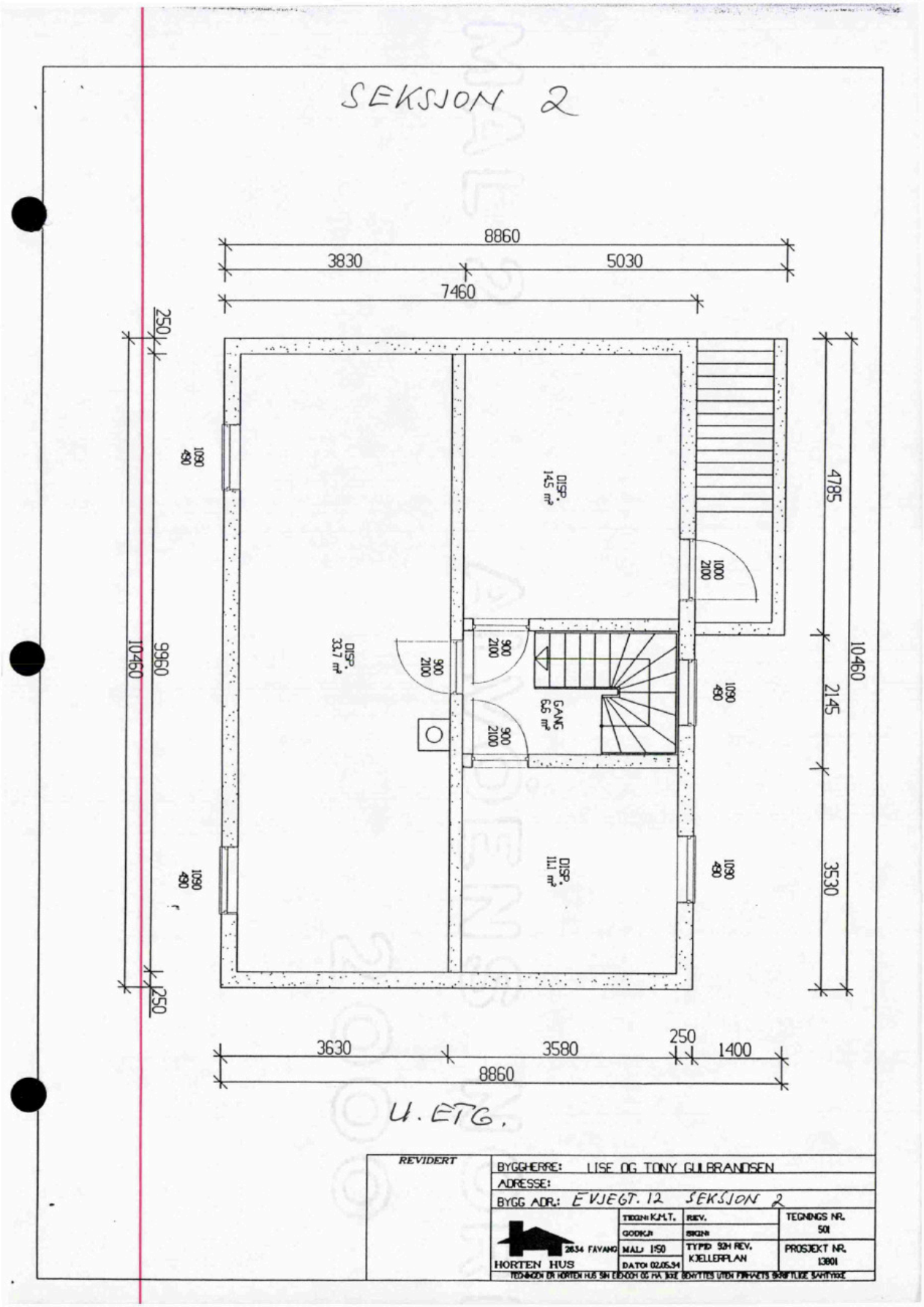
SEKSJON 1 EVJEGT. 12

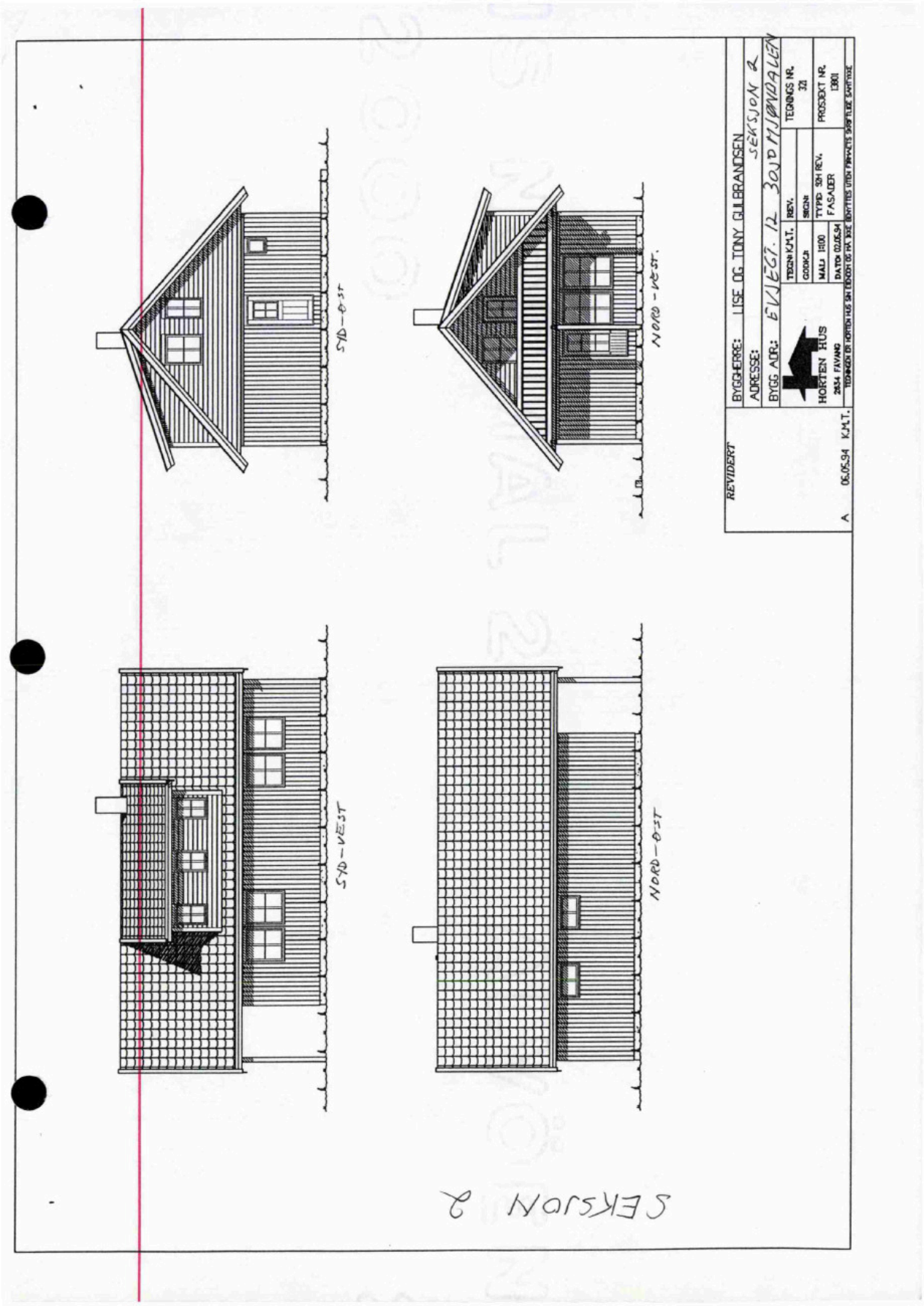


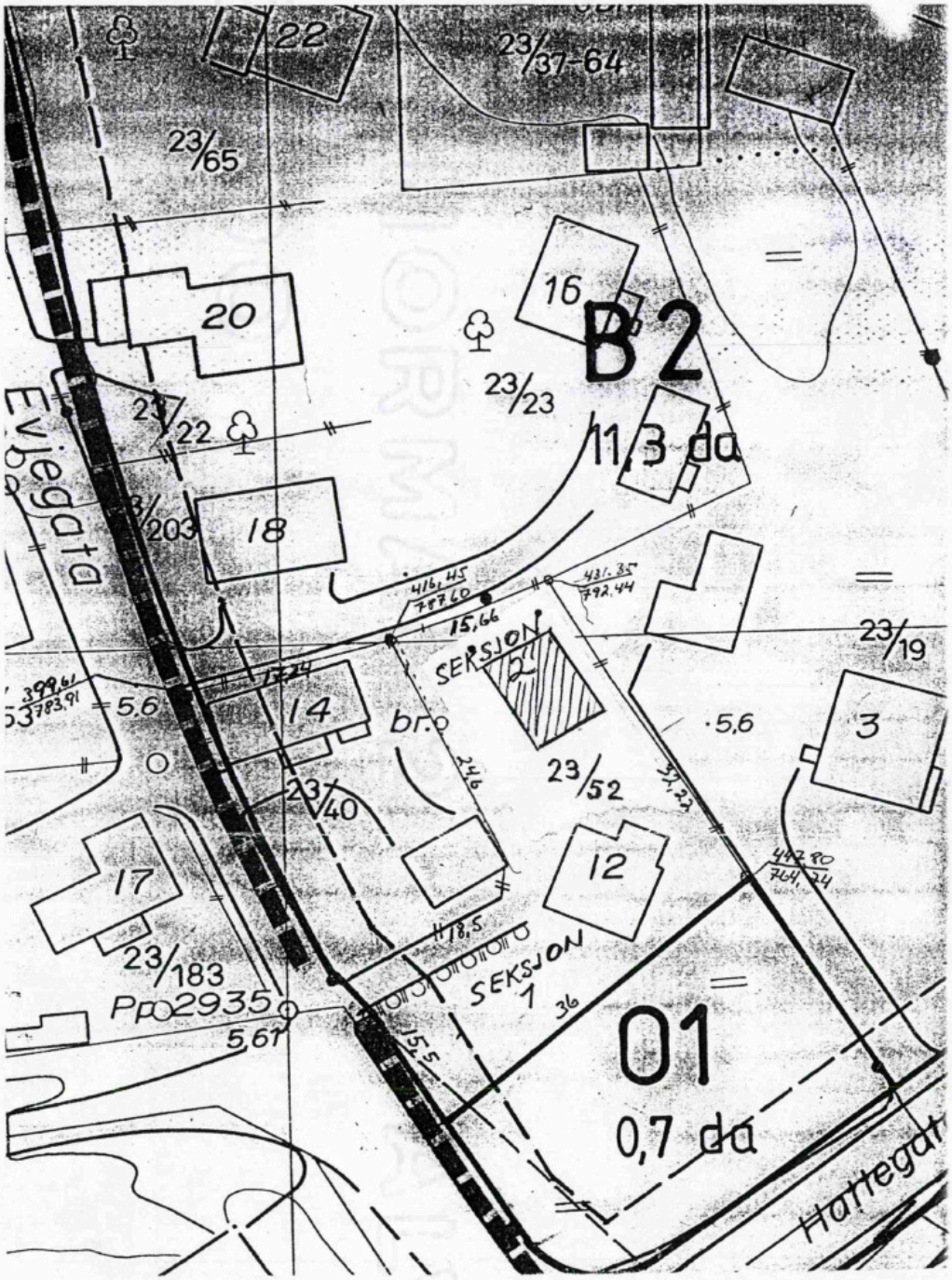


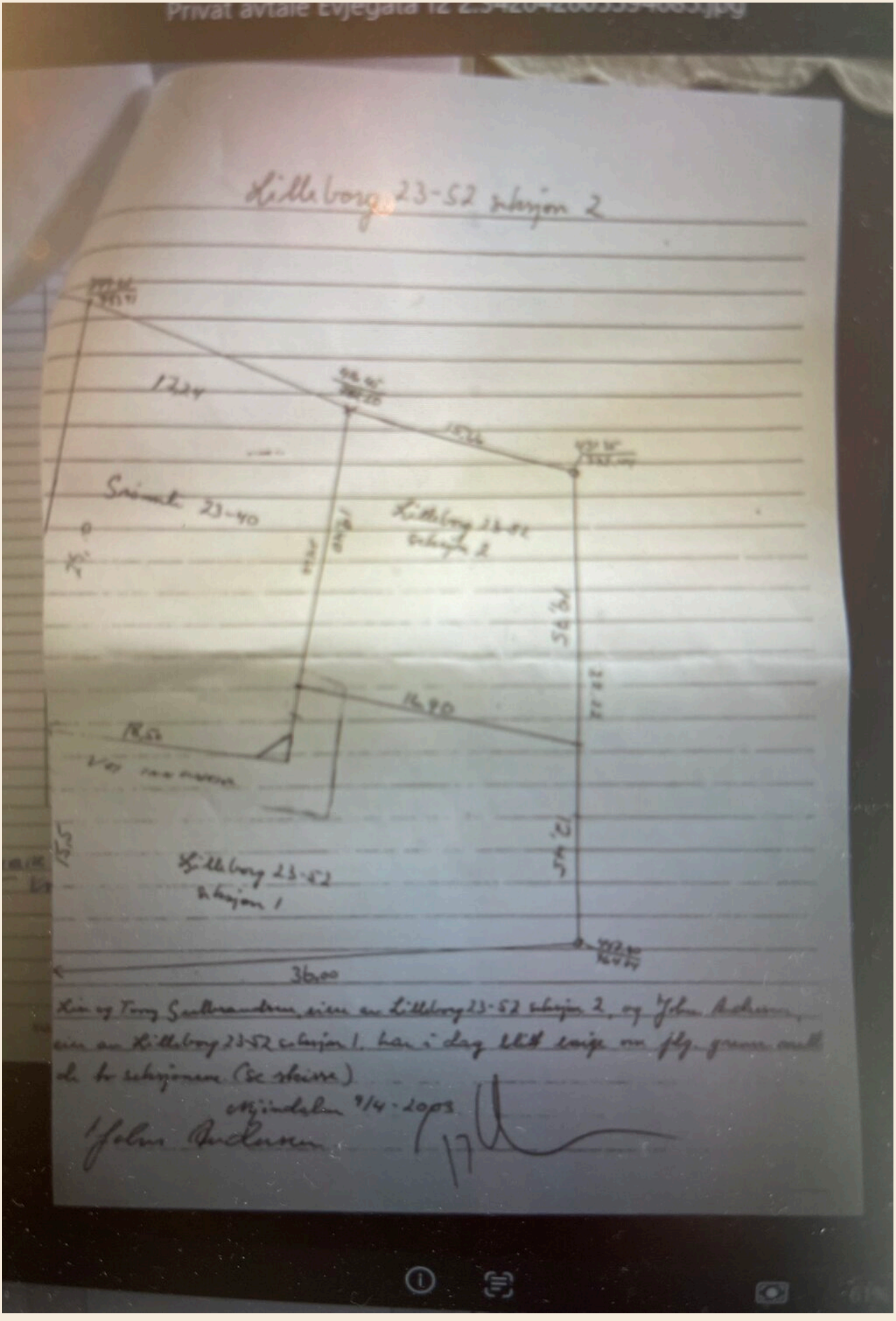

1. ETG
SEKSJON 2
BYGGHERRE: LISE OG TONY GULBRANDSEN
ADRESSE:
BYGG ADR: EVJEGT. 12 3050 HJORTDALEN
HJORTEN HUS
3534 FAVANG
KJØKKEN 12.4 m²
STUE 39.4 m²
HALL / TRAPP 10.9 m²
VASK 3.3 m²
WC 1.8 m²
V.F. 3.7 m²
V.V.
7500
3500
2100
1750
150
12300
6700
3800
4750
2300
2100
1350
1800


HORTTEN HUS
BYGGHERRE: LISE OG TONY GULBRANDSEN
ADRESSE:
BYGG ADR: EVJECT. 12 3080 NANNESTAD
SEKSJON 2
2. ETG.
BAD/WC 8.4 m²
SOV. 8.3 m²
SOV. 6.9 m²
SOV. 17.2 m²
BALKONG 12.5 m²
7500
1350
2450
2450
1250
10500
3500
2200
4500
3450
3900
2850
0500
SEKSJON 2


SEKSJON 2
8860
3830
5030
7460
250
10460
9960
250
4785
2145
3530
10460
1090
490
DISP.
14.5 m²
DISP.
33.7 m²
GANG
6.6 m²
DISP.
11.1 m²
1000
2100
900
2100
900
2100
900
2100
3630
3580
250
1400
8860
U. ETG.
REVIDERT
BYGGHERRE: LISE OG TONY GULBRANDSEN
ADRESSE:
BYGG ADR.: EVJEGT. 12 SEKSJON 2
TEGN: K.M.T.
GODKJ:
MÅLT 1:50
DATO: 02.05.34
REV.
SIGN:
TYPE: SEKSJON REV. KJELLERPLAN
TEGNINGS NR. 501
PROSJEKT NR. 13801
2634 FAVANG
HORTEN HUS


SYD-ØST
NORD-VEST
SYD-VEST
NORD-ØST
SEKSJON 2
REVIDERT
A 06.05.94 K.H.T.
BYGG-ERE: LISE OG TONY GULBRANDSEN
ADRESSE: SEKSJON 2
BYGG ADR.: EVJEGT. 12 3019 MJØNDALEN
HORTEN HUS
2634 FAVANG
TEGN.KVT.
GODKJ.
MÅLT 1:100
DATO 02.05.94
REV.
SIGN
TYPE: SEH REV.
FASADER
TEGNINGS NR.
321
PROSJEKT NR.
1301


22
23/37-64
23/65
20
16
B2
23/23
11,3 da
23/22
18
Evjegata
15,66
SEKSJON 2
23/19
3
14
br.
5,6
23/52
23/40
12
17
23/183
PP 2935
5,61
SEKSJON 1
01
0,7 da
Hattegat



Kim og Tony Sandvandmo, eier av Lillaborg 23-52 skisjon 2, og Yohan Andersen, eier av Lillaborg 23-52 skisjon 1, har i dag blitt enige om ny grense mellom de to skisjonene (se skisse)

Stjørdalen 9/4-2005

Yohan Andersen

Tillatelse vann / parkering

Nåværende eier av eiendommen lilleborg seksjon 1 har tillatelse til å koble seg inn på vannledningen på eiendommen lilleborg seksjon 2, dersom dette blir aktuelt i fremtiden.
Ledningen legger ved det sørøstlige hjørnet av huset.
Eier av seksjon 1 må stå for alle utgifter ved dette.
Denne tillatelsen gjelder også for nye eiere av lilleborg seksjon 1.

Eier av seksjon 2 har alene tillatelse til å parkere bil på den asfalterte plassen på grense mellom seksjon 1 og seksjon 2.
Dette gjelder også for fremtidige eiere.

Mjøndalen 23/4. 2003

Eier av seksjon 1: JOHN ANDERSEN

Eier av seksjon 2: TONY GULBRANDSEN

Målebrev (privat)

Eier av eiendommen "Lilleborg" (23-52) John Andersen og eier av eiendommen "Grønnli" (23-40) Nina Viksaker Aamlie, har i dag blitt enige om flg. grenser og mål mellom eiendommene. (se kartskisse under)

Dette er en privat oppmåling som skal legges til grunn dersom en av eiene senere krever offentlig oppmåling av sin tomt.

I tillegg til begge eiene var en av naboene, Liv ?. Iversen, eier av "Sandmo" (23-203) med som vitne.

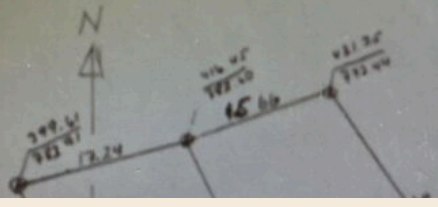
Mjøndalen, 20 april 1994

John Andersen

Nina Viksaker Aamlie

Olav Gulbrandsen

Liv Borgersen

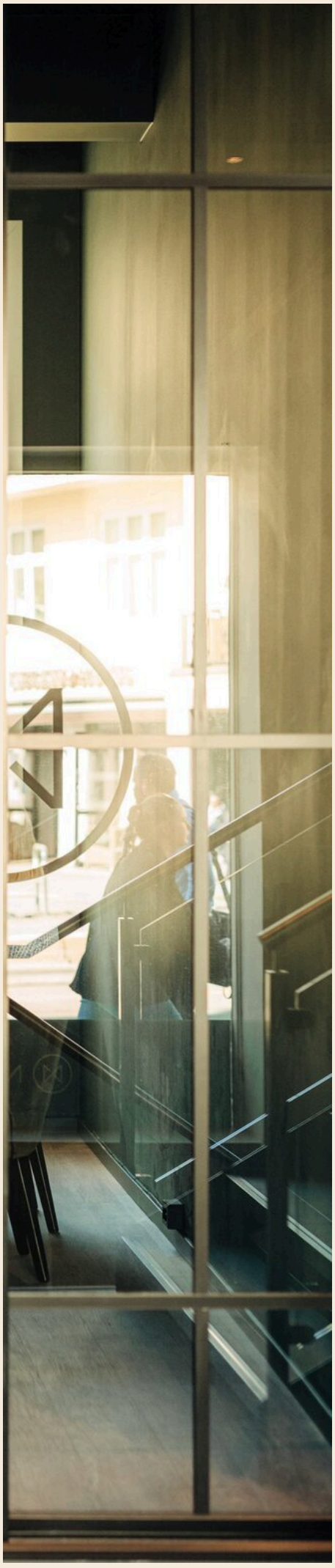


Velkommen til

Nordvik Drammen

I Drammensregionen har vi bred erfaring fra Drammen, Eiker, Lier, Sande og Svelvik. Vi vet hva som kjennetegner kjøperne i hvert av disse områdene og hva som skal til for å oppnå et resultat du er fornøyd med. Drammen er en by i sterk utvikling, og vi følger markedet tett for å gi deg råd som er oppdaterte og relevante når du trenger dem. Megleren din følger med deg hele veien og holder kontroll på alt det praktiske og formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

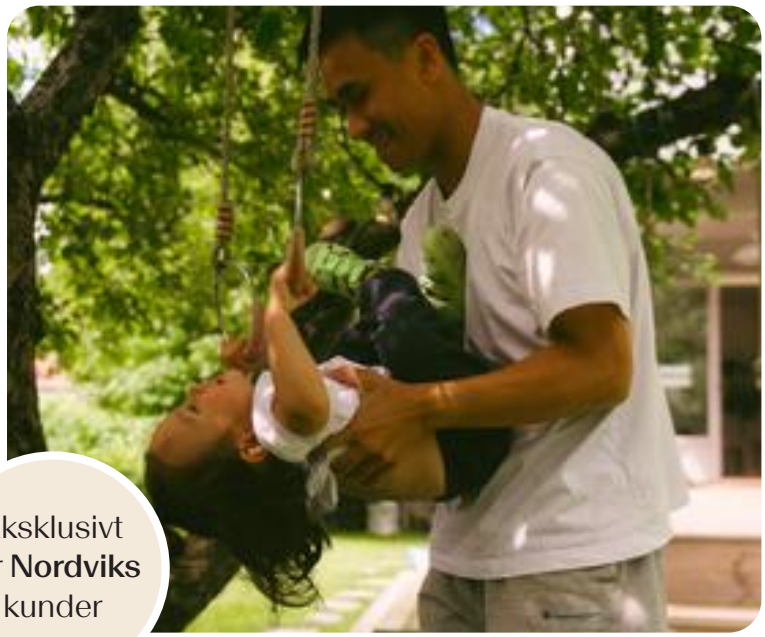


Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
32 82 10 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0307/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Evjegata 12 3050 MJØNDALEN
Matrikkel: Gnr 223, bnr 52, snr 2 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Jonathan Lindstrøm

Eiendomsmegler
Nordvik Drammen
j.lindstrom@nordvikbolig.no
932 24 774