

Løysebakken 32



Velkommen til

Løysebakken 32



Salgsoppgaven produsert 3. november 2025

Skoger

Sjarmerende enebolig i landlige og fredelige omgivelser - Stor hage og solrik terrasse - Nytt tak i 2022 - Blindvei

Prisantydning	4 250 000,-
Omkostninger	107 630,-
Totalpris	4 357 630,-
BRA-i	132 kvm
Totalt BRA	154 kvm
Soverom	2
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1959

Ansvarlig megler	John Aksel Floberg Sirevåg
Telefon	415 23 114
E-post	j.sirevaag@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Løysebakken 32!

Dette er en sjarmerende enebolig beliggende i landlige og rolige omgivelser i Skoger. Beliggenheten er attraktiv med bare få minutter til både barnehage, skoler, butikker og fritidsaktiviteter - Perfekt for deg som vil bo i fredelige omgivelser, men med kort vei til servicetilbud.

Høydepunkter:

- Nytt tak i 2022
- Fornyet vannledning i 2021
- Nydelige uteområder med stor, skjermet hage og terrasse
- Landlig utsikt og gode solforhold
- Garasje og utvendig bod
- Peisovn og varmepumpe i stue
- Få minutter til skole, barnehage, matbutikk og fritidsaktiviteter
- Rolig og stille beliggenhet som grenser til marka
- Adkomst via blindvei uten gjennomgangstrafikk

Arealer og innhold

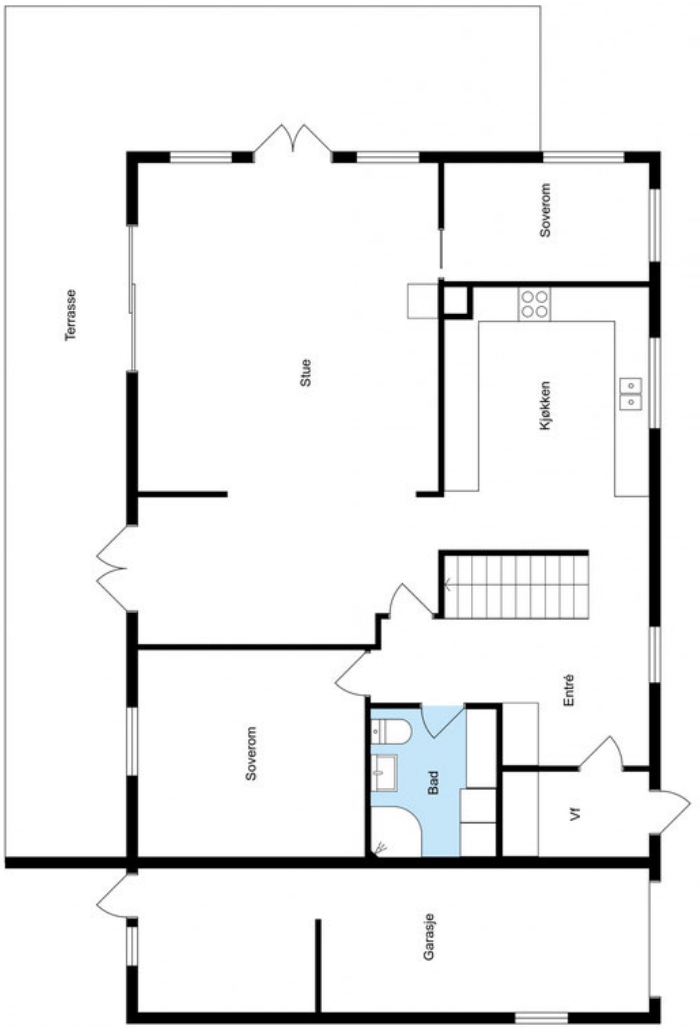
BRA-i:	132 kvm
BRA-e:	22 kvm
Totalt BRA:	154 kvm
TBA:	77 kvm

Beskrivelse

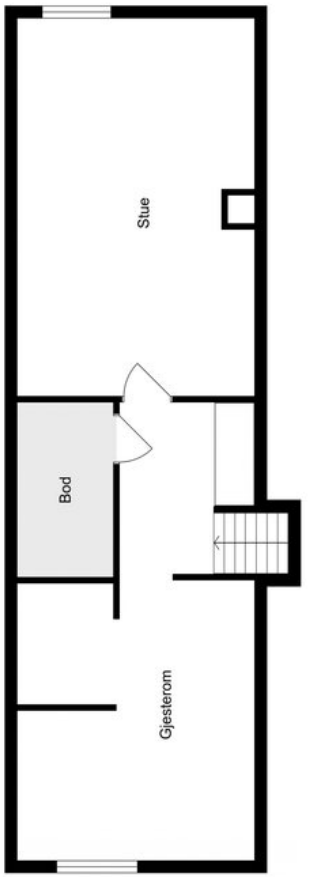
Hovedbygning
1. etasje:
BRA-i: 106 kvm.
Total BRA: 106 kvm.
TBA: 77 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 26 kvm.
Total BRA: 26 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 22 kvm.
Total BRA: 22 kvm.



1. Etasje



Loft




































Broil King



















Informasjon

Løysebakken 32

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0374/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Løysebakken 32, 3039 DRAMMEN
Gnr 57, bnr 8 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selgere
Daniel Andresen
Camilla Storli Ellingsen

Kjøpesum og omkostninger
4 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
106 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
107 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
126 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 357 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 376 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1959

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 132 kvm
BRA-e: 22 kvm
Totalt BRA: 154 kvm
TBA: 77 kvm

Beskrivelse:
Hovedbygning
1. etasje:
BRA-i: 106 kvm.
Total BRA: 106 kvm.
TBA: 77 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 26 kvm.

Total BRA: 26 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 22 kvm.
Total BRA: 22 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TBA:
- Inngangsparti på ca. 2 m²
- Terrasse på ca. 75 m²

Takhøyde i gang i loftsetasjen på ca. 2.20 meter.

Innhold

1. Etasje: Vindfang, entré, kjøkken, stue, bad og 2 soverom.
Loft: Stue, rom innredet som soverom og innvendig bod (vindu på soverom tilfredsstiller ikke krav til lys/rømning).

Adkomst til stor terrasse på 75 kvm fra stue.
Nydelig, opparbeidet hage med lekestue.
Garasje og bod i tilknytning til boligen.

Standard

1. Etasje:

Entré/gang: Praktisk entré med garderobeskap som gir god plass for oppbevaring av sko og yttertøy. Videre adkomst til romslig gang med ytterligere oppbevaringsplass.

Stue: Stor og lys stue med flere gode møbleringsmuligheter. Stuen gir enkelt plass for å innrede til både tv-stue med sofagruppe og spisestue. Stuen har flere vindusflater som bidrar til godt med naturlig lys i oppholdsrommet, samt landlige utsikt. Det er både peisovn og varmepumpe i stuen som bidrar til en lun atmosfære, og kommer godt med på kaldere dager. Adkomst til terrasse og hage fra stuen.

Kjøkken: Romslig kjøkken med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Kjøkkenet er utstyrt med integrert micro, to stekeovner, platetopp fra 2023, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. I tillegg er det godt med oppbevaringsplass i en god miks av skuffer og skap.

Soverom: I hovedetasjen finner du to gode soverom. Hovedsoverommet gir enkelt plass for dobbeltseng med tilhørende nattbord. I tillegg er det god plass for skap eller kommode til oppbevaring. Soverom 2 er også lyst og pent og passer perfekt som barnerom eller gjesterom.

Bad: Romslig bad med flislagt gulv. Badet er utstyrt med servant med underskap, speil, dusjkabinett og toalett. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin på badet. Badet er eldre og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Loft:

Loftstue: Meget praktisk loftstue som praktisk kan benyttes som en ekstra tv-stue og hjemmekontorløsning. Stuen har plassbygd sofa og skrivebord som medfølger salget. Loftstuen er i tillegg oppgradert med nytt gulv og malte overflater.

Rom innredet som soverom: Romslig rom innredet som soverom. Det opplyses om

at vindu ikke tilfredsstiller krav til lys og rømning. Videre er det plassbygd garderobeskap som gir god plass til oppbevaring.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter rundt huset. Det er også garasje på eiendommen, dog er denne per i dag benyttet som verksted/bod og er ikke tilpasset moderne biler. Det er montert ladeboks for elbil-lading.

Modernisering og påkostninger

- Oppgardert strømnettet til 3 fas
- Nytt sikringsskap med automatsikringer
- Montert elbil-lader
- Bygget ny trapp til hovedinngangen
- Ny terrasse satt opp i 2025 med rekkverk
- Malt lekehus i hagen
- Malte overflater inne
- Byttet gulv i 2. etasje på hobbyrom
- Malt vangene på huset
- Satt inn oppvaskmaskin i 2024
- Byttet blandebatteri på kjøkken
- Satt inn ny platetopp på kjøkken i 2023
- Satt inn elektrisk vifte på badet
- Byttet alle lufteventiler i huset
- Satt opp lekestativ i hagen
- Montert lokk på septiktank i hagen
- Klipt ned tujahekk i 2024
- Gravd ut parkeringsplass ved garasjen for noe bedre biloppstilling

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Ny terrasse og rekkverk 2025, ved egeninnsats.
- Ny trapp ved inngangspartiet 2024, ved egeninnsats.

Tidligere eier:
- Hele yttertaket byttet av Viken tak og bygg AS vinter 2022.
- Radonvifte installert 2022.
- Store oppgraderinger med ny hage med ferdigplen.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Krøderen Elektro AS, juni 2023
- Nytt sikringsskap med automatsikringer
- Montert elbillader OneCo, juni 2023
- Oppgradert fra 1-fas til 3-fas inntak

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja
Når ble kontrollen utført? Krøderen Elektro AS, juni 2023

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Krøderen Elektro AS, juni 2023 - Montert elbillader

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Viken grunnarbeid AS, høst/vinter 2021 - Byttet septiktank og fornyet vannledning med påkobling til kommunalt vann.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskriv:
- Septiktank som tømmes annen hvert år.
- Privat stikkledning for vanntilførsel eies sammen med Løysebakken 34 og er påkoblet kommunalt vann.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Målt med Airthings Wave Plus, gjennomsnittlig resultat 40 bq/m3.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Eldre hus med sjarm og skjevheter i gulv

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.
Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

Byggemåte

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Tak: Saltak tekket med stålplater.
Yttervegger: Antas tømmerkonstruksjon.
Etasjeskille: Trebjelkelag.
Grunnmur: Naturstein/betong.

Tekniske installasjoner:
Vannrørsystemet består av kobber og plast (rør-i-rør).
Avløpsrør av plast og støpejern med stakeluke i krypkjeller.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er montert luft-til-luft varmepumpe i spisestuen.
Oso varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert på badet.
Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i entréen.
Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

Tomteforhold:
Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.
Det er ikke etablert synlig drenering rundt grunnmuren.
Boligen har en grunnmur av natursteinsmur, stedvis tegl og betong.
Boligen ligger i et lett skrånende terreng, dette fører til naturlig fuktbelastning mot deler av grunnmur.
Stikkledninger i plast (PP/PEL) med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Boligen har en septiktank på tomten som ble byttet i 2021 utført av Viken grunnarbeid AS.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Deler av kledningen er tett mot terreng.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er ikke mulig å kontrollere om takkonstruksjonen er tilstrekkelig luftet og ventilert.
- Utvendig > Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er registrert slitte tetningslister og generell aldring. Gitt vinduets alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.
- Utvendig > Dører: Gitt dørenes alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Innvendig > Overflater: Det er registrert glippe, svelleskader og noe slitasje på laminatgulvene
- Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Innvendig > Krypkjeller: Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller. Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.
- Innvendig > Innvendige dører: Enkelte dører har bruksmerker og slitasje, og håndtak må strammes.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Vannrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: TG 2 settes da de innvendige avløpsrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er ingen ventil/ventilering i det ene soverommet i 1. etasje.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er registrert mindre overflatiske

riss/sprekker.
- Tomteforhold > Terrengforhold: Det er registrert at anbefalt terrengfall ikke er oppfylt på alle sider av boligen.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det tas forbehold om at det, gitt badets generelle tilstand, kan foreligge skjult fukt bak vegger som ikke er påvist.
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er registrert noe fukt/svelleskader på innredning. Det er registrert noe slitasje på benkeplaten.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Vindu - Loftsetasje: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduet har begrenset isoleringsevne og er utsatt for kondens og varmetap. Kostnadsestimat: Under 20 000,-.
- Utvendig > Terrassedør - Stue: Det er registrert tydelige fuktskader på nedre del av dørblad og karm, med oppflassing av maling og misfarging. Kostnadsestimat: Under 20 000,-.
- Utvendig > Utvendige trapper: Målt høyde fra inngangspartiet til terreng er over 0,50 meter. Kostnadsestimat: Under 20 000,-.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell i opptil flere rom. 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. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000,-.
- Innvendig > Innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Kostnadsestimat: Under 20 000,-.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger med boligen:
-Komfyr en med dampfunksjon og den andre standard komfyr, mikro og oppvaskmaskin

Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen:
- Kjøleskap og fryseskap i bod følger ikke med
- Vaskemaskin
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peisovn i stue.
- Varmepumpe i stue.
- For øvrig elektrisk oppvarming.

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

Det ble gjennomført tilsyn med fyringsanlegget den 06.12.2021. Følgende avvik ble avdekket:
- Avdekket brennbart materiale montert på/inntil 1/2 steins skorsteinsvange. Brennbart materiale bør fjernes eller flyttes.
- Avdekket brennbart materiale montert for nær sotluke.
- Sotluke er ikke i godkjent stand.
- Håndslukkingsapparatet er gammelt.
- Skorsteinen begynner å bli dårlig av generell alder og slitasje og huseier bør vurdere på sikt å rehabilitere skorsteinen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 23 000 kWh inkl. 6 500 kWh fra elbil-lader. 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 12 213,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann kr. 5 060,-
Renovasjon kr. 4 930,- (standard renovasjon)
Septiktank tømmes annen hvert år, kr 2 223 i året. Det må også påregnes kostnad for tilsyn av anlegget kr. 633,- per 2025.

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 14 563,- pr år.
- Fiber Global Connect kr 920,- pr mnd.
- Vedfyring ca. kr 2 000,- per sesong. Kostnaden vil variere ut ifra forbruk.
- Brøyting kr 4 038,- i året.

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 961 047
Som sekundærbolig: kr 3 844 187

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 825 kvm (Eiertomt)

Eiendommen er beliggende på flott opparbeidet tomt på hele 825 m2.
Tomten har gode parkeringsmuligheter rundt huset med gruset gårdsplass. Det er også eldre garasje i tilknytning til boligen.

Videre har eiendommen nydelige uteområder med stor hage og terrasse. Hagen er opparbeidet med ulike beplantninger som trær, hekk og prydbusker. Det er også lagt til rette for en liten grønnsakshage/dyrking i hagen. Her er det god boltreplass for store og små, i trygge og landlige omgivelser. I hagen er det også plassert en lekestue, perfekt for barna.

Det opplyses om at steinlagt parkeringsplass ved terrasse ligger delvis utenfor eiendommen tomtegrense.

Adkomst

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

Radonmåling

Det er installert radonvifte i krypkjeller og utført målinger med egen måler (airthings). Sammenhengende lavt nivå under 100 becquerel per kubikkmeter, med gjennomsnittsverdi på 40 becquerel per kubikkmete siste året. Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Denne eneboligen har en landlig og attraktiv beliggenhet i Skoger.
Her bor du i naturskjønne omgivelser, men med kort vei til servicetilbud både på Konnerud og i Skoger.
Praktisk med få minutter til både skole, barnehage, flerbrukshall, kunstgressbane og matbutikker.

Fra boligen er det umiddelbar nærhet til flotte tur- og friområder samt kort vei til bade- og fiskevann. I vinterhalvåret er det et velutviklet lysløypenett i nærområdet og hoppbakke på Gjerpenkollen.

Ca. 15 min. med bil til Drammen togstasjon med hyppige avganger retning Asker, Oslo og Kongsberg. Kort vei til Drammen sentrum med et rikt utvalg av servicetilbud. Få minutter til påkjøring på E18.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av småhusbebyggelse og gårdsbruk.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er "Mælen" med linje 16 og linje 96 fra Skoger barneskole.
Ca. 15 minutter til togstasjon på Strømsø med hyppige avganger retning Oslo og Kongsberg.

Skoler og barnehager

Kort vei med bare 1,2 km til Skoger barnehage og 4,5 km til Jordbrekkskogen barnehage.

Boligen er beliggende med ca. 2,4 km til Vestbygda barneskole og ca. 6 km til Svensedammen ungdomsskole.

For øvrig flere videregående skoler i Drammen.

For mer informasjon se drammen.kommune.no.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Det opplyses om at vindu på rom innredet som soverom i loftetasje ikke tilfredsstiller dagens krav til lys og rømning.

Vei, vann og avløp

Vei:
Eiendommen har adkomst via privat vei.
Veien benyttes i fellesskap med øvrige naboer. Det foreligger brøyteavtale og vedlikehold av veien gjennomføres på dugnad/fellesskap.

Vann:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.
Vannledning til kommunalt vann eies av Løysebakken 32 og 34. Det er mulighet for flere boenheter å koble seg på vannettet. Selger opplyser om at det er gjort en egen avtale med Løysebakken 30 om at eiendommen kan koble seg på med hovedhuset for kr. 100 000,- hvor denne summen skal deles på Løysebakken 32 og 34. Dette er avtalt fordi vannledningen går igjennom deres tomt. Om de bygger et våningshus er det avtalt at denne skal kobles på vannettet uten kostnad. Dette er dog ikke noe som er planlagt i dag, men avtalen ligger der som en fremtidig mulighet. Eventuelle øvrige naboer må det lages egne avtaler med.

Avløp:
Eiendommen har privat avløpsanlegg og er tilkoblet slamavskiller på 4m3 og spredegrøfter.
Slamavskilleren tømmes etter behov, minimum hver 24 måned. Forrige tømming ble utført 06.08.2025.

Det foreligger ingen pålegg om oppgradering av avløpsanlegget dog opplyser tilsynet for små avløpsanlegg om følgende:
Generell informasjon om utslippstillatelser
• Utslipp etablert etter 1. februar 1986 skal ha en tillatelse.
• Utslipp etablert før 1972 er lovlige, selv om de ikke har tillatelse. Det var ikke søknadsplikt for utslipp etablert før 1972.
• Utslipp etablert mellom 1972 – 1986 kan ha vært unntatt fra søknadsplikten. Utslipp omfattet av unntaksreglene kunne etableres lovlig, uten tillatelse.

Tilsynet opplyser at de ikke finner eldre utslippstillatelse og at det ble gjort en kartlegging av kommunen på 70-tallet, men dette gir ikke mye informasjon om anlegget.

Basert på dette sammen med opplysninger selger mottok ved kjøp antas det at eiendommen har hatt utslipp fra tidligere enn 1972.

Tilsynet opplyser at det foreligger følgende avvik fra dagens krav til utslipp:
- Fra opplysningene Tilsynet har tilgjengelig, vurderes det at utslippet ikke er i samsvar med dagens krav til utslipp og at anlegget bør oppgraderes, fastsatt av forurensningsforskriften kapittel 12 og lokal forskrift om utslipp.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på at avløpsanlegget er etablert ved bruk av anerkjent dimensjonering og utforming.
- Eiendommen befinner seg i et område som Norges geologiske undersøkelse klassifiseres som antatt uegnet eller lite egnet for infiltrasjon/spredegrøfter. Antas derfor utfordrende å disponere renset avløpsvann på egen eiendom på god måte.
Anleggseier kan forvente pålegg om stans i utslipp og oppgradering av avløpsledningen.
Det bør vurderes en felles avløpsløsning for bygningene i området. Dette vil fordele eventuelle kostnader i forbindelse med oppgraderingen.

I forbindelse med salg har selgere innhentet informasjon tilgjengelig om dagens løsning fra tidligere eier. Tidligere eier fjernet i 2021 betongtank og erstattet denne med en slamavskiller på 4m3.
Tidligere eier opplyser videre at det i den forbindelse ble sprengt nye spredegrøfter.
Nåværende eiere fikk utført spyling av tank og rør i regi av IBKA sommeren 2023.
Selgere opplyser videre at de tidvis kjenner noe lukt avhengig av væromslag/lufttrykk.

Anleggseieren er ansvarlig uten hensyn til skyld for skade som et avløpsanlegg volder fordi kapasiteten ikke strekker til eller fordi vedlikeholdet har vært tilstrekkelig.

Se vedlagt tilstandsvurdering fra Tilsynet for komplett informasjon om avløpsanlegget.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.06.2025) er avsatt til framtidig LNFR for spredt boligbebyggelse og LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/57/8:
07.09.1959 - Dokumentnr: 202435 - Bestemmelse om veg
Eier av parsellen skal ha anledning til å ta vann fra hovedbølets vannanlegg, og isåfall delta i innkjøp av og vedlikehold av elektrisk motor til vannanlegget, oppsetting av pumpehus samt vedlikeholdet den elektrisk ledning til motoren med 1/3 part av utgiftene. Dersom parselleieren kan komme inn på det nye vannanlegget på naboeiendommen istedet, skal han ha anledning til det.
Eier av parsellen har rett til bruk av den gamle bygdeveien som går rett forbi huset og som denne grenser til, på samme vilkår med de samme rettigheter og forpliktelser, som den er tilligget tidligere eier av hovedbølet "Løyse".
Den del av veien som parsellen grenser til mot vest er innmålt i parsellen da denne ikke etter gjeldende bestemmelser ellers ikke ville kunnet bli skylddelt og fraskilt hovedbølet. Eieren av parsellen er oppmerksom på at man ikke kan ha gjerde eller annen måte anledning til å stenge denne del av veien, som andre oppsittere også har bruksrett til.

23.11.1970 - Dokumentnr: 6129 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.2025 - Dokumentnr: 1288272 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør, fasade og dronebilder kr. 7 700,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 137 600,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 17. november 2025

Ansvarlig megler

John Aksel Floberg Sirevåg, Eiendomsmegler
Tlf. 41523114

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).

Vedlegg

Løysebakken 32

Tilstandsrapport

Enebolig
Løysebakken 32, 3039 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 57, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 27.10.2025 **Rapportdato:** 31.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22134-1427 **Referansenummer:** DT2677

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

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

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

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

N Takst og Eiendom AS

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

Rapportansvarlig

Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no
461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Løysebakken 32, 3039 DRAMMEN
Gnr 57 - Bnr 8
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 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 tekket med stålplater.
Yttervegger: Antas tømmerkonstruksjon.
Etasjeskille: Trebjelkelag.
Grunnmur: Natursteinbetong.

Oppvarming:
- Peisovn i stue.
- Varmepumpe i stue.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av stålplater.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Boligen antas å være oppført i tømmerkonstruksjon fra eldre periode, senere påført og kledd med stående trekledning.

Taket er bygget med en saltak-konstruksjon, med lufting via spalte i gesims. Ingen inspeksjonsmulighet til kryploft.

Boligen har vinduer med 2-lags glass fra forskjellige perioder antas fra byggeår og rundt 2008.

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør (2007), samt en terrassedør med ukjent år fra spisestuen. Terrassedør fra stue antas fra byggeår, med 1-lags glass.

Boligen har et inngangsparti på ca. 2 m² fra 2024 og en terrasse på ca. 75 m², hvor deler av terrassen er oppført i 2025. Uteområdene er tekket med terrassebord og har rekkverk av trekonstruksjon.

Boligen har en tretrapp opp mot inngangspartiet.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Fliser.
- Parkett.
- Laminat.

Vegger:
- Malt strie.
- MDF-plater.
- Tømmer.

Himling:
- Trepanel.
- Malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe med peisovn i stue fra 2016 med ildfast plate.

Boligen har krypkjeller under trebjelkelag.

Boligen har en tretrapp med trinn med laminat.

Boligens innvendige dører består av både glatte, malte dører og fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Gulv og vegger er flislagt. Himling har malte plater.

Sluket er av støpejern.

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

Avtrekk via elektrisk vifte.

KJØKKEN Gå til side

Innredning:
- Profilerte fronter.
- Benkeplate av heltre.

Hvitvarer:
- Integrert micro.
- To stekeovner.
- Platetopp. (2023)
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard ikke montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørsystemet består av kobber og plast (rør-i-rør).

Avløpsrør av plast og støpejern med stakeluke i krypkjeller.

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

Oso varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert på badet.

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

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.

Det er ikke etablert synlig drenering rundt grunnmuren.

Boligen har en grunnmur av natursteinsmur, stedvis tegl og betong.

Løysebakken 32, 3039 DRAMMEN
Gnr 57 - Bnr 8
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ligger i et lett skrånende terreng, dette fører til naturlig fuktbelastning mot deler av grunnmur.

Stikkledninger i plast (PP/PEL) med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Boligen har en septiktank på tomten som ble byttet i 2021 utført av Viken grunnarbeid AS.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv.

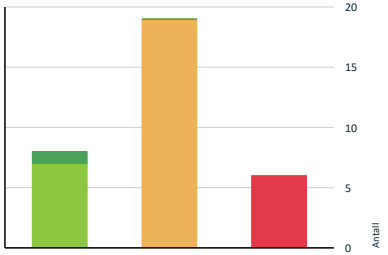
I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM, dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM selv om de er i strid med byggeforskriftene å være måleverdige etter NS 3940.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

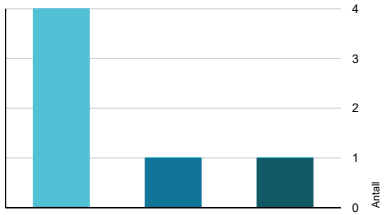
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

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 > Vindu - Loftsetasje	Gå til side
Utvendig > Terrassedør - Stue	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

Løysebakken 32, 3039 DRAMMEN
Gnr 57 - Bnr 8
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1959

Kommentar
Byggeår er oppgitt i tidligere salgsoppgaver, men boligen fremstår som eldre, med et tilbygd parti i tømmerkonstruksjon.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av stålplater og er besiktiget fra taket.
Taket fremstår vedlikeholdt og i normal stand på synlige deler av tekkingen, i tråd med hva som kan forventes ut fra alder.
Visuell inspeksjon avdekket ingen skader eller avvik.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Nedløp og beslag

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

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen antas å være oppført i tømmerkonstruksjon fra eldre periode, senere påført og kledd med stående trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

- Deler av kledningen er tett mot terreng.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er bygget med en saltak-konstruksjon, med lufting via spalte i gesims.
Ingen inspeksjonsmulighet til kryploft.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
• Det er avvik:

Løysebakken 32, 3039 DRAMMEN
Gnr 57 - Bnr 8
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

- Det er ikke mulig å kontrollere om takkonstruksjonen er tilstrekkelig luftet og ventilert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Vinduer

Boligen har vinduer med 2-lags glass fra forskjellige perioder antas fra byggeår og rundt 2008.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Det er registrert slitte tetningslister og generell aldring.
- Gitt vinduets alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

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 3 Vindu - Loftsetasje

Vindu av tre med 1-lags glass og sidehengsler.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Vinduet har begrenset isoleringsevne og er utsatt for kondens og varmetap.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 3 settes da vinduet har betydelige tegn til slitasje, fuktskade og nedsatt funksjonalitet.
Utskifting anbefales for å sikre bedre isolasjon, tetthet og varig beskyttelse mot fuktinntrengning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Dører

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør (2007), samt en terrassedør med ukjent år fra spisestuen.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

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

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 2 settes da dørene har middels alder, noe som tilsier at vedlikehold/justeringer ikke kan utelukkes i løpet av de kommende årene.

TG 3 Terrassedør - Stue

Terrassedør fra stue antas fra byggeår, med 1-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Det er registrert tydelige fuktskader på nedre del av dørblad og karm, med oppflassing av maling og misfarging.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 3 settes da døren har høy alder, noe som tilsier at utskifting ikke kan utelukkes i løpet av de kommende årene.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har et inngangsparti på ca. 2 m² fra 2024 og en terrasse på ca. 75 m², hvor deler av terrassen er oppført i 2025.
Uteområdene er tekket med terrassebord og har rekkverk av trekonstruksjon.
Rekkverket har tilfredstillende høyde.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 2 settes på grunn av registrert slitasje og behov for vedlikehold. Eksponering for vær og fuktighet kan forsterke nedbrytning over tid, og tiltak bør vurderes for å bevare konstruksjonens levetid. Balkonger og terrasser er særlig utsatt for værpåvirkning, og jevnlig vedlikehold av rekkverk, konstruksjon og gulvflater anbefales.

TG 3 Utvendige trapper

Boligen har en tretrapp opp mot inngangspartiet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

- Målt høyde fra inngangspartiet til terreng er over 0,50 meter.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

TG 3 settes da trappens øverste trinn har høyde over 0,5 meter uten tilfredsstillende sikring. Krav til rekkverk utløses ved høyder over 0,5 meter i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende rekkverk innebærer økt risiko for fallulykker, særlig for barn og eldre. Tiltak for å bedre sikkerheten bør gjennomføres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv:
- Fliser.
- Parkett.
- Laminat.

Vegger:
- Malt strie.
- MDF-plater.
- Tømmer.

Himling:
- Trepanel.

Løysebakken 32, 3039 DRAMMEN
Gnr 57 - Bnr 8
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

- Malte plater.

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

- Det er registrert glippe, svelleskader og noe slitasje på laminatgulvene.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 2 settes som en helhetsvurdering og det bør påregnes noe oppgraderinger/vedlikehold på sikt.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt en høydeforskjell på 32 mm gjennom hele rommet i spisestue.
Det er målt en høydeforskjell på 30 mm innenfor en lengde på 2 meter i stuen.
Det er målt en høydeforskjell på 41 mm gjennom hele rommet i hovedsoverommet i 1. etasje.
Det er målt en høydeforskjell på 17 mm innenfor en lengde på 2 meter i gangen i 1. etasje.
Det er målt en høydeforskjell på 29 mm innenfor en lengde på 2 meter i gangen i loftsetasjen.
Det er målt en høydeforskjell på 17 mm innenfor en lengde på 2 meter i soverommet i loftsetasjen.

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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Radon

Det er utført radonmålinger i perioden 2023–2025 med resultater under grenseverdiene.
Ifølge tidligere salgsopplysninger ble det montert radonvifte i krypkjelleren i 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med peisovn i stue fra 2016 med ildfast plate.
Avstanden til brennbart materiale vurderes som tilfredsstillende.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 2 settes fordi mer enn halvparten av levetiden er passert, noe som medfører økt vedlikeholdsbehov og moderat risiko for skader. Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Krypkjeller

Boligen har krypkjeller under trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
• Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.

Tilstandsrapport

Plast/fuktsperre er stedvis lagt på grunnflaten, men det er uvisst om den dekker hele arealet under krypkjelleren. Det bør etableres en sammenhengende fuktsperre for å redusere fuktpåvirkning fra grunnen.

I krypkjelleren ble det observert lagrede gjenstander og organiske materialer som bør fjernes for å sikre god luftgjennomstrømning og redusere risiko for muggdannelse.

Bjelkelaget har enkelte felt uten stubbloftsplater eller fullstendig tetting, der isolasjonen er synlig. På noen plater ble det registrert misfarging og tegn til begroing, noe som kan indikere et fuktig miljø.

Konsekvens/tiltak
- Bedre ventilering må etableres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Alt organisk materiale bør fjernes fra krypkjelleren da dette kan bidra til sopp- og muggdannelse. Etasjeskiller bør tettes fra undersiden med stubbloftsplater eller tilsvarende for å hindre fukt og trekk.

Det anbefales å montere flere ventiler for bedre luftgjennomstrømning, slik at fuktbelastningen reduseres. Regelmessig ettersyn av krypkjelleren anbefales.



TG 3 Innvendige trapper

Boligen har en tretrapp med trinn med laminat.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Innvendige dører

Boligens innvendige dører består av både glatte, malte dører og fyllingsdører.

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

Enkelte dører har bruksmerker og slitasje, og håndtak må strammes.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må påregnes.

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Løysebakken 32, 3039 DRAMMEN
Gnr 57 - Bnr 8
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

Gulv og vegger er flislagt. Himling har malte plater.

Sluket er av støpejern.

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

Avtrekk via elektrisk vifte.

Årstall: 1994 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. 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.

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

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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 er avvik:

Det tas forbehold om at det, gitt badets generelle tilstand, 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.

TG 2 settes for å belyse risikoen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning:
- Profilerte fronter.

Tilstandsrapport

- Benkeplate av heltre.

Hvitvarer:
- Integrert micro.
- To stekeovner.
- Platetopp. (2023)
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard ikke montert.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Det er registrert noe fukt/svelleskader på innredning.
- Det er registrert noe slitasje på benkeplaten.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrørsystemet består av kobber og plast (rør-i-rør).
Stoppekran i krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er irr på rør.

- Vannrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern med stakeluke i krypkjeller.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Løysebakken 32, 3039 DRAMMEN
Gnr 57 - Bnr 8
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

- Det er ingen ventil/ventilering i det ene soverommet i 1. etasje.

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

TG 1 Varmesentral

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

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Oso varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert på badet.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 settes med forbehold om at berederen har langt passert forventet levetid og utskifting kan ikke utelukkes.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.
2023

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Sluttkontroll på det elektriske anlegget i forbindelse med ny sikringsskap og montering av el-bil lader.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

TG 1 er satt, men det anbefales jevnlig el-kontroll eller gjennomgang av sikringsskapet, da vurderingen er basert på en visuell inspeksjon og tilgjengelig dokumentasjon.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Løysebakken 32, 3039 DRAMMEN
Gnr 57 - Bnr 8
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Det er ikke etablert synlig drenering rundt grunnmuren.
Bygningen er oppført med krypkjeller og står på et opphøyd fundament.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 settes på grunn av konstruksjonens alder og manglende fuktsikring. Det ble ikke observert tegn til fuktskader ved befaring, men manglende drenering innebærer likevel en risiko for fuktpåvirkning over tid, særlig ved høyt fuktinnhold i grunnen eller mangelfull avrenning fra terrenget.

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har en grunnmur av natursteinsmur, stedvis tegl og betong.

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Det er registrert mindre overflatiske riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i et lett skrånende terreng, dette fører til naturlig fuktbelastning mot deler av grunnmur.
Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er registrert at anbefalt terrengfall ikke er oppfylt på alle sider av boligen.

Konsekvens/tiltak

• Andre 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 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger i plast (PP/PEL) med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilstanden er vurdert utelukkende ut fra alder, basert på opplysninger fra SINTEF Byggforsk, med en forventet brukstid på 50–60 år.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Septiktank

Boligen har en septiktank på tomten som ble byttet i 2021 utført av Viken grunnarbeid AS.
Anlegget fungerer som tiltenkt, ikke opplyst om feil eller mangler på anlegget.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Løysebakken 32, 3039 DRAMMEN
Gnr 57 - Bnr 8
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
Ukjent byggeår

Standard
Konstruksjonen vurderes å ha enkel standard med preg av alder og normal bruksslitasje.

Det er registrert enkelte sprekkdannelser i skjøter mellom siporex-/Ytong-elementer, samt noe treghet i dør/port som subber mot underlaget.

Vedlikehold
Det må påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger på sikt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

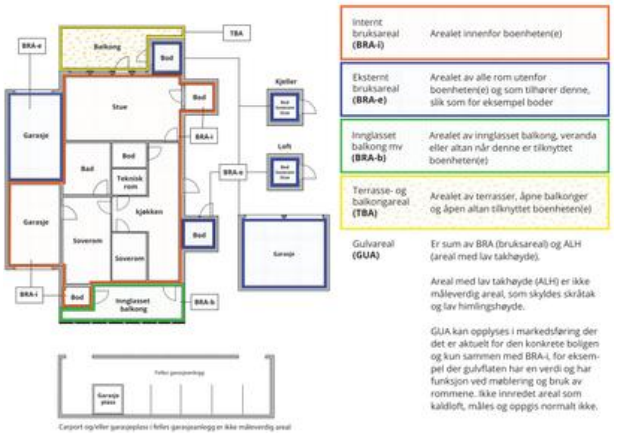
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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)**
Loftsetasje	26			26	
1. Etasje	106			106	77
SUM	**132**				**77**
SUM BRA	**132**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Garderoberom, kott, gang, stue		
1. Etasje	Stue, spisestue, soverom, bad, entré, gang, kjøkken, soverom 2, kott		

Kommentar

TBA:
- Inngangsparti på ca. 2 m²
- Terrasse på ca. 75 m²

Takhøyde i gang i loftsetasjen på ca. 2.20 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv.

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Rommet benyttes som garderobe og soverom i loftsetasjen, men er ikke godkjent som dette da det ikke tilfredsstiller kravene til rømningsvei.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

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

Kommentar

BRA-e:
- Garasje på ca. 16 m²
- Bod på ca. 6 m² (deler av boden har lav takhøyde)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	122	10
Garasje	0	22

Kommentar

Enebolig

S-rom:
- Garderobe rom på ca. 7 m²
- Kott på ca. 3 m²

Løysebakken 32, 3039 DRAMMEN
Gnr 57 - Bnr 8
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.10.2025	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Camilla Storli Ellingsen	Kunde
	Daniel Andresen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	57	8		0	825.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Løysebakken 32

Hjemmelshaver

Ellingsen Camilla Storli, Andresen Daniel

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Sluttkontroll el arbeid 2023			Gjennomgått		Nei
Feierrapport 2021			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Løysebakken 32, 3039 DRAMMEN
Gnr 57 - Bnr 8
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/DT2677

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
29. okt. 2025

Oppdragsnummer
10-0374/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Løysebakken 32, 3039 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Daniel Andresen, Camilla Storli Ellingsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. mai 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: 1289292
Forsikret i: Watercircles

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Ny terrasse og rekkverk 2025, ved egeninnsats. - Ny trapp ved inngangspartiet 2024, ved egeninnsats. Tidligere eier: - Hele yttertaket byttet av Viken tak og bygg AS vinter 2022. - Radonvifte installert 2022. - Store oppgraderinger med ny hage med ferdigplen.

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?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Krøderen Elektro AS, juni 2023 - Nytt sikringsskap med automatsikringer - Montert elbillader OneCo, juni 2023 - Oppgradert fra 1-fas til 3-fas inntak

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Krøderen Elektro AS, juni 2023

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Krøderen Elektro AS, juni 2023 - Montert elbillader

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Viken grunnarbeid AS, høst/vinter 2021 - Byttet septiktank og fornyet vannledning med påkobling til kommunalt vann

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?
Ja

Beskriv: - Septiktank som tømmes annenhvert år. - Privat stikkledning for vanntilførsel eies sammen med Løysebakken 34 og er påkoblet kommunalt vann.

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?
Nei

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Målt med Airthings Wave Plus, gjennomsnittlig resultat 40 bq /m3.

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

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?

Ja

Beskriv: Eldre hus med sjarm og skjevheter i gulv

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.

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0374/25

Løysebakken 32

Skoler

Vestbygda skole (1-7 kl.) 212 elever, 13 klasser	2 min 2.4 km
Skoger skole (1-7 kl.) 188 elever, 11 klasser	5 min 3.3 km
Svensedammen ungdomsskole (8-1... 471 elever, 29 klasser	9 min 6 km
Galterud ungdomsskole (8-10 kl... 258 elever, 15 klasser	9 min 6.2 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ... 644 elever, 43 klasser	11 min 7.8 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	12 min 8.3 km
Heltberg vgs. Drammen	13 min

Sport

Prestegårdsletta	1 min
Skoger ballbane	1 min
Sporty24 Konnerud	8 min
EVO Konnerud	8 min

Offentlig transport

Løse Linje 35	5 min 0.4 km
Strømsø torg Totalt 6 ulike linjer	15 min 8.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	50 min
Oslo Gardermoen	1 t 15 min

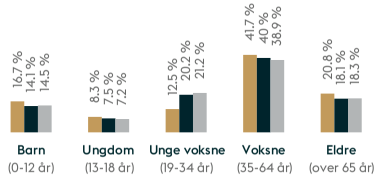
Barnehager

Skoger barnehage (1-5 år) 76 barn	1 min 1.2 km
Jordbrekkskogen barnehage (1-5... 97 barn	6 min 4.5 km
Fjell barnehage (1-5 år) 89 barn	6 min 5.2 km

Dagligvare

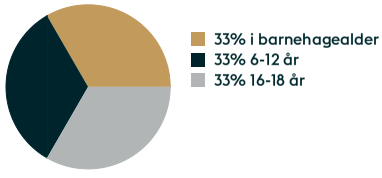
Kiwi Austadveien	7 min
Kiwi Kobbervikdalen	9 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Skoger 6	47	18
Kommune: Drammen	102 272	47 036
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



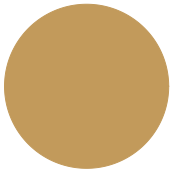
Ladepunkt for el-bil

Kiwi Austadveien	7 min
Kiwi Kobbervikdalen	9 min

Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Boligmasse



100% enebolig



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

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 57	Bnr: 8	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Løysebakken 32 3039 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer	Privatveg gatenavn.
Hekk	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)	Teiggrensepunkt	Bygningslinje
Grunnmur	Mønelinje	Takkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Veg annen avgrensning	Veg fiktiv grense	Vegdekkekant
Flaggstang	Gjerde	Loddrett mur
Svømmebasseng	Udefinerte bygg	Bolig
Fiskeri og landbruk	Garasje og uthus	Eiendom
Veg	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Høydekurve	Bebygd område	Dyrka mark
Skog	Annet	

Tilsynet for små avløpsanlegg

Megleropplysninger Avløpsanlegg

Generelt

Kommune:	Drammen
Gnr./Bnr./Fnr./Snr.:	57/8/0/0
Anleggsadresse:	Løysebakken 32
Ansvarlig:	ELLINGSEN CAMILLA STORLI
Dato:	04.11.2025

Anleggsinformasjon

Komponenttype:	Slamavskiller
Status:	I drift
Totalt slamvolum (m^3):	2

Slamtømming

Minimum tømmefrekvens:	Hver(t) 24. måned
Anleggets tømmefrekvens:	Hver(t) 24. måned
Dato forrige tømming:	06.08.2025
Dato neste tømming:	06.08.2027

Tømmefrekvens er avhengig bruken og tilstanden av anlegget.

Slamtømmefirma som skal benyttes

Firma:	Arnkværn Miljø og Renovasjon
E-post:	oslo@va365.no
Telefon:	95 30 23 00

Kostnader (inkl. mva.) avløpsanlegg

Slamtømming (per tømming) *:	2223,-
Tilsynsgebyr 2025 **:	633,-
Utestående fakturert beløp:	0,-

Dette skjemaet omfatter ikke opplysninger om restanser og/eller legalpant.

* Slamtømming faktureres etterskuddsvis. Kravet har pant i eiendom.

** Tilsynsgebyret faktureres til registrert eier per 01.07. samme år. Prisjustering ved politisk behandling hvert årsskifte.

Tilsynet for små avløpsanlegg

Foreligger det pålegg om endring av anlegget: **Ja** ☐ **Nei** ☒

Se vedlagt tilstandsvurdering for mer informasjon om avløpsanlegget.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:
Det tas forbehold om at Tilsynets registre, kart og arkiv ikke er tilstrekkelig kvalitetssikret eller nøyaktige med hensyn til uttak/utvalg av relevante data i alle slags sammenhenger. Brukere av slike data må være bevisst på sammenheng og formål som dataene benyttes i, og bruke dataene kritisk. Kommunen kan ikke stilles til økonomisk ansvar for bruk av data som oppgis i sammenheng med eiendomsinformasjon.

Tilsynet for små avløpsanlegg

Drammen Løysebakken 32 Tilstandsvurdering Avløpsanlegg

Kommune:	Drammen
Gnr./Bnr./Fnr./Snr.:	57/8/0/0
Anleggsadresse:	Løysebakken 32
Anleggsansvarlig:	ELLINGSEN CAMILLA STORLI
Dato for skjema:	04.11.2025

Type avløpsanlegg

Komponenttype:	Slamavskiller
Status:	I drift
Anleggsvolum i m^3:	2
Tømmefrekvens:	Hver(t) 24. måned
Forrige slamtømming:	06.08.2025
Neste slamtømming:	06.08.2027

Utslippstillatelse **Ja**☐ **Nei**☒

Tilsynet er ikke kjent med at det foreligger en utslippstillatelse her. Dersom det foreligger en eldre utslippstillatelse kan den ligge i Drammen kommunes sakssystem eller arkiver.

Generell informasjon om utslippstillatelser

- Utslipp etablert etter 1. februar 1986 skal ha en tillatelse.
- Utslipp etablert før 1972 er lovlige, selv om de ikke har tillatelse. Det var ikke søknadsplikt for utslipp etablert før 1972.
- Utslipp etablert mellom 1972 – 1986 kan ha vært unntatt fra søknadsplikten. Utslipp omfattet av unntaksreglene kunne etableres lovlig, uten tillatelse.

Dersom det foreligger en utslippstillatelse, anbefaler vi at denne sendes til tilsynet@lier.kommune.no.

Er dagens utslipp i henhold til dagens krav? **Ja**☐ **Nei**☒

Generelt
Fra opplysningene Tilsynet har tilgjengelig, vurderes det at utslippet ikke er i samsvar med dagens krav til utslipp, fastsatt av forurensningsforskriften kapittel 12 og lokal forskrift om utslipp.

Tilsynet for små avløpsanlegg

Det foreligger ikke dokumentasjon på at avløpsanlegget er etablert ved bruk av anerkjent dimensjonering og utforming.

Informasjon om anlegg

Slamavskiller

- Slamavskilleren er underdimensjonert. Slamavskilleren klarer ikke å oppfylle sine funksjonskrav, inkludert fjerning av avløpssøppel, fett og suspendert stoff. Anlegget har ingen forutsetning for å klare dagens rensekrav og en underdimensjonert slamavskiller vil kunne forkorte levetiden betydelig.

Slamavskiller med antatt etterfølgende infiltrasjonsanlegg/spredergrøfter:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på at anerkjent dimensjonering og utforming er benyttet eller anleggets størrelse og plassering er tilpasset de aktuelle vannmengdene og grunnforholdene på stedet.
- Dersom infiltrasjonsanlegget ble etablert før 1985 eller er eldre enn 30 år bør det erstattes
- Dersom infiltrasjonsanlegget ble etablert før 2011 bør det undersøkes av fagkyndige om de har en akseptabel utforming og funksjon eller om anlegget bør skiftes ut

Slamavskiller med antatt etterfølgende utslipp til vannforekomst

- Dersom utslippet fra slamavskiller føres urenset videre til en vannforekomst er dette ikke iht. dagens krav. Tilsynet råder at mennesker og dyr unngår kontakt med vannforekomsten.

Slamavskiller med antatt etterfølgende synkekum

- Dersom utslippet fra slamavskiller føres videre til en synkekum er dette ikke iht. dagens krav. Det foregår ingen rensing av avløpsvann i en synkekum. Ubehandlet avløpsvann fra synkekummer kan forurense grunnvannet og nærliggende vassdrag

Avvik og indikasjoner fra slamtømming

- 07.06.2017: Skader på tank, høy vannstand og synlig forurensning. Vi har ikke mottatt noen dokumentasjon på at dette er utbedret.
- 17.03.2021: Feil type tanklokk. Kan ikke se at dette er rettet opp. Vennligst send dokumentasjon om dette er rettet opp.
- 08.02.2024: Det ble opplevde en del kloakklukt ute ved slamavskilleren, og ved det ene soverommet. Dere ble anbefalt å kontakte rørlegger, og det ble spekulert i om spredegrøftene etter slamavskilleren var tette. Vi har ikke mottatt noe dokumentasjon om at dette er utbedret.

Kartdata

- Eiendommen befinner seg i et område som Norges geologiske undersøkelse (NGU) har klassifisert som antatt uegnet eller lite egnet for infiltrasjon / spredegrøfter. Det antas derfor å være utfordrende å disponere renset avløpsvann på egen eiendom på en god måte.

Bør avløpsanlegget oppgraderes? **Ja☒ Nei☐**

Begrunnelse:

Vurderingen legger til grunn at utslippet ikke tilfredsstiller kravene fastsatt i forurensningsforskriften kapittel 12 eller lokal forskrift om utslipp.

Vi opplyser om at anleggseier kan forvente pålegg om stans i utslipp og oppgradering av avløpsløsningen.

Det bør vurderes en felles avløpsløsning for bygningene i området. Dette vil fordele eventuelle kostnader i forbindelse med oppgraderingen.

Muligheten for tilknytning til offentlig avløpsnett bør undersøkes.

Anleggseieren er ansvarlig uten hensyn til skyld for skade som et avløpsanlegg volder fordi kapasiteten ikke strekker til eller fordi vedlikeholdet har vært utilstrekkelig.

Hjemmel:
Forurensningsloven § 7 fjerde ledd
Forurensningsforskriften §§ 12-14 og 12-16
Forurensningsloven § 24 a. første punktum

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED AVLØPSANLEGG:
Det tas forbehold om at Tilsynets registre, kart og arkiv ikke er tilstrekkelig kvalitetssikret eller nøyaktige med hensyn til uttak/utvalg av relevante data i alle slags sammenhenger. Brukere av slike data må være bevisst på sammenheng og formål som dataene benyttes i, og bruke dataene kritisk. Kommunen kan ikke stilles til økonomisk ansvar for bruk av data som oppgis i sammenhen med eiendomsinformasjon.

Tilsynet for små avløpsanlegg

Drammensregionens brannvesen IKS

_Trygghet og sikkerhet for deg

DAHL ANETTE KVERNHAUG
LØYSEBAKKEN 32
3039 DRAMMEN

CHRISTENSEN OLA BRÅTHEN
LØYSEBAKKEN 32
3039 DRAMMEN

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2021/9910 Løysebakken 32-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 06.12.2021 i ovennevnte objekt.

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i Forebyggendeforskriften.

For feiervesenet: Kjetil Uggen Hansen

Innledning
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

Omfang
Tilsynet omfatter kontroll med fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.
Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Definisjoner
Avvik:
Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6

Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

Melding til DRBV v/feierseksjonen om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende adkomst.

Anmerkning
Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

FØLGENDE AVVIK/ANMERKNING BLE KONSTATERT UNDER TILSYNET:

1.	Avvik: Det ble avdekket feil eller mangler ved teglskorsteinen. Jf. Forebyggendeforskriften § 6
Dato:	06.12.2021
Frist:	05.01.2022
Gjelder:	Røykløp
Saksbehandler:	Kjetil Uggen Hansen
Beskrivelse:	Avvik: Det ble avdekket at brennbart materiale er montert på/inntil ½ steins skorsteinsvange. Jf. Forebyggendeforskriften § 6 Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er at brennbart materiale fjernes eller flyttes slik at det ikke kommer nærmere ½ steins skorsteinsvange enn minst 10 cm.

2.	Avvik: Det ble avdekket feil eller mangler ved teglskorsteinen. Jf. Forebyggendeforskriften § 6
Dato:	06.12.2021
Frist:	05.01.2022
Gjelder:	Røykløp
Saksbehandler:	Kjetil Uggen Hansen

2.	Avvik: Det ble avdekket feil eller mangler ved teglskorsteinen. Jf. Forebyggendeforskriften § 6
Beskrivelse:	Avvik: Det ble avdekket at brennbart materiale er montert for nær sotluke. Jf. Forebyggendeforskriften § 6 Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er at brennbart materiale fjernes eller beskyttes med plate av ikke varmeledende materiale slik at avstand til feie/sotluke er minst 30 cm.
3.	Avvik: Det ble avdekket feil eller mangler ved teglskorsteinen. Jf. Forebyggendeforskriften § 6
Dato:	06.12.2021
Frist:	05.01.2022
Gjelder:	Røykløp
Saksbehandler:	Kjetil Uggen Hansen
Beskrivelse:	Avvik: Det ble avdekket at sotluke ikke er i godkjent stand enkel. Jf. Forebyggendeforskriften § 6 Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er at sotluke settes i godkjent stand eller byttes ut med ny godkjent luke.
1.	Anmerkning: Det ble avdekket feil eller mangler ved røykvarsler og/eller slokkeutstyr.
Dato:	06.12.2021
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Kjetil Uggen Hansen
Beskrivelse:	Det ble avdekket at håndslukkingsapparatet er gammelt. Vår anbefaling til teknisk løsning er at håndslukkingsapparatet byttes ut eller at det monteres godkjent husbrannslange i boenheten.
2.	Det bemerkes
Dato:	06.12.2021
Gjelder:	Røykløp
Saksbehandler:	Kjetil Uggen Hansen
Beskrivelse:	Det bemerkes at skorsteinen begynner å bli dårlig av generell alder og slitasje og at huseier bør vurdere på sikt å rehabilitere skorsteinen.

TILBAKEMELDING

Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om en tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.

Fremdriftsplan oversendes til feierseksjonen innen 30 dager etter mottatt rapport. Hvis ønskelig kan tilbakemeldingen sendes på e-post til: drbv@drbv.no**.**

I samsvar med forvaltningslovens § 16 varsles De om at følgende reaksjonsformer vurderes dersom det ikke er mottatt en bindende fremdriftsplan innen fristens utløp:

- Vedtak om pålegg om retting innen en fastsatt frist, jf. Brann- og eksplosjonsvernloven § 37 første ledd.
- Vedtak om forbud mot bruk, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 37 annet ledd.
- Vedtak om tvangsmulkt, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 39.
- Vedtak om forelegg/tvangsgjennomføring, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 40.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/202435/90
Attesteringstidspunkt 2025-10-21 14:21

Tinglyst 7/9-59 kl
Dagbok nr. 9435 dbf. 7/9-59.
Holmestrand Sorenskriverembete.

SKJØTE.

Undertegnede HANS LARSEN LÖSE, født den 26. juni 1893, skjøter og overdrar herved til herr ODD BORG, født den 12. mars 1923, en parsell på ca. 3/4 mål av min eiendom LÖSE, gnr. 57, bnr. 4 i Skoger. Parsellen har ved skylddelings-, kart- og oppmålingsforretning av 22/4.d.å. tgl. 2/6.d.å. fått betegnelsen JANTERJEBO, gnr. 57, bnr. 8 av sk.m. 0,04.

Kjöpesummen, kr. 15.000,- - kronerfemtentusen - er avgjort på omforenet måte.

Av kjöpekontrakten hitsettes följgende bestemmelser:

"Pkt. 8. Eieren av parsellen skal ha anledning til å ta vann (legge inn vann til sitt hus) fra hovedbölets vannanlegg. I såfall skal han delta i innkjöp av og vedlikehold av elektrisk motor til vannanlegget, oppsetting av nytt pumpehus samt vedlikeholdet av den elektriske ledning til motoren med 1/3 part av utgiftene hertil. Strömforbruket deles i samme forhold. - Dersom parselleieren kan komme inn på det nye vannanlegg på naboeiendommen istedet, skal han ha anledning til det.

"Pkt.10. Eieren av parsellen skal ha rett til bruk av den gamle bygdeveien som går rett forbi huset på den kjöpte parsell og som denne grenser til, på samme vilkår - med de samme rettigheter og forpliktelser - som den xx har tilligget tidligere eiere av hovedbölet LÖSE, gnr. 57, bnr. 4.

"Pkt.14. Ved kart-, oppmålings- og skylddelingsforretningav 22/4., tgl. 2/6.d.å. er den del av veien som parsellen grenser mot i vest - jfr. pkt. 10 - innmålt i parsellen, da denne etter gjeldende bestemmelser ellers ikke ville kunnet bli skylddelt og fraskilt hovedbölet. - Eieren av parsellen er oppmerksom på at han ikke ved gjerde eller på annen måte har anledning til å stenge denne del av veien, som andre oppsittere også har bruksrett til. - I grensen mot hovedbölet skal parselleieren sette opp og vedlikeholde et pent og solid gjerde. Forövrig skal lovens vanlige bestemmelser om gjerdeplikt mot nabo gjelde."

P.t. Drammen, den 14. august 1959.

Hans Larsen Löse (s.)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/202435/90
Attesteringstidspunkt 2025-10-21 14:21

Undertegnede ektefelle MARIE LARSEN LÖSE samtykker herved i foranstående eiendomsoverdragelse.

P.t. Drammen, den 14. august 1959.

Marie Larsen Löse (s.)

med hustru/
Undertegnede ODD BORG, vedtar herved som kjöper av parsellen JANTERBO, gnr. 57, bnr. 8 av sk.m. 0,04 skjötets foranstående bestemmelser.

P.t. Drammen, den 22. august 1959.

Odd Borg (s.) Erna Borg (s.)

Jeg bekrefter herved at selgeren, herr HANS LARSEN LÖSE, dennes frue, MARIE LARSEN LÖSE, med hustru, Erna Borg/ og kjöperen, herr ODD BORG, har skrevet under skjötet i mitt påsyn og at de alle er over 21 år.

Drammen, den 22. august 1959.

A. S. Lie (s.)

O.r.sakfører.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1970/6129/90
Attesteringstidspunkt 2025-10-21 14:20

D. b. nr. 6/29
23/11 1970.

Utskrift
av rettsbok nr. 6. 1. for Nedre Buskerud jordskiftesokn i Drammen domssokn.
Grensegang vedr. gnr. 56 bnr. 5, gnr. 57 bnr. 2, 3, 4, 7, 8, 9, gnr. 60 bnr. 1 og gnr. 61 bnr. 1
Sluttet 3. juni 1970.

År 1970 den 2. juni ble jordskifterett holdt i huset til John Löse på Löse, gnr. 57 bnr. 3 i Drammen.

Rettens formann: Jordskiftedommer Kr. Hjeltnes.
Jordskiftemenn: 1. Bonde Martin Bjerknes, Gulskogen.
2. " Audun Husum, Skoger.
Protokollfører: Jordskiftetekniker Roald Sæther.
Sak nr. 13/1968.
Saksöker: Borghild Löse. Sönnen John Löse har nå overtatt bruket som eier av gnr. 57 bnr. 3.
Saksökt: 1. Harald og Gladys Bråthen, eier av gnr. 56 bnr. 5.
2. Jon Christensen, eier av gnr. 57 bnr. 4.
3. Odd B. Svendsrud, " " " 57 " 5.
4. Gudbrand Horgen, " " " 57 " 2.
5. Tilly Vatten, eier av gnr. 57 bnr. 7 og 9.
6. Odd Borg, " " " 57 " 8.
7. Thore Kr. Gundesö, eier av gnr. 60 bnr. 1.
8. Nils Röed, eier av gnr. 61 bnr. 1.
9. Vegsjefen i Buskerud
Saken gjelder: Grensegang rundt eiendommen Löse, gnr. 57 bnr. 3 i Drammen.

Til stede: For Jon Christensen mötte ifölge fullmakt siviling. Ulf R. Christensen og eiendomsbestyrer Aage Egeberg, Odd B. Svendsrud, Gudbrand Horgen, for Odd Borg mötte fruen, Erna Borg, Thore Kr. Gundesö, for Vegsjefen i Buskerud mötte jordskiftekandidat Peter Sandbu og tekniker Sverre Wollebæk Nielsen og John Löse mötte personlig.

Disse har fått lovlig varsel men mötte ikke: Harald og Gladys Bråthen, Tilly Vatten og Nils Röed.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1970/6129/90
Attesteringstidspunkt 2025-10-21 14:20

Rettens formann gjorde rede for domstolslovens §§ 106-108.

Verken partene eller jordskiftemennene visste om forhold som skulle gjöre noen av rettens medlemmer ugild.

Ingen av jordskiftemennene har tidligere avgitt forsikring som jordskiftemenn. De ble av rettens formann gjort kjent med de plikter en jordskiftemann har.

De skrev under på följende

forsikring:

Vi forsikrer at vi så vel i denne sak som i alle framtidige saker med troskap og redelighet vil oppfylle de plikter som påhviler oss som jordskiftemenn.

Martin Bjerknes. (sign.) Audun Husum. (sign.)

På forespörsel frankom ingen merknad mot rettens sammensetning.

Rettens formann la fram:

1. Krav on grensegang fra Borghild Löse, dat. 24/10 1968, vedheftet innkalling tilmöte i dag med mennsoppnevning og Postverkets kvittering av 6/5 1970 for innlevert rek. brev til sakens parter.
2. Fullmakt til Ulf R. Christensen og Aage Egeberg fra Jon Christensen, dat. 1/6 1970.
3. Fullmakt til jordskiftekandidat Peter Sandbu til å representere vegsjefen i Buskerud, dat 2/6 1970.

Dokumentene ble lest opp.

Saksökeren forklarte seg om saken og saksökte fikk ordet i den utstrekning de önsket.

Retten sammen med partene gikk ut for å se på forholdene i marken. De grensene som var greie var blit avmerket hösten 1969 og våren 1970.

Jordskifteretten finner at det vil være til stor fordel for alle parter at grensene blir fastlagt i marken og beskrevet.

Jordskifteretten gjorde enstemmig slik

vedtak:

Den av Borghild Löse av 24/10 1968 forlangte grensegangssak, blir å fremme idet sönnen John Löse tilslutter seg kravet.

Det ble alle steder enighet om grensene uten at tvist oppstod.

Etter at eiendomsgrensene nå er avmerket i marken, intas följende

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1970/6129/90
Attesteringstidspunkt 2025-10-21 14:20

3

grensebeskrivelse:

Grensen mellom Löse, gnr. 57 bnr. 3, eier John Löse på nordvestsiden og fylkesvegen Skoger - Konnerud på söröstsiden går ut fra nedslått jernrör (1) på vegkanten over stikkrenna for Gundesöbekken, 5.0 m söröst for övre kant av stikkrenna som består av sementrör. Grensen går i retning 57 g fra jernröret til nedslått jernrör (2) på samme vegkant.

Grensen mellom Löse, gnr. 57 bnr. 2, eier Gudbrand Horgen på söröstsiden og Löse, gnr. 57 bnr. 3 eier John Löse på nordvestsiden, går ut fra jernrör (2) i retning 44 g, 55.6 m til nedsatt stein (3) oppå bakkekanten og 87.8 m til nedsatt stein (4). Her vinkler grensen og går i retning 49 g 61.4 m til nedsatt stein (5), 72.0 m til midt i höyspentmast og 54.5 m til nedsatt stein (6). Her vinkler grensen og går i retning 77 g 137.5 m til nedslått jernrör (7) og 75.7 m til nedsatt stein (8) på nedsiden av gårdsvegen inn til tunet på bnr. 3. Her vinkler grensen og går i retning 113 g 23.7 m til kors i jordfast stein (9) i nedre vegkant. Her vinkler grensen og går i retning 127 g 16.1 m til nedsatt stein (10) og 8.48 m til nedslått jernrör (11) i vegsvingen.

Grensen mellom Löse, gnr. 57 bnr. 4, eier Jon Christensen på östsiden og Löse, gnr. 57 bnr. 3, eier John Löse på vestsiden, går ut fra jernrör (11) i retning 394 g 11.56 m til kors i berg (12).

Grensen mellom Janterjebo, gnr. 57 bnr. 8, eier Odd Borg på östsiden og Löse, gnr. 57 bnr. 3, eier John Löse på vestsiden, går ut fra kors i berg (12) i retning 370 g 3.22 m til tidligere nedslått bolt i berg (13) i vestre vegkant. Herfra i retning 28 g 21.91 m til tidligere nedslått jernrör (14) på samme vegkant. Her vinkler grensen og går i retning 130 g 1.20 m til nedslått jernrör (15) i vegen.

Grensen mellom Löse, gnr. 57 bnr. 4, eier Jon Christensen på östsiden og Löse, gnr. 57 bnr. 3, eier John Löse på vestsiden, går ut fra jernrör (15) i retning 31 g 12.95 m til nedslått jernrör (16) i vegen. Her vinkler grensen og går i retning 50 g 15.70 m til nedslått jernrör (17) i vegen. Her vinkler grensen og går i retning 43 g 9.69 m til nedslått jernrör (18) i vegen. Her vinkler grensen og går i retning 30 g 11.83 m til nedslått jernrör (19) i vegen.

Grensen mellom Soltun, gnr. 57 bnr. 7, eier Tilly Vatten

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1970/6129/90
Attesteringstidspunkt 2025-10-21 14:20

4

på östsiden og Löse , gnr. 57 bnr. 3, eier John Löse på vestsiden, går ut fra jernrör (19) i retning 10 g 7.89 m til tidligere nedslått jernrör (20).

Grensen mellom Soltun II, gnr. 57 bnr. 9, eier Tilly Vatten, brukerOdd B. Svendsrud på söröstsiden og Löse, gnr. 57 bnr. 3, eier John Löse på nordvestsiden, går ut fra jernrör (20) i retning 38 g 19.33 m til tidligere nedslått jernrör (21). Her vinkler grensen og går i retning 113 g 7.53 m til nedsatt stein (22).

Grensen mellom Löse, gnr. 57 bnr. 4, eier Jon Christensen på söröstsiden og Löse, gnr. 57 bnr. 3, eier John Löse på nordvestsiden, går ut fra nedsatt stein (22) i retning 36 g 38.6 m til nedsatt stein (23), 31.7 m til kors i berg (24), 32.8 m til kors i berg (25) og 21.8 m til nedsatt stein (26). Her vinkler grensen og går i retning 3 g 35.6 m til nedsatt stein (27). Her vinkler grensen og går i retning 18 g 55.8 m til kors i flatt berg (28) og 42.8 m til kors i berg (29). Her vinkler grensen og går i retning 25 g 26.3 m til kors i berg (30), 31.2 m til nedsatt stein (31) og 43.0 m til nedsatt stein (32). Her vinkler grensen og går i retning 24 g 26.6 m til nedsatt stein (33) og 40.9 m til kors i stor jordfast stein (34). Her vinkler grensen og går i retning 29 g 37.9 m til nedsatt stein (35), 38.2 m til kors i berg (36), 15.4 m til nedsatt stein (37) og 27.2 m til nedsatt stein (38) ca. 1.5 m nord for Bråtabekken.

Grensen mellom Mælen, gnr. 56 bnr. 5, eiere Harald og Gladys Bråthen på nord og östsiden og Löse, gnr. 57 bnr. 3, eier John Löse på sör- og vestsiden, går ut fra nedsatt stein (38) i retning 318 g 49.7 m til kors i jordfast stein (39) i nordre kant av Bråtabekken. Herfra følger grensen djupålen i Bråtabekken ca. 90 m nordvestover til nedsatt stein (40) på vestre side av bekken. Herfra i retning 380 g 14.5 m til nedsatt stein (41), i retning 36 g, 9.1 m til nedsatt stein (42) og samme retning 1.0 m til djupålen i bekken som grensen følger nordvestover ca. 20 m til kors i berg (43) i Bråtabekken.

Grensen mellom Flåten nordre, gnr. 61 bnr. 1, eier Nils Röed på vestsiden og Löse, gnr. 57 bnr. 3, eier John Löse på östsiden, går ut fra kors i berg (43) i bekken i retning 228 g 28.3 m til nedsatt stein (44) og 27.0 m til nedsatt stein (45) på östsiden av en veg. Her vinkler grensen og går i

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1970/6129/90
Attesteringstidspunkt 2025-10-21 14:20

retning 245 g 25.1 m til nedsatt stein (46), i retning 277 g 22.9 m til nedsatt stein (47) og i retning 239 g 54.7 m til nedsatt stein (48). Her vinkler grensen og går i retning 196 g 65.9 m til kors i berg (49) og 69.2 m til kors i berg (50). Her vinkler grensen og går i retning 257 g 17.7 m til kors i berg (51) og 20.9 m til nedsatt stein (52).

Grensen mellom Löse, gnr. 57 bnr. 2, eier Gudbrand Horgen på nordvestsiden og Löse, gnr. 57 bnr. 3, eier John Löse på söröstsiden, går ut fra nedsatt stein (52) i retning 234 g 47.0 m til nedsatt stein (53), 68.7 m til nedsatt stein (54), 50.0 m til nedsatt stein (55), 48.5 m til nedsatt stein (56), 60.7 m til nedsatt stein (57) og 54.9 m til nedsatt stein (58). Her vinkler grensen og går i retning 298 g 28.2 m til kors i jordfast stein (59) og 31.0 m til nedsatt stein (60). Her vinkler grensen og går i retning 325 g 55.1 m til nedsatt stein (61). Her vinkler grensen og går i retning 233 g 58.2 m til nedsatt stein (62) og 33.6 m til nedsatt stein (63). Her vinkler grensen og går i retning 272 g 41.1 m til kors i berg (64), 61.5 m til nedsatt stein (65) og 31.1 m til nedsatt stein (66). Her vinkler grensen og går i retning 358 g 48.8 m til nedsatt stein (67) og 58.4 m til nedsatt stein (68).

Grensen mellom Flåten nordre, gnr. 61 bnr. 1, eier Nils Röed på nordvestsiden og Löse, gnr. 57 bnr. 3, eier John Löse på söröstsiden, går ut fra nedsatt stein (68) i retning 265 g 64.6 m til nedsatt stein (69) frampå en bakke under höyspentlinjen, 30.0 m til nedsatt stein (70), 3 m nordöst for en liten bekk og 20.7 m til nedsatt stein (71). Her vinkler grensen og går i retning 269 g 15.9 m til nedsatt stein (72) på en rygg, 29.8 m til nedsatt stein (73) og 4.6 m til et punkt i Gundesöbekken.

Grensen mellom Flåten söndre, gnr. 60 bnr. 1, eier Tore Kr. Gundesö på vestsiden og Löse, gnr. 57 bnr. 3, eier John Löse på östsiden, går ut fra sistnevnte punkt i Gundesöbekken og följer djupålen i bekken ca 400 m sörover tilbake til ut-

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1970/6129/90
Attesteringstidspunkt 2025-10-21 14:20

gangspunktet over stikkrenne i nedslått jernrör (1) i nordre kant på fylkesvegen.

De nedsatte steiner er korsmerket. Avstandene mellom grensemerkene er målt horisontalt og retningene er oppgitt i forhold til magnetisk nord med 400 g inndeling av sirkelen.

Grensemerkene er tegnet på en skisse som vedheftes utskriften.

Gjerder.

Jordskifteretten bestemte at det ikke skal være gjerdeplikt i följende grensestrekninger hvor det nå ikke står gjerde:

1. Fra grensemerke nr. 1 til 20.

Jordskifteretten bestemte at gjerdeplikten skal legges ned i följende strekninger:

Fra grensemerke nr. 20 til 52.

Jordskifteretten bestemte at gjerdeplikten skal opprettholdes i följende strekninger med slik fordeling:

Gnr. 57 bnr. 2, eier Gudbrand Horgen gjerder:

1. Fra nedsatt stein (55) til nedsatt stein (58).
2. Fra nedsatt stein (62) til nedsatt stein (66).
3. Fra nedsatt stein (67) til nedsatt stein (68).

Gnr. 57 bnr. 3, eier John Löse gjerder:

1. Fra nedsatt stein (52) til nedsatt stein (55).
2. Fra nedsatt stein (58) til nedsatt stein (62).
3. Fra nedsatt stein (66) til nedsatt stein (67).
4. Fra nedsatt stein (68)til nedsatt stein (70)
5. Langs Gundesöbekken gjerdes som tidligere fra grensen mot Flåten nordre ca. 60 m sörover til sammenlöpet mellom en bekk og Gundesöbekken.
6. Langs Gundesöbekken gjerdes som tidligere fra et punkt ca. 55 m sör for sammenlöpet i bekkene, ca 150 m sörover til et punkt der John Löses beitegjerde kommer ned i bekken.

Gnr. 60 bnr. 1, eier Tore Kr. Gundesö gjerder:

1. Langs Gundesöbekken gjerdes som tidligere fra sammenlöpet mellom bekkene ca. 55 m sörover.
2. Langs Gundesöbekken gjerdes som tidligere fra et punkt der John Löses beitegjerde kommer ned i bekken ca. 140 m söröstover til stikkrenna gjennom fylkesvegen ved grensemerke (1).

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1970/6129/90
Attesteringstidspunkt 2025-10-21 14:20

7

Gnr. 61 bnr. 1, eier Nils Röed gjerder:
Fra nedsatt stein (70 til Gundesöbekken, 4.6 m sörvest for nedsatt stein (73).

Stående gjerde flyttes til den nå avmerkte og regulerte grense når vedlikeholdet gjör det nödvendig å skifte eldre gjerdepåler.

Der hvor eldre gjerde blir nedlagt skal eierne fjerne gjerderestene hver i sine gjerdestrekninger i henhold til lov om grannegjerde av 5. mai 1961, § 5.

Veger.

1. Vegen frafylkesvegen gjennom tunet til Gudbrand Horgen fram til tomten Janterjebo, gnr. 57 bnr. 8, ble bestemt til å være 3.2 m bred medregnet nödvendige gröfter. Veggrunnen tilhörer det bruket vegen går over.
   Den er til bruk for gnr. 57 bnr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 og 9 som gårds- og adkomstveg og til skogsveg for gnr. 57 bnr. 2, 3 og 4. Vedlikeholdet deles senere mellom bruksrettshaverne.
2. Vegen fra Janterjebo fram til tomten Soltun, gnr. 57 bnr. 7, skal ha et bruksområde på 3.2 m . Langs Löse gnr. 57 bnr. 4, skal vegen ha et bruksområde på 2 m over denne eiendom og 1.2 m over eiendommen gnr. 57 bnr. 3. På den resterende del av vegen har bruksområdet forskjellige bredde over gnr. 57 bnr. 3, 4 og 7.

   Bruksrettsgrensen mot gnr. 57 bnr. 3 er avmerket med nedslåtte jernrör i vegens vestre grense og grensen beskrives slik: Fra nedslått jernrör (14) i nordvestre hjörne på tomten Janterjebo i retning 31 g 13.10 m til nedslått jrenrör 1.2 m fra jernrör (16). Herfra i retning 51 g 15.95 m til nedslått jernrör, 1.2 m fra jernrör (17). Herfra i retning 41 g 9.30 m til nedslått jernrör, 1.6 m fra jernrör (18). Herfra i retning 25 g 11.30 m til nedslått jernrör , 2.5 m fra jernrör (19) også i vestre kant av skogsvegen.

   Vegen er til bruk for gnr. 57 bnr. 5, 7, 8 og 9 som adkomstveg og gnr. 57 bnr. 2, 3 og 4 som skogsveg. Vedlikeholdet deles senere mellom bruksrettshaverne.
3. Skogsveg fra endepunktet av veg nr. 2 over jordet til gnr. 57 bnr. 3 til der vegen krysser grensen 18 m nordöst for nedsatt stein (58). Vegen opprettholdes som för til bruk for gnr. 57 bnr. 2 som skogsveg hele året, med et bruksområde på 3 m bredde. Vegen er ikke opparbeidet og skal beferdes over jorde som tidligere.
4. Den gamle allfarvegen fra endepunktet av veg nr. 2 nordover skogen over eiendommen gnr. 57 bnr. 3 skal opprettholdes som för, også til bruk som skogsveg for gnr. 57 bnr. 2, 3 og 4.
5. Driftsveg for gnr. 57 bnr. 3 gjennom skogen til gnr. 57 bnr. 2 skal ha et bruksområde på 3 m bredde. Vegen går fra der denne krysser grensen 7 m sörvest for kors i berg (64) til der vegen krysser grensen 22 m nordvest for nedsatt stein (66).
   Vegen er ikke opparbeidet og skal beferdes gjennom skogen som tidligere.

Grensegangskostnader.

Tilsammen kr. 560.00

som etter jordskifterettens skjön ble delt på partene slik:

Harald og Gladys Bråthen for	gnr. 56	bnr. 5		kr.	35.-
Gudbrand Horgen	" " 57	" 2		"	87.-
John Löse	" " 57	" 3		"	207.-
Jon Christensen	" " 57	" 4		"	77.-
Tilly Vatten	" " 57	" 7	og 9	"	35.-
Odd Borg	" " 57	" 8		"	23.-
Tore Kr. Gundesö	" " 60	" 1		"	35.-
Nils Röed	" " 61	" 1		"	61.-
		Tilsammen		kr.	560.-

Forskjellige bestemmelser.

1. Grensene er regulert på enkelte steder og partene er blitt enige om at stående trær tilhörer grunneieren i henhold til den regulerte og avmerkte grense, med unntak av trær mellom grensemerkene (49) og (50) og grensemerkene (60) og (61).
2. Den tinglyste utskrift av rettsboken skal oppbevares hos eieren av gnr. 57 bnr. 3 til fritt bruk for de interesserte parter.

Grenesgangen trer i kraft den 5. august 1970.

Kunngjöringen fant sted den 3. juni 1970 ved at rettsboken ble lest opp.

Til stede: Gudbrand Horgen, John Löse, Ulf R. Christensen, Aage Egeberg, Odd B. Svendsrud og Erna Borg.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1970/6129/90
Attesteringstidspunkt 2025-10-21 14:20

8

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1970/6129/90
Attesteringstidspunkt 2025-10-21 14:20

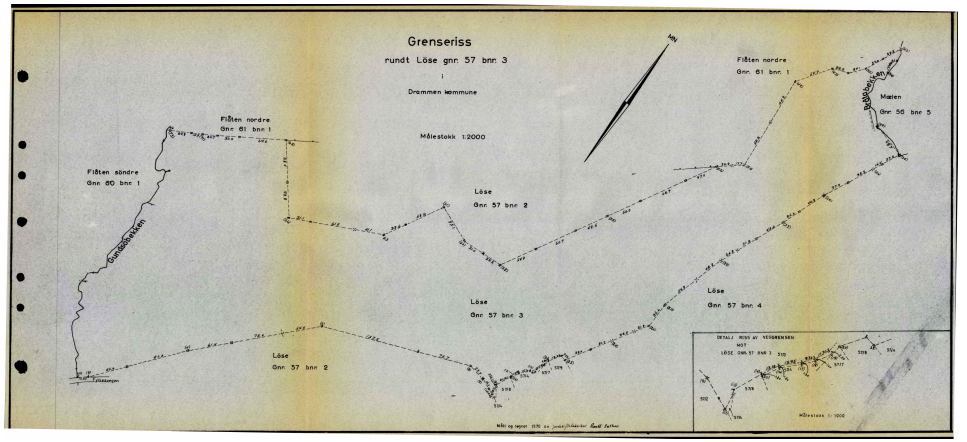
9

Rettens formann ga opplysninger om reglene for anke.
På forespörsel frankom ingen merknad til forhandlingene eller föringen av rettsboken.
Retten hevet.
Löse den 3. juni 1970.
K. Hjeltnes. (sign.)
Martin Bjerknes. (sign.) Audun Husum. (sign.)

Rett utskrift. K. Hjeltnes

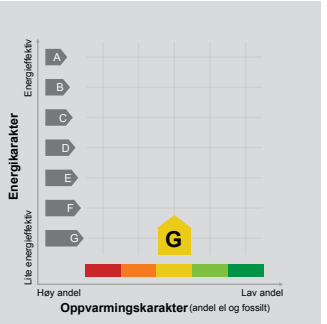
JORDSKIFTEDOMMAREN I NEDRE BUSKERUD

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1970/6129/90
Attesteringstidspunkt 2025-10-21 14:20



ENERGIATTEST

Adresse	Løysebakken 32
Postnummer	3039
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	57
Bruksnummer	8
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158564025
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-180175
Dato	14.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tidsstyring av panelovner
- Følg med på energibruken i boligen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1959
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	152
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 22: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 23: Montering tetningslister

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

Tiltak 24: 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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

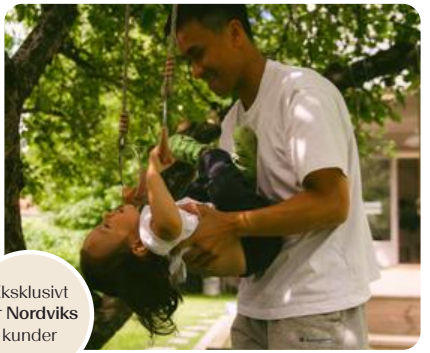
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0374/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Løysebakken 32 3039 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 57, bnr 8 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no