NORDVIK

Løkkebergveien 16

2 soverom (opprinnelig 3) | 262 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Villa Knudsen Løkkebergveien 16

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
39	Om boligen
51	Nabolagsprofil
53	Tilstandsrapport
81	Egenerklæringsskjema
89	Andre vedlegg
105	Vedlegg
135	Kontaktinfo
138	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
141	Forbrukerinformasjon om budgivning
142	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.03.2026







Nøkkelinformasjon

"Villa Knudsen" - Unik og herskapelig halvpart av tomannsbolig - Solrike uteområder med fjordutsikt - Dobbelgarasje

Prisantydning	**9 500 000,-**
Omkostninger	**238 880,-**
Totalpris	**9 738 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 500,-**
BRA-i	**262 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1932**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

"Villa Knudsen" er en unik og herskapelig halvpart av tomannsbolig med ettertraktet beliggenhet på Toppenhaug/Bragernes.

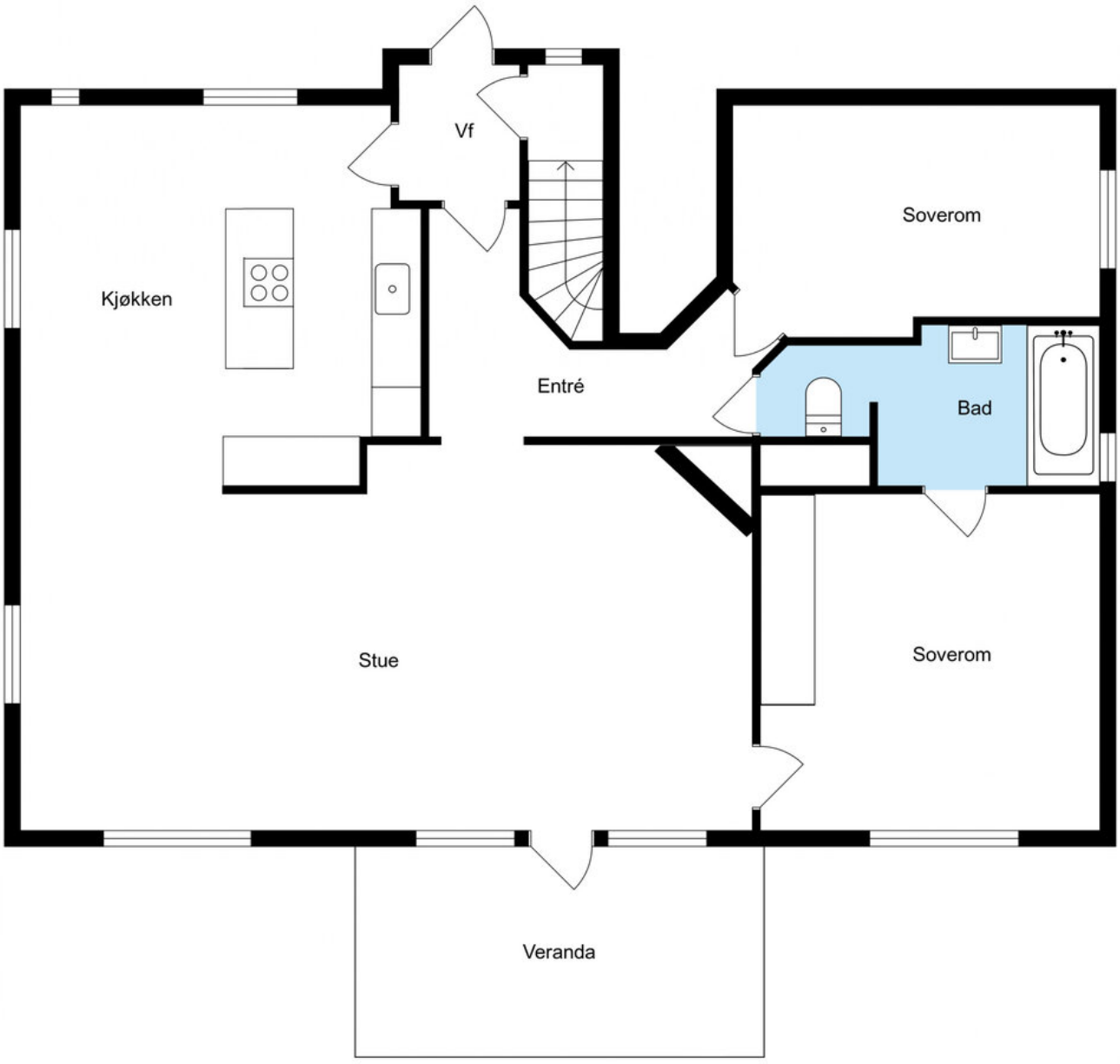
Høydepunkter:

- Romslig og innholdsrik planløsning
- 2 bad, separat vaskerom og toalett
- 2 soverom, opprinnelig 3 soverom
- Byttet nesten alle vinduer i 1. etg i 2018/19
- Seksjonert tomt bestående av hage og flere terrasser/soner - her kan solen nytes gjennom hele dagen
- Solrike uteområder og stor, skjermet prydhage med fjordutsikt
- Dobbelgarasje fra 1998 med bod og elbil-lader tilhørende seksjonen
- Parkering i gårdsplass
- Dagligvarebutikk rett ved boligen
- Nærhet til by, togstasjon og det nye sykehuset
- Ca. 15 min gange til tog og sykehus
- Enkel tilgang til marka med flotte turmuligheter hele året

Dette er en flott eiendom med karakter og unike kvaliteter!

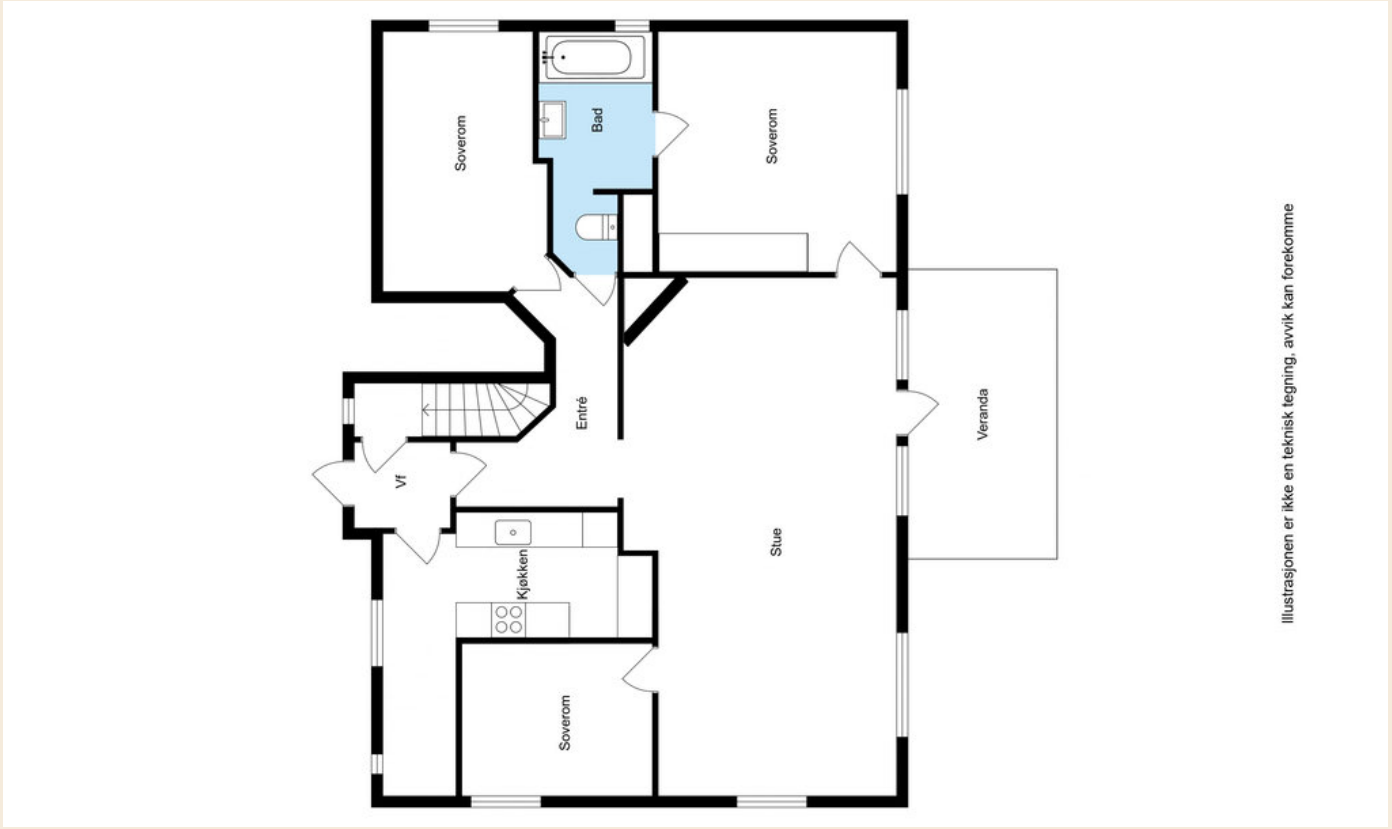
Planløsning

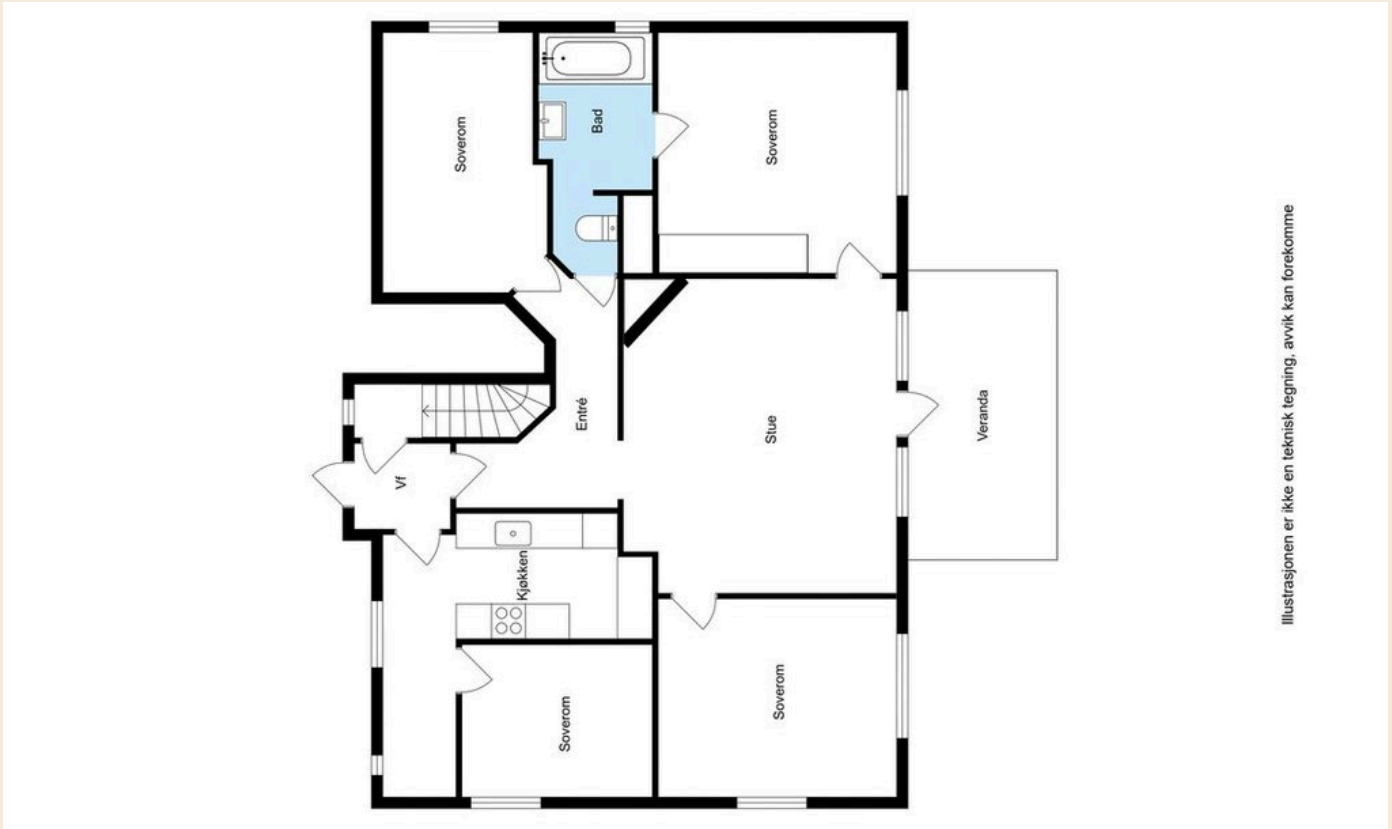
1. Etasje
BRA-i: 130 kvm
Total BRA: 130 kvm



Alternative planløsninger

1. Etasje
BRA-i: 130 kvm
Total BRA: 130 kvm

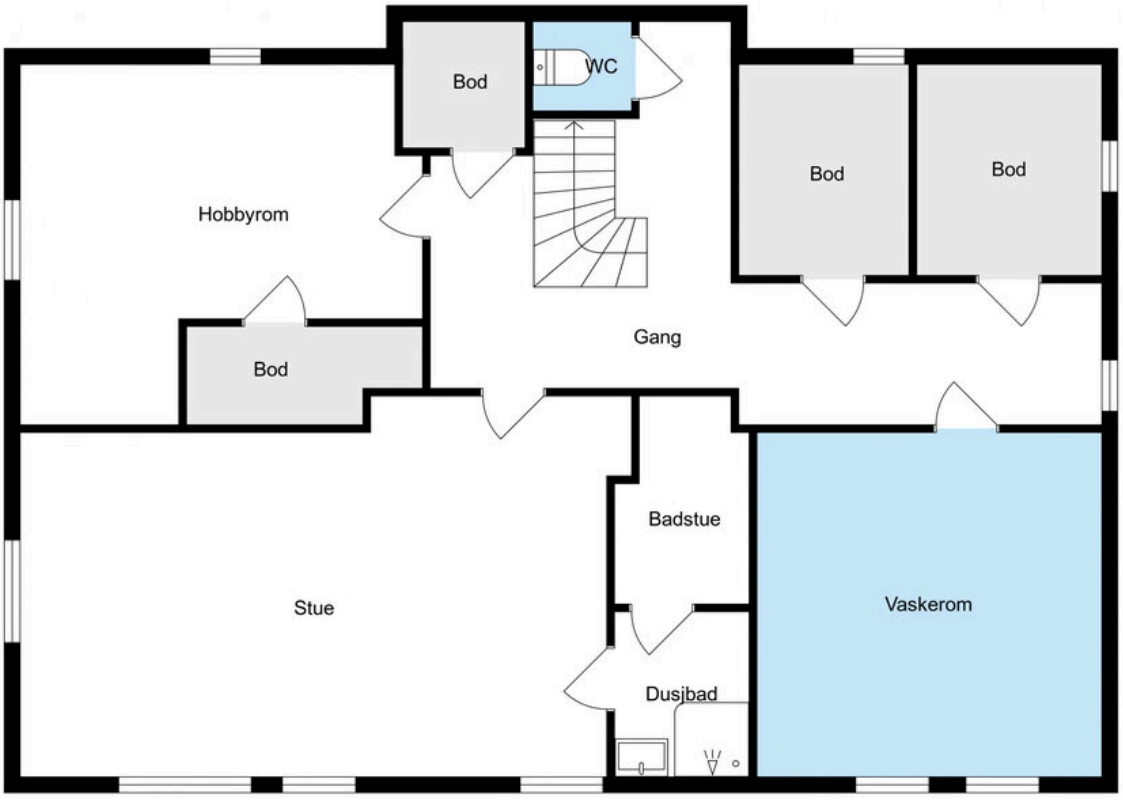




1. Etasje
BRA-i: 130 kvm
Total BRA: 130 kvm

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 132 kvm
Total BRA: 132 kvm



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme



Velkommen hjem!


















PEACE,
LOVE,
and
PASTA



















Rom innredet som kjellerstue (ikke formelt godkjent)











Privat, skjermet og solrikt uteområde tilhørende seksjonen



Seksjonen har sjarmerende og solrike uteområder med fjordutsikt





Flott og sjarmerende uteplass med innmurt peis






16



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0272/25

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Løkkebergveien 16, 3014 DRAMMEN
Gnr 113, bnr 361, snr 3 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selgere
Anita Groth Rolland
Andreas Frölich Fuglesang

Kjøpesum og omkostninger
9 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
237 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
238 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
258 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 738 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 758 580,- (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
1932

Antall soverom
2 (opprinnelig 3)

Arealer
BRA-i: 262 kvm
Totalt BRA: 262 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 132 kvm. Gang, kjellerstue, vaskerom, bad, badstue, toalettrom, 5 boder
Total BRA: 132 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 130 kvm. Entré, gang, trapperom, stue, spisestue, 2 soverom, kjøkken, baderom
Total BRA: 130 kvm.
TBA: 18 kvm. Terrasse

Innhold
1. Etasje: Entré, gang, stue, spisestue, kjøkken, baderom og 2 soverom.
Kjeller: Gang, rom innredet som kjellerstue, bad, badstue, vaskerom, toalettrom og flere boder (kjellerstue ikke formelt godkjent som oppholdsrom).

Adkomst til flott terrasse på ca. 18 kvm fra stue.
Nydelige uteområder med fjordutsikt, hage og terrasse tilhørende denne seksjonen.
Dobbel garasje på tomten, med tilhørende flislagt og oppvarmet bod som tilhører denne seksjonen.

Standard
1. Etasje:

Entré/gang: Velkommen inn! Flott inngangsparti hvor seksjonen har egen inngang. Flislagt entré og gang med mulighet for oppbevaring av yttertøy i skap og hyller.

Stue: Boligen har en lys og flott stue med gode møbleringsmuligheter i ulike soner. Stuen gir god plass for sofagruppe foran peisen, samt dagligstue som også gir plass for sittegruppe med tilhørende tv-møblement. Stuen har flott parkett på gulv og klassisk fiskebensparkett. Videre har stuen flotte detaljer som profilert listverk, sjarmerende bjelker i tak og store vindusflater som gir godt med naturlig lys til oppholdsrommet. Det er både varmepumpe og peis som bidrar til en lun atmosfære.

Kjøkken og spisestue: Fra stuen er det videre åpen løsning mot spisestue og kjøkken. Innholdsrikt kjøkken

med profilerte fronter, flislagt over kjøkkenbenk, benkeplate av fliser og flislagt kjøkkenøy. Videre er kjøkkenet utstyrt med hvitevarer som stekeovn, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. På kjøkkenet har du også en flott innmurt peis som gir en lun og koselig stemning til oppholdsrommet. I tilknytning til kjøkkenet er det flott spisestue med god plass for langbord og tilhørende møblement. Her kan du enkelt samle familie eller gjester for hyggelige sammenkomster. Det opplyses om at boligen opprinnelig er oppført med 3 soverom, hvor dagens spisestue har vært pikeværelse.

Soverom: Boligen har to gode soverom.
Hovedsoverommet er meget romslig med god plass for dobbeltseng og tilhørende nattbord. Videre er det plassbygget garderobe på soverommet hvor du enkelt kan organisere garderoben, i tillegg til frittstående skap. Fra hovedsoverommet er det også direkte adkomst til badet. Soverom 2 er også meget lyst og romslig med god plass til seng, nattbord, skrivebord og skyvedørsgarderobe. Soverommene har fine overflater og store vindusflater som bidrar til godt med naturlig lys.

Bad: Pent og romslig bad med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, badekar og toalett. Badet har speil med lys, samt innfelte downlights i tak for tilpasset belysning. Lekre og klassiske detaljer som to-greps kran og blandebatteri i messing.

Kjeller:

Kjellerstue (ikke godkjent): Flott rom innredet som kjellerstue. Rommet gir god plass for diverse møblement. Det er behagelig vegg til vegg teppe på gulv, lyse vegger og sjarmerende bjelker i tak. Det er montert varmepumpe og ventilasjon knyttet til elektromysesystemet i kjeller.

Bad/badstue: Flislagt bad utstyrt med dusj og servant. Fra badet er direkte adkomst til badstue. Badstue med flater i trepanel og benker i treverk. Det er installert elektrisk badstueovn med steiner. Ovnen er ikke tatt i bruk i senere tid og det er ukjent om den fungerer.

Vaskerom: Vaskerom med gulv av støpt betong og vegger med pusset mur. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom: Praktisk toalettrom med flislagte overflater.

Boder: Flere romslige boder med god plass til diverse lagring, hvor den største kjellerboden er på ca. 15 kvm.

Parkering
Gode parkeringsmuligheter i dobbel garasje tilhørende seksjonen. Det er montert elbil-lader. I tillegg er det 2 utvendige biloppstillingsplasser i gårdsplass.

Modernisering og påkostninger
- Byttet solskjerming på terrassen
- Foretatt bolig- og brannforebyggende kontrollrapport (2025)
- Installert kapitulær fuktsikring av grunnmurskonstruksjon (2023)
- Murpussarbeider utført på utvendig terrasse (2023)
- Skiftet til LED belysning i 1. etasje (2023)
- Byttet alle vinduer (unntak av bad) i 1. etasje (2016)
- Satt inn peisinnsats og piperør i peis i stue (2012)

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I vår eiertid har vi brukt faglært. Kraner på bad skiftet av rørlegger sommeren 2025, utført av Konnerud rør. Dusjarmatur nede byttet av rørlegger Nye vifter på vaskerom kjeller og bad kjeller er installert av faglært, ab elektro 2024. Hva gjelder tidligere eier har vi ikke kjøpekontrakten og taksten fra den gang og dermed ikke detaljer. Kan være brukt faglært.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Peisinnsats og restaurering av piperør ble satt inn av faglært i ca 2012, v/Arne Skarra AS Murpussarbeider ble gjort på utvendig terrasse oktober 2023 av faglært v/Arvid Knudsen AS.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er ikke gjort arbeider med drenering, men det er innstallert kapillær fuktsikring av grunnmurkonstruksjonen, ved et eletromosesystem av faglært entreprenør Fuktstopperen 19.12.2023. Det er også innstallert tilhørende ventilasjonsanlegg. Etterkontroll er foretatt og rapport foreligger.

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: Alle våre elektriske arbeider er utført av faglært, v/Wilh. Kolstad AS. Noen mindre arbeider er gjort av faglært ab Elektro AS. Det er gjort el-kontroll (bolig og brannforebyggende kontrollrapport i høst (datert 18.8.25) og dokumentasjon ligger i boligmappen. Konklusjonen der var at huseier har fulgt opp anlegget og brukt fagfolk på det elektriske anlegget. Samtlige downlights er shiftet fra hallogen

pærer til led spotter i 1. etasje i 2023. Foreligger samsvarserklæring. Når seksjonen over oss ble oppgradert så ble sikringsboksen i elannlegget byttet ut. Deler av varmekabel kjøkken er koblet av, utført av elektriker.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Ja, høsten 2025, se forrige svar.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husker ikke om vi brukte faste el kontakt Wihl. Kolstad AS eller om laderen kom med en annen elektriker som installatør.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Det installert egen vånnmåler til seksjonen over, jf vedtekter. Hovedinntak vann er i kjeller i vår seksjon, så seksjonen over må ha tilgang til å stenge av hovedkran. Enkelte vannrør i kjeller er byttet ut av faglært.

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
Eventuell kommentar: Både ja og nei, ved at eiendommen er reseksjonert i nyere tid, senest i seksjon 3 og 4, jf dokumenter fra kommunen.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Det er innstallert varmepumpe rundt 2018. Det har vært service på den for noen måneder siden senest. Det var en oljetank i kjelleren som vi fikk fjernet ca. 2008.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alle vinduer i første etasje (minus bad) ble skiftet ut ca. 2016 av faglært v/Arthur Knudsen AS. Det er gjort innvendige arbeider av faglært i kjellerstuerom 2024 c/Art Byggeservice Arthur Cylwa, for å forhindre fukt/kondens. Solskjerming på terrassen er skiftet ut, ca. 2018.

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? Det er innstallert airthingsmåler og radonsug i kjeller. Radonsuget reguleres etter behov og verdier. Pumpen hadde service i 2025. Det ble utført radonmåling i vinter. Målingen viste 100 becq per m2 i kjeller som er tiltaksgrensen. Med en ekstra kald vinter ble pumpehastigheten satt opp og airthingsmåler viste da 24 becq. Anbefaler å følge med og regulere pumpen etter behov.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Det har vært en rekke tilsyn av pipe. Ev. pålegg fra feier er utbedret. Det kan være litt dårlig trekk i pipen på kjøkkenet (avhengig av om lav- eller høytrykk). Jeg mener det er innstallert pipehatt så det ikke skal komme vann i pipen, men husker ikke helt sikkert.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Det har vært råte i en bunnsvill i kjellerstue (som viste seg å være lagt feil/rett mot bakken ved innkledning av rom). Innkledningen ble fjernet og det ble satt opp fukthindrende isolasjonsplater med avstand til ytre vegg, samt malt med pustende maling januar 2024. Det har vært målt fuktutslag nedre mur i kjeller som gjorde at vi innstallerte kapillær fuktssikring i murkonstruksjonen i desember 2023 i kjellermuren. Det er foretatt etterkontroll som viser at fuktutslag er redusert betraktelig. Mycoteam har i etterkant undersøkt luftkvaliteten i kjeller og ikke funnet grunn til å reagere i rapport.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Vindu på baderom er av eldre dato. Det er noe vann som blir liggende innerst i garasjen i forbindelse med snøsmelting. Det er en løs mindre plate i garasjeport.

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
Eventuell kommentar: Det er innimellom noen døde edderkopper/insekter i kjeller slik vanlig i gamle hus men ikke kjent med skadedyr. Det har antagelig vært jordrotter i hagen, men hjalp etter innstallering av lydvibrator i plenen. Bør følge med.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke som vi kommer på, vifte på kjøkken bør nok byttes. Vi planlegger å vaske gesims under tak før overtagelse.

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

Ja
Oppgi type rapport og årstall: Rapport etter fuktutslag kjeller og innstallasjon av fuktsikringsanlegg med etterkontroll, se tidligere svar.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja i forbindelse med seksjoneringen, se dokumenter fra kommunen/grunnbok.

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
Eventuell kommentar: Det er et veldig godt nabolag med glimrende beliggenhet.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Felles vedtekter med den andre eierseksjonen.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei
Eventuell kommentar: Den andre seksjonen har forkjøpsrett i henhold til vedtektene men har frafalt forkjøpsretten i forkant av salget på forhånd.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen utført i selgers botid. 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: Valmet tak med undertak av finer. Tekket med planjaplater og falset beslag ved oppløft og arker.
- Yttervegger: Yttervegger over grunnmur med utvendig side av tegl/skallmur pusset med granitt murpuss.
- Etasjeskille: Etasjeskille i trebjelkelag.
- Grunnmur: Grunnmur oppført i betong.
- Fundament: Fundamenter utført i betong.

Tekniske installasjoner:
- Vannrørsystemet består av kobberrør fra eldre periode. Enkelte rørstrekk er fornyet i senere tid.
- Avløpsrør av plast og støpejern.
- Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er elektrisk styrt vifte på bad kjeller og vaskerom samt veggventiler i øvrige rom.
- Det er montert luft-til-luft varmepumpe i spisestue i 1. etasje (produksjonsår 2020) og i kjellerstue (produksjonsår 2019).
- Oso varmtvannstank på ca. 300 liter og plassert i vaskerommet.
- Boligen har radonreduserende tiltak i kjelleren med vifte/pumpe som kan reguleres ved behov.
- Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i gangen i kjeller.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er registrert værslitasje og noe overflateavskalling i puss på fasade ved inngangspartiet og terrassen.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist noe svertesopp på gesims sett fra bakkenivå.
- Utvendig > Vinduer - Kjeller: Gitt vinduets alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.
- Innvendig > Overflater - Parkett: Det er påvist noe glipper og bruksmerker på gulv.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - Kjøkken 1. etasje: Det er målt en høydeforskjell på 17 mm innenfor en lengde på 2 meter i kjøkkenet.
- Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Kobberrør har en middels/høy alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: De innvendige avløpsrørene har middels/høy alder, noe som gir moderat sannsynlighet for skader eller funksjonsfeil.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det bør påregnes noe oppgradering av mekanisk avtrekk på bad og toalettrom.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: TG 2 settes med forbehold om at berederen har passert forventet levetid og utskifting på sikt kan ikke utelukkes.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det er registrert noe fukt/saltutslag fra fundament/grunnmur, observert i bod. Grunnmur og fundament antas ikke å være fuktsikret fra byggeår. Forholdet kan medføre noe fuktinnsig i kjeller, uten at det nødvendigvis er indikasjon

på skadelig fuktpåvirkning. Det bemerkes at grunnmur mot terreng alltid vil være utsatt for kapillært oppsug av fukt.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er registrert mindre overflatiske riss/sprekker.
- Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Det er registrert at anbefalt terrengfall ikke er oppfylt på alle sider av boligen.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.
- 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. Ved en rehabilitering vil det alltid være en risiko for å avdekke eldre skader som ikke er synlige i nå.
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkenet bærer noe preg av alder og slitasje på fronter og innredning.
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Kjøkkenventilatoren har passert forventet levetid.
- Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: 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.
- Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: TG 2 settes som en helhetsvurdering av toalettrommet, da det står overfor noe vedlikehold/oppgradering i løpet av de kommende årene. Overflater og avtrekk trenger noe vedlikehold/oppgradering.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Innvendig > Gulv mot grunn: Det er målt en høydeforskjell på 14 mm innenfor en lengde på 2 meter i kjellerstue. Det er målt en høydeforskjell på 30-60 mm på bod uten sluk. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet har sluk ved badekar, men dette er tettet med isolasjon og er ikke lenger i bruk. Avløpet er i stedet ført videre til kjeller. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ettersom rommet benyttes som vaskerom, stilles det strengere krav til fuktsikring, tetthet og materialvalg enn for øvrige rom. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000,-.
- Våtrom > Kjeller > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-.
- Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon: Ovnen er ikke tatt i bruk i senere tid og er ukjent om den fungerer. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Utvendig > Taktekking: Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert. Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin
- Tørketrommel

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis i stue og kjøkken.
- Varmepumpe i spisestue og kjellerstue.
- For øvrig elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha en årlig strømkostnad på ca. kr. 33 000,-. 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

Felleskostnader
Kr 1 500,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene dekker felles utgifter som vann, kloakk og renovasjon.

Kommunale avgifter
Kr 27 608,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann kr. 8 797,-
Avløp kr. 14 650,-
Renovasjon kr. 4 161,- (samarbeid renovasjon)

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

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

- Årlig bygningsforsikring kr 18 787,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 1 572,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telia kr 998,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig kr. 1 363 951,-
Som sekundærbolig kr. 5 455 805,-

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet TV og internett via Telia.

Sameiet

Om sameiet
Sameiet Løkkebergveien 16 består av 2 seksjoner på eiendommen.

- Det rulleres på hvem som betaler regninger fra felles konto.
- Seksjonene betaler selv for egen bygningsforsikring
- Utgifter til bygningsmessig vedlikehold og øvrige utgifter fordeles 50/50 mellom seksjonene.
- Seksjon 3 bærer alle utgifter knyttet til tomten som er en del av seksjonen.
- Det henvises særskilt til opplysninger om avlesing av vann (vannmåler i seksjonen) og hovedinntak til vann i kjeller, samt avtale om naboens tilgang til avstegning av vann. Seksjon 4 har en egen privat måler som gir grunnlaget for vannforbruket for seksjon 4. Differansen mellom disse to vannmålerne utgjør vannforbruket i seksjon 3.

Det oppfordres til å sette seg godt inn i sameiets vedtekter.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet fører ikke regnskap eller budsjett.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad 2 ganger i året. Dugnad består som regel av å klippe hekk, villvinen, rydde gårdsplass. Det er felles snømåker plassert i garasje tilhørende denne seksjonen, som brukes etter behov.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 517 kvm (Eiertomt)
Tomten er seksjonert med tilhørende utvendig areal til seksjonene, samt felles innkjørsel for begge seksjoner. Eiendommen har en nydelig gårdsplass med belegningsstein og omkranset med hekk. Stor dobbel garasje på tomten som tilhører denne seksjonen.

Tomten fremstår som en grønn, frodig og privat oase. Uteområdene er opparbeidet med beplantninger, prydbusker og velstelte grøntarealer som skaper en lun og skjermet atmosfære rundt boligen.

I hagen finnes også en sjarmerende uteplass med integrert peis og flislagt platting. Videre byr uteområdene på pent opparbeidede gangarealer, plen og hagepartier, samt en koselig dam og variert beplantning som gir hagen karakter. Du har også en flott terrasse på ca. 18 kvm, som er delvis overbygget og med montert markise. Her kan du nyte gode solforhold på sommerstid og fin utsikt mot fjorden. Tomten fremstår som gjennomtenkt og flott opparbeidet med gode muligheter for rekreasjon og hyggelige sammenkomster.

Adkomst
For nærmere beskrivelse, se kartskisse. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Radonmåling
Selger opplyser om at det er installert radonsug og Airthingsmåler i kjeller. Radonsuget reguleres etter behov og verdier. Med en ekstra kald vinter er pumpehastigheten satt opp. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig, og alltid under 200 becquerel per kubikkmeter. Det ble utført radonmåling i vinter. Målingen viser at det er registrert 100 becquerel per kubikkmeter i kjeller som er tiltaksgrensen. Pumpen ble derfor satt noe opp, og airthingsmåler viste umiddelbar

bedring til 34 becquerel per kubikkmeter. Selger anbefaler å følge med og regulere pumpen etter behov.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Denne flotte boligen ligger fint til på Toppenhaug på Bragernes i Drammen.
Dette er et veletablert nabolag med hovedvekt på villabebyggelse.

Fra boligen er det umiddelbar nærhet til dagligvarebutikk, samt direkte utgang til en rekke flotte tur- og rekrasjonsområder. Hele våren, sommeren og høsten har man uendelige muligheter til fine gå- eller joggeturer i marka, det være seg på stier eller spaserveier. På vinterstid blir dette til skimuligheter. Det er enkel tilknytning til Bragernesåsen, med blant annet flotte turveier til Frydenbergdammen, en liten dam som nå er demmet opp og som tidligere var reservevann for Drammen by. Her er det satt ut benker og det er fint for barna og vasse litt. Det er også et tilholdssted for ender. Videre på turen kan du for eksempel gå innom Åspaviljongen, et koselig serveringssted som sto ferdig i 1940. Her kan du velge om du vil fortsette videre bortover Thurmansvei, en av åsens fineste spaserveier med flott utsikt over Drammen, eller du kan fortsette bakkene opp til Spiraltoppen. På Spiraltoppen er det også et koselig serveringssted som er verdt et besøk.
Om vinteren er det mulig å spenne på seg skiene i kort gangavstand fra boligen ved kolonihagene, herfra befinner du deg i lysløypa med godt preparerte skiløyper på kort tid. Her kan du gå lange, fine skiturer innover i den fantastiske Drammensmarka.
Ønsker du å bade på varme sommerdager er Klopptjern en fin destinasjon. Her er det laget en fin liten badestrand hvor både små og store kan boltre seg.

Fra boligen er det få minutters gange til Bragernes skole og Løkkenbergene Vels barnehage. Her ligger også "Kjappen", en flott lekeplass og en fotballbane. Det var her fotballspilleren Martin Ødegård la grunnlaget for sin karriere.

Sentrum ligger fint i tilknytning til boligen, med ca. 10 minutters gange nedover. Her finner du alt av butikk- og servicetilbud som restauranter, kafeer, kjøpesentre, treningsstudio, kino, teater med mer.

Det er også gode kollektivmuligheter hvor man enten kan ta buss eller gå ned til byen. Fra sentrum er det en rekke busstilbud videre, samt togstasjon med hyppige togavganger til Oslo.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av villabebyggelse og annen småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
God tilgang til offentlig kommunikasjon med bussavganger til sentrum i kort avstand fra boligen. Gangavstand til togstasjon (Brakerøya eller Strømsø stasjon) med hyppige avganger innover mot Asker og Oslo. Det tar ca. 30 minutter med toget til Oslo fra Drammen stasjon. For rutetider se www.brakar.no/www.vy.no.

Skoler og barnehager
Barnehage:
Nærmeste barnehager blir Løkkebergene Vel barnehage og Brannposten naturbarnehage.
For komplett liste og oversikt over plassering, se www.drammen.kommune.no.

Skole:
Bragernes Skole ligger bare få minutters gange fra boligen, dekker 1.-7. trinn og Børresen ungdomskole dekker 8.-10. trinn.

Det er flere ulike videregående skoler i Drammen som tilbyr både allmennfaglige og yrkesrettede linjer.
For nærmere informasjon, se drammen.kommune.no.
Drammen kan også by på høyere utdanning, med Papirbredden som huser Universitet i Sørøst-Norge. For mer informasjon se usn.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.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger for opprinnelig oppføring av eiendommen, 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 foreligger godkjente tegninger for fasadeendring og nye vinduer datert 15.01.1976.
Det foreligger godkjente tegninger for nybygg garasje datert 24.08.1998.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av skorsteiner med nye røykrør datert 05.04.2011.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det ble gitt tillatelse til tiltak - bruksendring av kjellerrom datert 04.06.2012. Drammen kommune ga tillatelse til bruksendring av kjellerrom til boligrom og fasadeendring i henhold til søknad i 2011. Det foreligger godkjente tegninger for bruksendring datert 04.06.2012. I tegninger som er godkjent er det tegnet inn en dør til kjelleretasje med trapp ned. I dag er det kun satt inn et vindu. Faktisk bruk avviker derfor fra hva som er gitt i tillatelsen. Tiltaket er heller ikke fullført med ferdigattest.

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

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

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

Gjeldende regulering:
- Reguleringsplan for veikryss Løkkebergveien - Tord Pedersens gate og tilliggende trafikkområder (12.03.1975) med formål til annen veigrunn.

Regulering under arbeid:
- Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

Selger opplyser om at det tidligere er mottatt nabovarsel i forbindelse med utbygging av nabotomten nedenfor sør i Løkkebergveien, men dette er et par år siden, og det har ikke vært noe ny informasjon siden dette. Kontakt megler for mer informasjon.

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

3301/113/361/3:
24.07.1933 - Dokumentnr: 900288 - Bestemmelse om bebyggelse
Tomten skal kun bebygges med inntil 2 etasjes villa. Bebyggelse i strid med kan fjernes på eierens bekostning.
Eieren holder helt gjerde mot tilgrensende eiendom tilhørende kommunen.
Overført fra: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:361

16.10.2015 - Dokumentnr: 959869 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 5/10

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

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

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registrert med middels bevaringsverdi - klasse C og Kulturmiljø - Svært høy verneverdi i henhold til informasjon fra kulturminnerapporten til Drammen kommune. Dette kan gi begrensninger for endringer som går ut over normalt vedlikehold og at arbeider på eiendommen må godkjennes av myndighetene. For mer detaljert informasjon ta kontakt med Drammen kommune eller megler.

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 95 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Nordvik Ekstra Large - (målstyrt facebook / instgram-annonsering) kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,- per stk.

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 800,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 12 500,-

Samlet skal selger betale kr. 192 100,- 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 10. mars 2026

Megler
Johanna Finnby, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 46843696

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).

Løkkebergveien 16

Nabolaget Fjellheim skole/Løkkebergsparken - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Bragernes skole (1-7 kl.)	315 elever, 16 klasser	10 min gange, 0.8 km
Øren skole (1-7 kl.)	425 elever, 19 klasser	6 min bil, 2.9 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl...	366 elever, 26 klasser	21 min gange, 1.9 km
St. Hallvard videregående skol...	750 elever, 26 klasser	5 min bil, 2.7 km
Lier videregående skole	550 elever	6 min bil, 3.1 km

Offentlig transport

Plysjtorget	Linje 14	3 min gange, 0.3 km
Brakerøya stasjon	Linje L1, RE11, R12, R13	18 min gange, 1.6 km
Sandefjord lufthavn Torp		54 min bil
Oslo Gardermoen		1 t 9 min bil

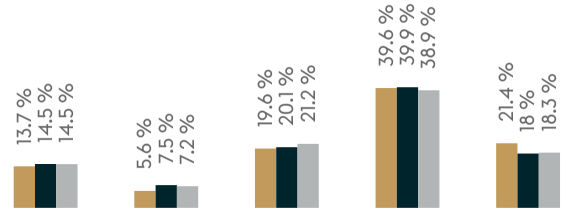
Barnehager

Brannposten barnehage (3-5 år)	28 barn	2 min gange, 0.2 km
Løkkebergene Vels barnehage (0...	43 barn	10 min gange, 0.7 km
Bragernes Strand barnehage (1-...	40 barn	12 min gange, 1.1 km

Dagligvare

Joker Toppenhaug	4 min gange
Rema 1000 Bragernes Kvartal	10 min gange

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fjellheim skole/Løkkeberg..	1 193	592
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Kjappen kunstgress, Løkkebergp...	10 min
Fjellheim tennisbane	8 min
EVO Engenkvartalet	9 min
Fitness24Seven Drammen	12 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100



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

Tilstandsrapport

Horisontalt delt tomannsbolig
Løkkebergveien 16, 3014 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 113, bnr. 361, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 302 m² BRA-i: 262 m²



Befaringsdato: 23.02.2026 **Rapportdato:** 04.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22134-1535 **Referansenummer:** LA6427

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.

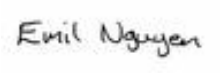
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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, branneller 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.

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: Valmet tak med undertak av finer. Tekket med planjaplater og falset beslag ved oppløft og arker.
Yttervegger: Yttervegger over grunnmur med utvendig side av tegl/skallmur pusset med granitt murpuss.
Etasjeskille: Etasjeskille i trebjelkelag.
Grunnmur: Grunnmur oppført i betong.
Fundament: Fundamenter utført i betong.

Oppvarming:
- Peis i stue og kjøkken.
- Varmepumpe i spisestue og kjellerstue.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Horisontalt delt tomannsbolig - Byggeår: 1932

UTVENDIG Gå til side

Tekket med planjaplater og falset beslag ved oppløft og arker.

Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål.

Yttervegger over grunnmur med utvendig side av tegl/skallmur pusset med granitt murpuss.

Valmet tak med undertak av finer.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass og blyglass.

Boligen er utstyrt med en ytterdør i tre, samt en terrassedør.

Boligen har en flislagt terrasse på ca. 18 m² med adkomst fra stuen.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Fliser.
- Teppe.
- Parkett.

Vegger:
- Malte overflater.

Himling:
- Malte overflater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen er utstyrt med en peis i kjøkken og stue tilkoblet stålrør.

Boligen har en malt tretrapp med tepper på trinn.

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje:
Gulv og vegger har fliser. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluket er av type plast. (ikke i bruk)

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

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

Vaskerom:
Gulvet er av støpt betong og vegger med pusset mur.

Sluk av type støpejern/soilrør.

Sanitærutstyr og innredning:
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via elektrisk vifte.

Bad kjeller:
Gulv og vegger er flislagt.

Sluket er av støpejern.

Sanitærutstyr og innredning:
- Servant.
- Dusjhjørne.

Avtrekk via elektrisk vifte.

KJØKKEN Gå til side

Innredning:
- Profilerte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av fliser.
- Flislagt kjøkkenøy.

Hvitvarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Badstue:
Badstuen har innvendige flater i trepanel og benker i treverk.

Det er installert elektrisk badstueovn med steiner.

Toalettrom:
Gulv og vegger er flislagt. Himling av malte overflater.

Sanitærutstyr og innredning:
- Toalett.

Avtrekk via naturlig ventilering.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørsystemet består av kobberrør fra eldre periode. Enkelte rørstrekk er fornyet i senere tid.

Avløpsrør av plast og støpejern.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er elektrisk styrt vifte på bad kjeller og vaskerom samt veggventiler i øvrige rom.

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i spisestue i 1. etasje (produksjonsår 2020) og i kjellerstue (produksjonsår 2019).

Oso varmtvannstank på ca. 300 liter og plassert i vaskerommet.

Boligen har radonreduserende tiltak i kjelleren med vifte/pumpe som kan reguleres ved behov.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen antas å bestå av fjell, stein og jord.

Det er ikke etablert synlig drenering rundt grunnmuren.

Boligen har en grunnmur og fundament av støpt betong.

Boligen ligger på et flatt terreng.

Stikkledninger for vann og avløp.

Vannledningene antas å være av jernrør, og avløpsrørene av støpejern.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Horisontalt delt tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

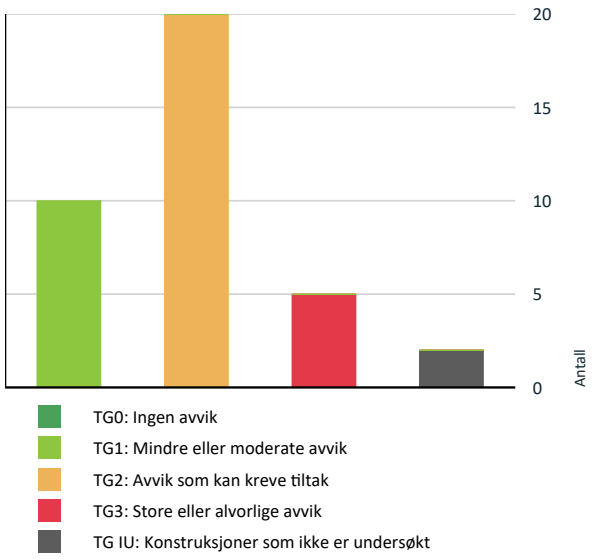
• Det foreligger ikke tegninger

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

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

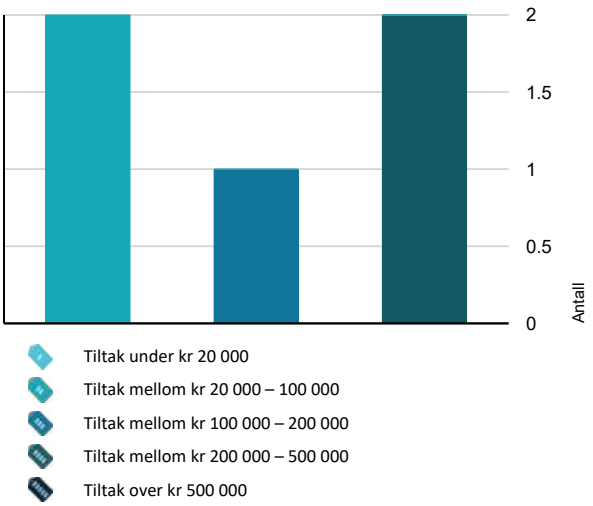
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Inspeksjonen er utført vinterstid, noe som medfører begrensninger i vurderingen av enkelte bygningsdeler og utomhusområder.
Snø, is og frost kan hindre fullstendig inspeksjon av blant annet:

- Taktekking og takrenner.
- Drenering og grunnmursforhold.
- Utendørs overflater, som terrasse, platting og fasade.
- Tomtens helning og overflatevannshåndtering.

Oppsummering av avvik

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

Horisontalt delt tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom 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

Utvendig > Vinduer - Kjeller Gå til side

Innvendig > Overflater - Parkett Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - Kjøkken 1. etasje Gå til side

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Gå til side

Tilstandsrapport

HORISONTALT DELT TOMANNSBOLIG

Byggeår
1932

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tekket med planjaplater og falset beslag ved oppløft og arker, ukjent alder.
Taktekkingen var snødekt på befaringsdagen, noe som begrenset inspeksjonsmulighetene, og er derfor kun besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål.
Snødekke på befaringsdagen begrenset inspeksjonsmulighetene.

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

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

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

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur med utvendig side av tegl/skallmur pusset med granitt murpuss.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert værslitasje og noe overflateavskalling i puss på fasade ved inngangspartiet og terrassen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes da det må påregnes vedlikehold og enkelte oppgraderinger av utvendig puss. Ytterveggene fremstår ellers i normal stand, vurdert ut fra alder og forventet slitasje.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet tak med undertak av finer, opplysningene er hentet fra tidligere salgsoppgaver.
Loft/konstruksjon ble ikke inspisert på befaringsdagen og kun alder er tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist noe svertesopp på gesims sett fra bakkenivå.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 er satt på bakgrunn av alder, da takkonstruksjonen/loftet antas å være fra byggeår. Vurderingen er gjort i sammenheng med taktekkingen, og det tas forbehold om skjulte forhold. Det har ikke vært mulig å kontrollere om takkonstruksjonen har tilfredsstillende lufting og ventilasjon.



TG 1 Vinduer

Boligen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass datert til 2018/2019 i 1. etasje, med unntak av vindu på bad. Det er også installert nye vinduer i kjellerstue.

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

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

TG 2 Vinduer - Kjeller

Boligen har malte trevinduer med blyglass og 2-lags glass på bad i 1. etasje, samt enkelte eldre vinduer i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

- 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 hengsler er 2-8 år.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

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.

Tilstandsrapport



Riss/sprekk glass

TG 1 Dører

Boligen er utstyrt med en ytterdør i tre, samt en terrassedør.

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

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en flislagt terrasse på ca. 18 m² med adkomst fra stuen.
Terrassen var snødekt på befaringsdagen, og inspeksjonsmulighetene var derfor begrenset.

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
- Fliser.
- Teppe.

Vegger:
- Malte overflater.

Himling:
- Malte overflater.

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

TG 2 Overflater - Parkett

Gulv:
- Parkett.

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

Tilstandsrapport

- Det er påvist noe glipper og bruksmerker på gulv.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 2 settes da gulvet bør utbedres eller vedlikeholdes over tid.
Bruksmerker kan utbedres med sliping og overflatebehandling eller ved å skifte ut slitte områder.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TG 3 Gulv mot grunn

Vurdering av avvik:
• 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 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt en høydeforskjell på 14 mm innenfor en lengde på 2 meter i kjellerstue.
Det er målt en høydeforskjell på 30-60 mm på bod uten sluk.

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: 20 000 - 100 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - Kjøkken 1. etasje

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt en høydeforskjell på 17 mm innenfor en lengde på 2 meter i kjøkkenet.

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

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen er utstyrt med en peis i kjøkken og stue tilkoblet stålrør i 2012 i følge egenerklæring.
Avstanden til brennbart materiale vurderes som tilfredsstillende.
Ved visuell kontroll av synlige deler av ovn og pipe ble det ikke avdekket sprekker eller skader.
Det er ikke opplyst om avvik eller andre forhold ved anlegget, utover at det kan forekomme noe redusert trekk i pipeløpet på kjøkkenet.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rommet har betonggulv og vegger i betong/mur.
Hulltaking er ikke vurdert som nødvendig på grunn av konstruksjonens oppbygning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuktpåvirkningen kan skyldes kapillært oppsug i betong/grunnmur, som normalt kan trekke til seg fukt fra grunnen. Vedvarende fuktbelastning over tid kan føre til utvikling av fukt- og råteskader.

Eventuelle skader som måtte oppstå i fremtiden vil være et resultat av forhold som utvikler seg over tid, og ikke nødvendigvis forhold som var synlige eller påvisbare under befaringen. Det tas forbehold om at det kan foreligge fukt- eller råteskader i konstruksjonen utenfor de områdene som var tilgjengelige for inspeksjon. Tilstanden på drenering og fuktsikring har vesentlig betydning for risikoen for videre skadeutvikling.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp med tepper på trinn.
Trappen vurderes å være i normal stand, uten registrerte skader eller avvik utover normal bruksslitasje.

TG 1 Innvendige dører

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

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

Gulv og vegger har fliser. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluket er av type plast. (ikke i bruk)

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

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

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

Rommet har sluk ved badekar, men dette er tettet med isolasjon og er ikke lenger i bruk. Avløpet er i stedet ført videre til kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

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.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Gulvet er av støpt betong og vegger med pusset mur.

Sluk av type støpejern/soilrør.

Sanitærutstyr og innredning:
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via elektrisk vifte.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

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

Gulv og vegger er flislagt.

Sluket er av støpejern.

Sanitærutstyr og innredning:
- Servant.
- Dusjhjørne.

Avtrekk via elektrisk vifte.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

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.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av fliser.
- Flislagt kjøkkenøy.

Hvitvarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøl/fryseskap.

- Oppvaskmaskin.

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

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

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

- Kjøkkenet bærer noe preg av alder og slitasje på fronter og innredning.

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

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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Kjøkkenventilatoren har passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes fordi kjøkkenventilatoren har passert forventet teknisk levetid og naturligvis skiftes ut ved renovering av kjøkkenet.

SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

TG 3 Overflater og konstruksjon

Badstue:
Badstuen har innvendige flater i trepanel og benker i treverk.

Det er installert elektrisk badstueovn med steiner.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.

- Ovnen er ikke tatt i bruk i senere tid og er ukjent om den fungerer.

Konsekvens/tiltak
• Ventilering i vegger må lages.

TG 3 settes da rommet krever vedlikehold og oppgraderinger for å kunne benyttes som badstue.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:
Gulv og vegger er flislagt. Himling av malte overflater.

Sanitærutstyr og innredning:
- Toalett.

Avtrekk via naturlig ventilering.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 2 settes som en helhetsvurdering av toalettrommet, da det står overfor noe vedlikehold/oppgradering i løpet av de kommende årene.
Overflater og avtrekk trenger noe vedlikehold/oppgradering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrørsystemet består av kobberrør fra eldre periode. Enkelte rørstrekk er fornyet i senere tid.

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

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

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

Vannrørene i boligen vurderes å ha en alder som tilsier usikker restlevetid. På bakgrunn av dette er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller andre forhold som kan utvikles over tid. Tiltak kan derfor ikke utelukkes å bli nødvendig i fremtiden. For eventuelle ytterligere undersøkelser henvises det til rørlegger.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.

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

De innvendige avløpsrørene har middels/høy alder, noe som gir moderat sannsynlighet for skader eller funksjonsfeil.

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

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.
Det er elektrisk styrt vifte på bad i kjeller og vaskerom samt veggventiler i øvrige rom.

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

- Det bør påregnes noe oppgradering av mekanisk avtrekk på bad og toalettrom.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG 0/1

TG 1 Varmesentral

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i spisestue i 1. etasje (produksjonsår 2020) og i kjellerstue (produksjonsår 2019).

Tilstandsrapport

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

TG 2 Varmtvannstank

Oso varmtvannstank på ca. 300 liter og plassert i vaskerommet.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

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

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

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

TG 1 Radonmåler

Boligen har radonreduserende tiltak i kjelleren med vifte/pumpe som kan reguleres ved behov.
Det er opplyst at anlegget fungerer som tiltenkt, og det er ikke opplyst om feil eller mangler ved anlegget.

Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i gangen i kjeller.
Det er opplyst at det er gjennomført brannforebyggende elkontroll den 18.08.2025.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

Tilstandsrapport

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke etablert synlig drenering rundt grunnmuren.
Det er etablert kapillær fuktsikring av grunnmurkonstruksjonen ved elektro-osmose-system, utført av faglært entreprenør (Fuktstopperen) den 19.12.2023.
Systemet er supplert med tilhørende ventilasjonsanlegg.

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

Det er registrert noe fukt/saltutslag fra fundament/grunnmur, observert i bod. Grunnmur og fundament antas ikke å være fuktsikret fra byggeår. Forholdet kan medføre noe fuktinnsig i kjeller, uten at det nødvendigvis er indikasjon på skadelig fuktpåvirkning. Det bemerkes at grunnmur mot terreng alltid vil være utsatt for kapillært oppsug av fukt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG 2 settes da det er etablert kapillær fuktsikring ved elektro-osmose-system som et tiltak for å redusere fuktvandring i konstruksjonen. Løsningen anses som et avbøtende tiltak, men kan ikke uten videre likestilles med tradisjonell utvendig drenering. Effekt over tid forutsetter korrekt funksjon og oppfølging av systemet.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har en grunnmur og fundament av støpt betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert mindre overflatiske riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes grunnet alder. Jevnlig tilsyn og vedlikehold anbefales for å forebygge skader på konstruksjonen, herunder tetting av sprekker, kontroll av fukt samt sikring av tak og drenering.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger på et flatt terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger for vann og avløp antas å være originale fra eldre periode.
Vannledningene antas å være av jernrør, og avløpsrørene av støpejern, noe som var vanlig på tidspunktet.
Tilstanden er vurdert utelukkende på bakgrunn av alder og antatt materiale, da det ikke foreligger dokumentasjon eller er gjennomført nærmere undersøkelser.

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

Tilstandsrapport

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

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

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

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

Vedlikehold
Jevnlig vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

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

Horisontalt delt tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	130			130	18
Kjeller	132			132	
SUM	**262**				**18**
SUM BRA	**262**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Soverom, soverom 2, bad, stue, spisestue, kjøkken, entré, gang, trapperom		
Kjeller	Vaskerom, kjellerstue, bad, badstue, toalettrom, gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5		

Kommentar

TBA:
- Terrasse på ca. 18 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		40		40	
SUM		**40**			
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

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

Kommentar

BRA-e:
- Bod på ca. 10 m²
- Garasje på ca. 30 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Anita Groth Rolland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	113	361		3	517.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Løkkebergveien 16

Hjemmelshaver
Rolland Anita Groth

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
FERDIGATTEST - 113/361, LØKKEBERGVEIEN 16 - REHABILITERING AV SKORSTEINER			Gjennomgått		Nei
Godkjente byggetegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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.

• 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/LA6427

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anita Groth Rolland	9578-5994-4-511638	2026-03-09 17:29:22
Andreas Frölich Fuglesang	9578-5994-4-463027	2026-03-09 21:30:16

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
9. mars 2026

Oppdragsnummer
10-0272/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Løkkebergveien 16, 3014 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Andreas Frölich Fuglesang, Anita Groth Rolland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2008

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: 85959351
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I vår eiertid har vi brukt faglært. Kraner på bad skiftet av rørlegger sommeren 2025, utført av Konnerud rør. Dusjarmatur nede byttet av rørlegger Nye vifter på vaskerom kjeller og bad kjeller er installert av faglært, ab elektro 2024. Hva gjelder tidligere eier har vi ikke kjøpekontrakten og taksten fra den gang og dermed ikke detaljer. Kan være brukt faglært

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i vår eiertid

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i vår eiertid

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Peisinnsats og restaurering av piperør ble satt inn av faglært i ca 2012, v/Arne Skarra AS Murpussarbeider ble gjort på utvendig terrasse oktober 2023 av faglært v/Arvid Knudsen AS

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er ikke gjort arbeider med drenering, men det er innstallert kapillær fuktsikring av grunnmurkonstruksjonen, ved et eletromosesystem av faglært entreprenør Fuktstopperen 19.12.2023. Det er også innstallert tilhørende ventilasjonsanlegg. Etterkontroll er foretatt og rapport foreligger.

---

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: Alle våre elektriske arbeider er utført av faglært, v/Wilh. Kolstad AS. Noen mindre arbeider er gjort av faglært ab Elektro AS. Det er gjort el-kontroll (bolig og brannforebyggende kontrollrapport i høst (datert 18.8.25) og dokumentasjon ligger i boligmappen. Konklusjonen der var at huseier har fulgt opp anlegget og brukt fagfolk på det elektriske anlegget. Samtlige downlights er shiftet fra hallogen pærer til led spotter i 1. etasje i 2023. Foreligger samsvarserklæring. Når seksjonen over oss ble oppgradert så ble sikringsboksen i elannlegget byttet ut. Deler av varmekabel kjøkken er koblet av, utført av elektriker.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ja, høsten 2025, se forrige svar.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husker ikke om vi brukte faste el kontakt Wihl. Kolstad AS eller om laderen kom med en annen elektriker som innstallatør.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det innstallert egen vånnmåler til seksjonen over, jf vedtekter. Hovedinntak vann er i kjeller i vår seksjon, så seksjonen over må ha tilgang til å stenge av hovedkran. Enkelte vannrør i kjeller er byttet ut av faglært.

---

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

Eventuell kommentar: Både ja og nei, ved at eiendommen er reseksjonert i nyere tid, senest i seksjon 3 og 4, jf dokumenter fra kommunen

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er innstallert varmepumpe rundt 2018. Det har vært service på den for noen måneder siden senest. Det var en oljetank i kjelleren som vi fikk fjernet ca 2008.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alle vinduer i første etasje (minus bad) ble skiftet ut ca 2016 av faglært v/Arthur Knudsen AS. Det er gjort innvendige arbeider av faglært i kjellerstuerom 2024 c/Art Byggeservice Arthur Cylwa, for å forhindre fukt/kondens. Solskjerming på terrassen er skiftet ut, ca 2018.

---

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? Det er innstallert airthingsmåler og radonsug i kjeller. Radonsuget reguleres etter behov og verdier. Pumpen hadde service i 2025. Det ble utført radonmåling i vinter. Målingen viste 100 becq per m2 i kjeller som er tiltaksgrensen. Med en ekstra kald vinter ble pumpehastigheten satt opp og airthingsmåler viste da 24 becq. Anbefaler å følge med og regulere pumpen etter behov.

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

Eventuell kommentar: Ikke som vi er kjent med

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det har vært en rekke tilsyn av pipe. Ev. pålegg fra feier er utbedret. Det kan være litt dårlig trekk i pipen på kjøkkenet (avhengig av om lav- eller høytrykk). Jeg mener det er innstallert pipehatt så det ikke skal komme vann i pipen, men husker ikke helt sikkert

---

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

Ja

Beskriv: Det har vært råte i en bunnsvill i kjellerstue (som viste seg å være lagt feil/rett mot bakken ved innkledning av rom). Innkledningen ble fjernet og det ble satt opp fukthindrende isolasjonsplater med avstand til ytre vegg, samt malt med pustende maling januar 2024. Det har vært målt fuktutslag nedre mur i kjeller som gjorde at vi innstallerte kapillær fuktssikring i murkonstruksjonen i desember 2023 i kjellermuren. Det er foretatt etterkontroll som viser at fuktutslag er redusert betraktelig. Mycoteam har i etterkant undersøkt luftkvaliteten i kjeller og ikke funnet grunn til å reagere i rapport.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vindu på baderom er av eldre dato. Det er noe vann som blir liggende innerst i garasjen i forbindelse med snøsmelting. Det er en løs mindre plate i garasjeport

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Elanlegget er sjekket, se tidligere svar.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som vi er kjent med

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som vi er kjent med

---

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

Eventuell kommentar: Det er innimellom noen døde edderkopper/insekter i kjeller slik vanlig i gamle hus men ikke kjent med skadedyr. Det har antagelig vært jordrotter i hagen, men hjalp etter innstallering av lydvibrator i plenen. Bør følge med

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som vi vet

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som vi kommer på, vifte på kjøkken bør nok byttes. Vi planlegger å vaske gesims under tak før overtagelse.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Rapport etter fuktutslag kjeller og innstallasjon av fuktsikringsanlegg med etterkontroll, se tidligere svar

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja i forbindelse med seksjoneringen, se dokumenter fra kommunen/grunnbok

---

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

Eventuell kommentar: Ikke utover grunnboken

---

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

Eventuell kommentar: Det er et veldig godt nabolag med glimrende beliggenhet

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Felles vedtekter med den andre eierseksjonen

---

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

Eventuell kommentar: Den andre seksjonen har forkjøpsrett i henhold til vedtektene men har frafalt forkjøpsretten i forkant av salgetorhånd

---

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: 10-0272/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Andreas Frölich Fuglesang	**2026-03-09**	**Anita Groth Rolland**	**2026-03-09**

Identifikasjon

Andreas Frölich Fuglesang

Identifikasjon

Anita Groth Rolland

Signicat

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/959869/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-30 10:41

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601902039
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
939214895	DRAMMEN KOMMUNE	ENGENE 1, 3008 DRAMMEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
060772	FUGLESANG ANDREAS R F	H0101	LØKKEBERGVEIEN 16, 3014 DRAMMEN
270672	FUGLESANG ANITA R F	H0101	LØKKEBERGVEIEN 16, 3014 DRAMMEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0602	113	361

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0602	113	361	0	3	5 / 10	Boligseksjon	Ja	Ja
0602	113	361	0	4	5 / 10	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 959869 Tinglyst: 16.10.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Retur:
Drammen kommune org.nr. 939 214 895
Byplan avd. byggesak
Engene 1
3008 Drammen
ref. 1004

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Andreas Fuglesang og Anita Fuglesang	
Adresse: Løkkebergveien 16	
Postnr.: 3014 Poststed: Drammen	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. / Ref. nr.	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0602	Drammen Løkkebergun. 16	113	361		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
060772[redacted]	Andreas Fuglesang	1/2
270672[redacted]	Anita Fuglesang	1/2

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

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

Sum tellere: 10 = nevner: 10

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift
12. juni 2015	

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2006 PDF

Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
12 juni 2015 Drammen – " –	Anita Fuglesang Anders Fuglesang	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
113	361			Drammen

Dato	Stempel og underskrift
18/08-15	DRAMMEN KOMMUNE Byplan Anne Merete Astrup

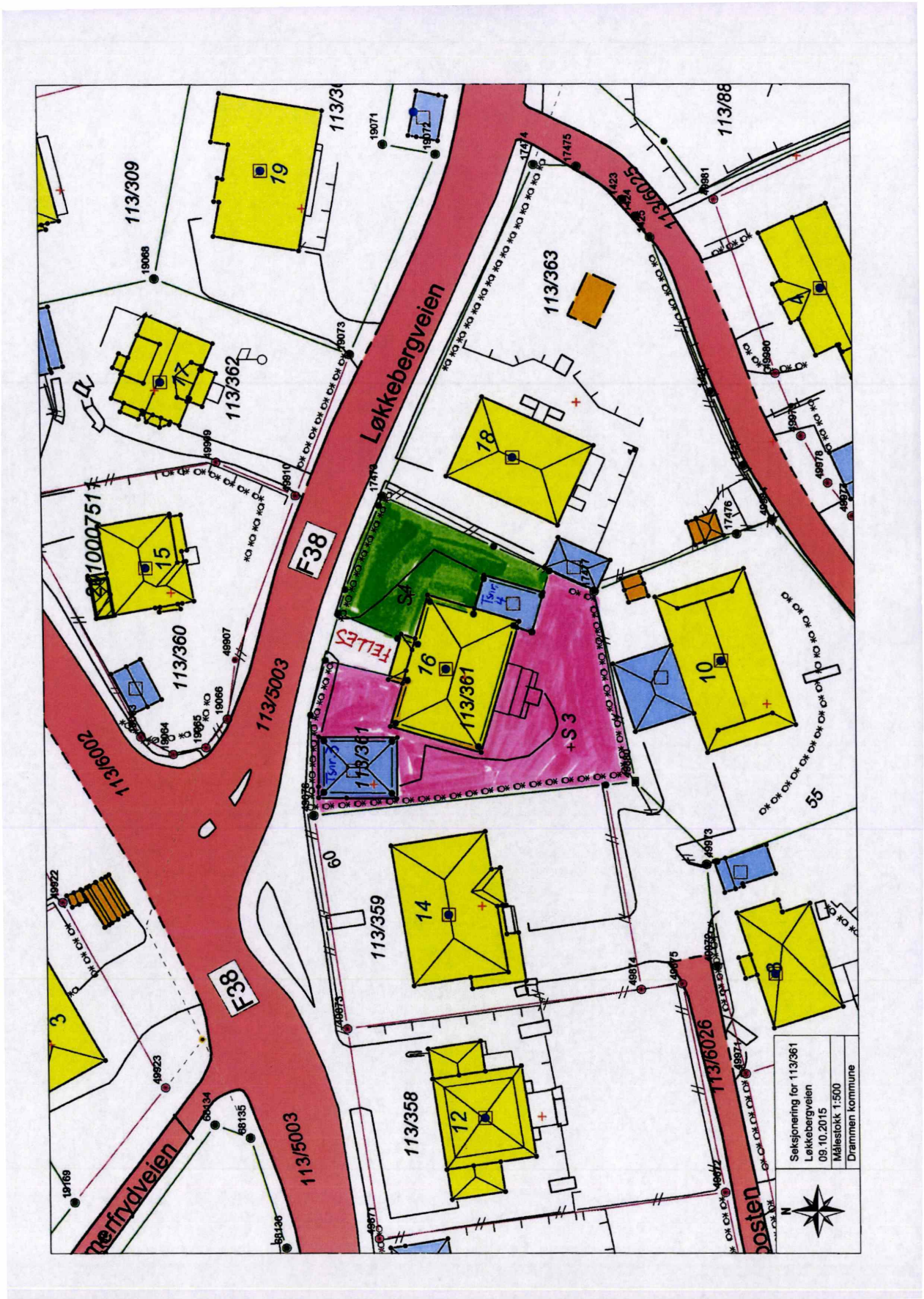
Noter:

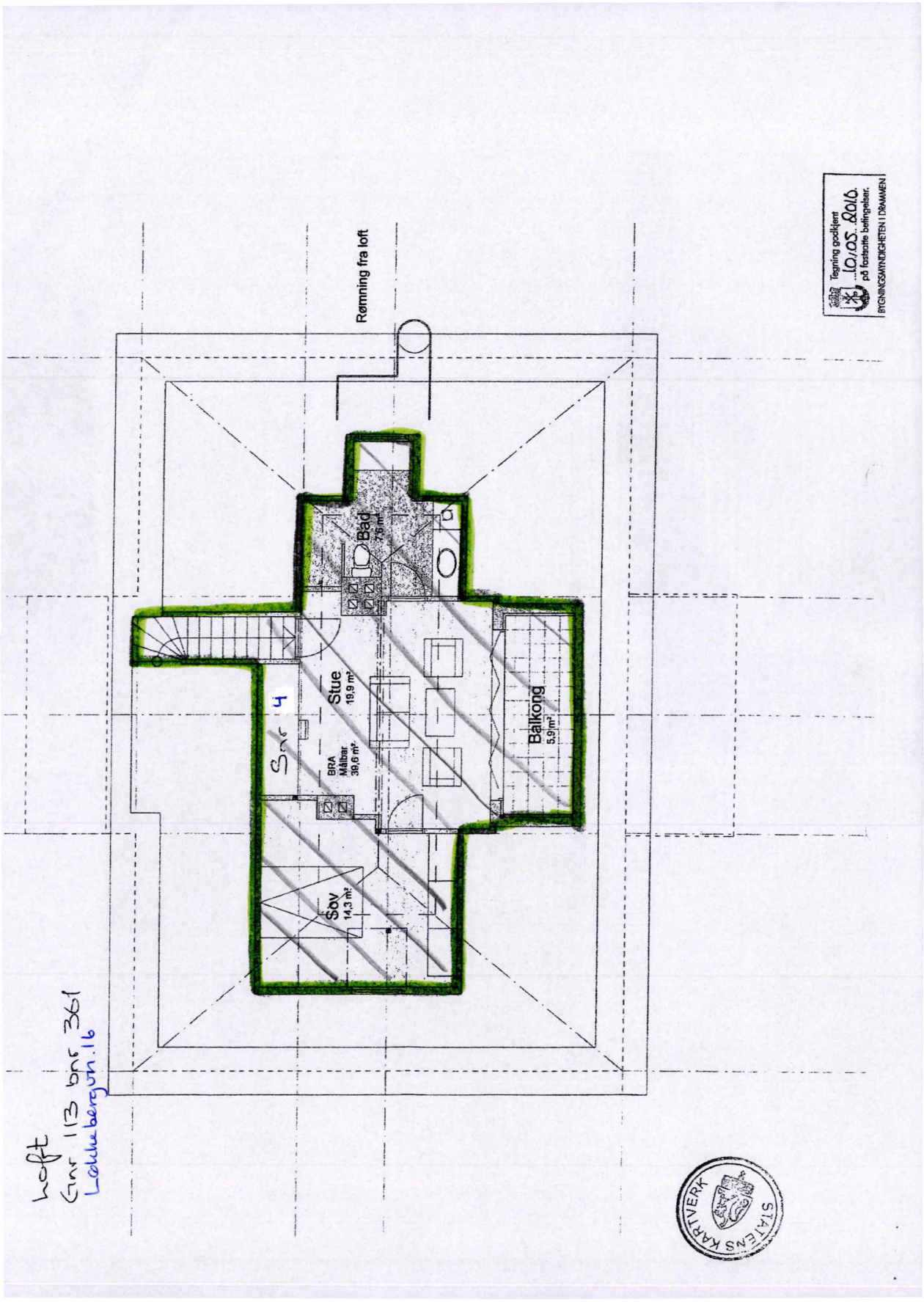
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

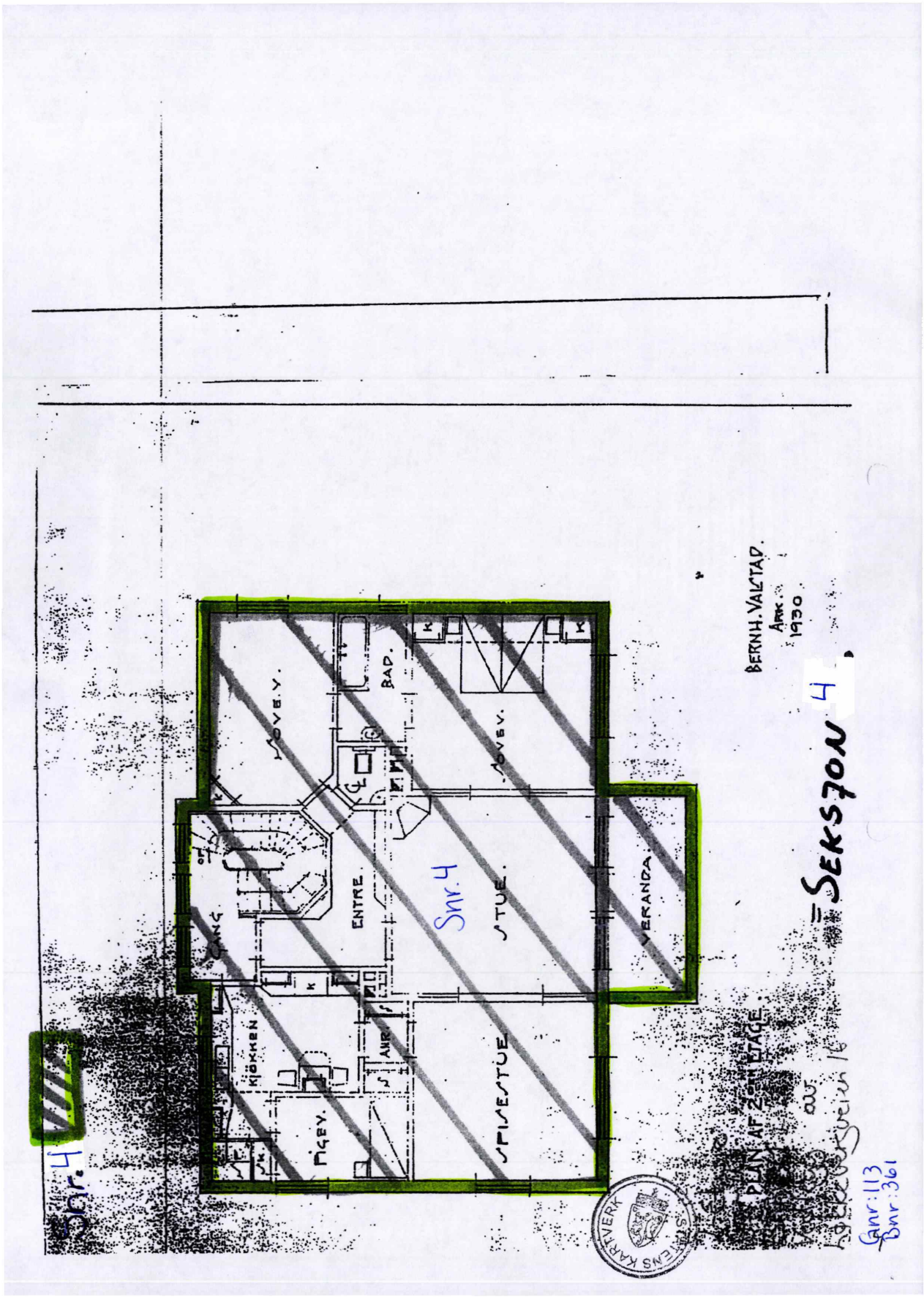
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

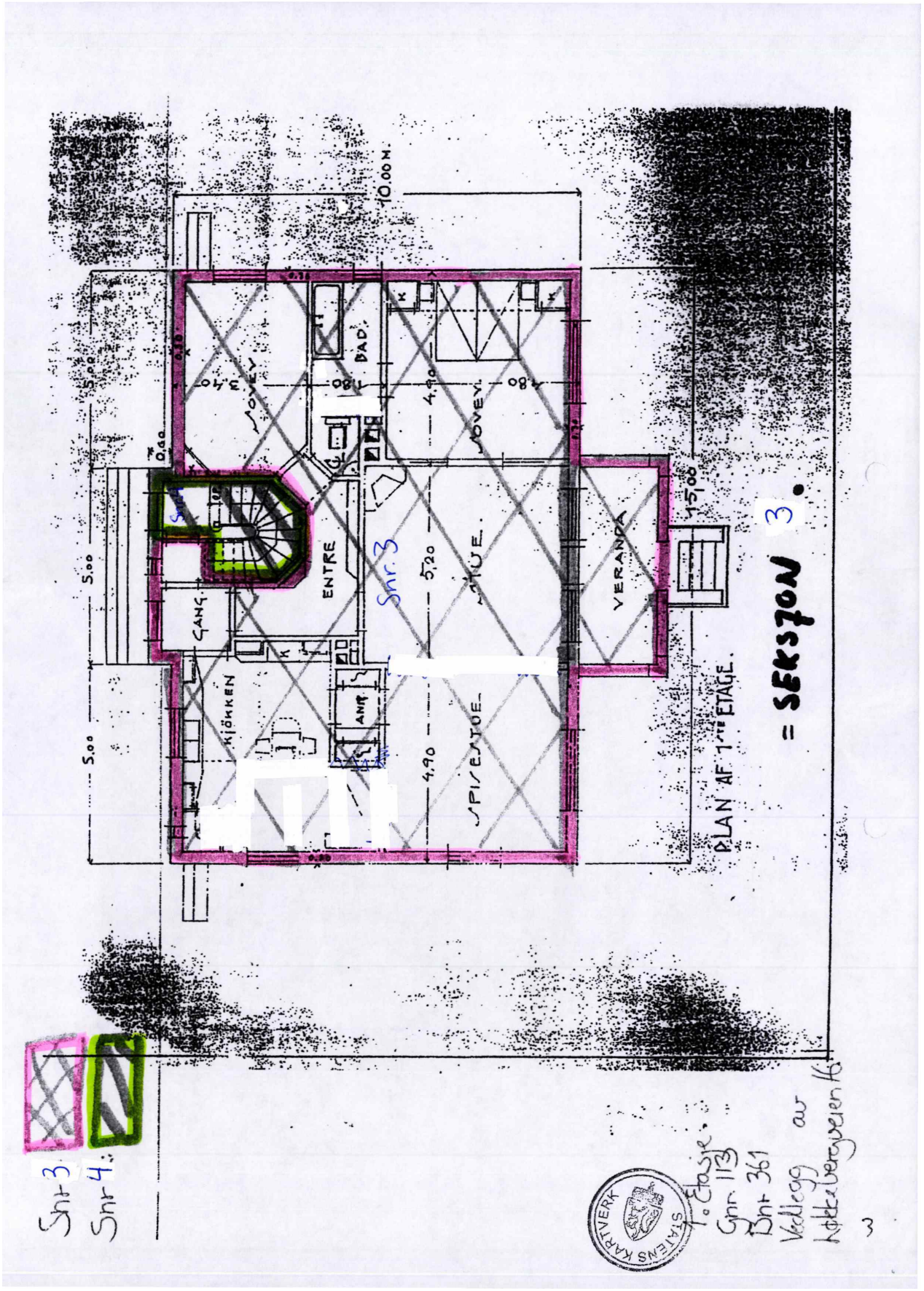
Dato	Utstederens underskrift
12. juni 2015	

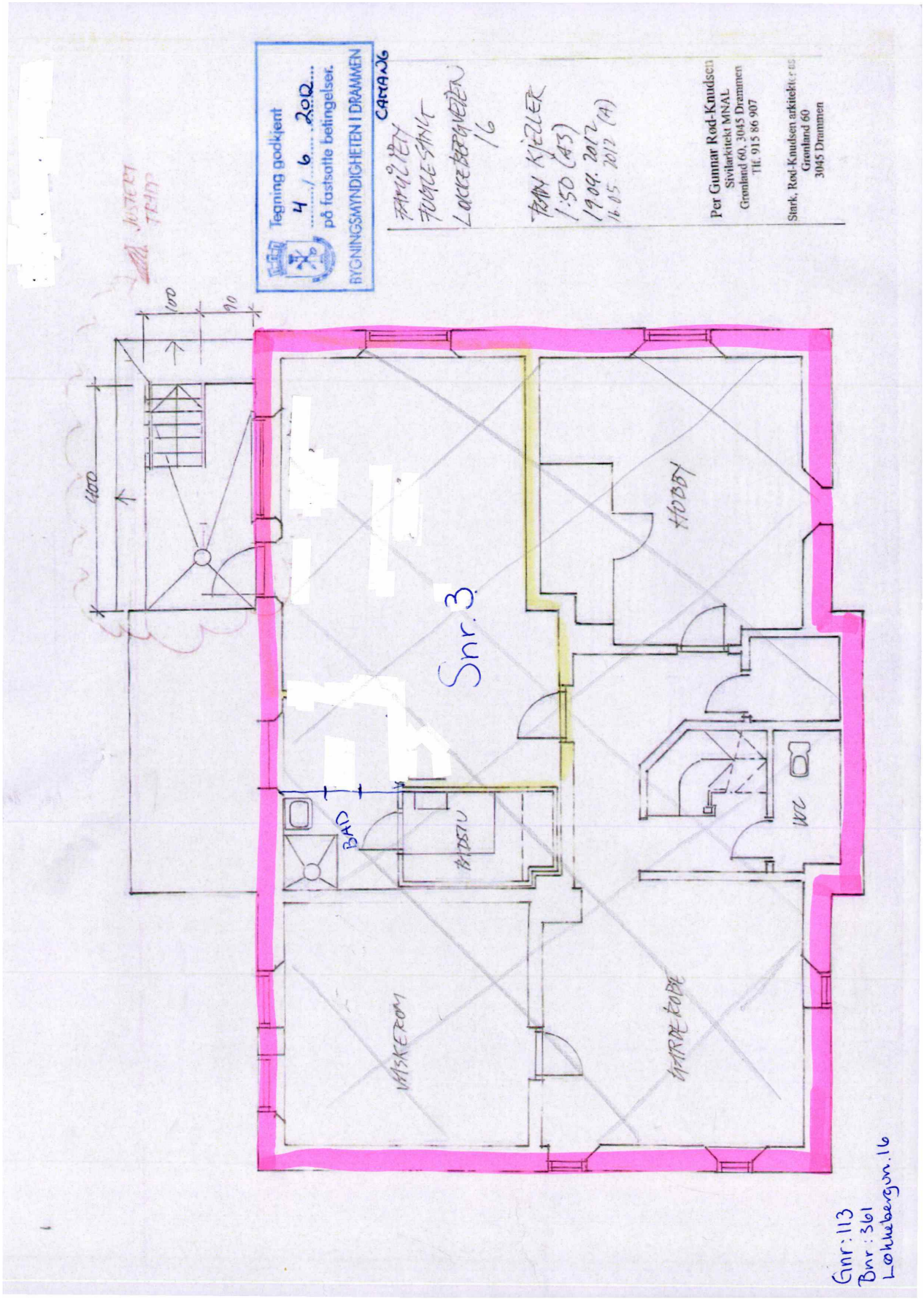
Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2006 PDF Side 3 av 3

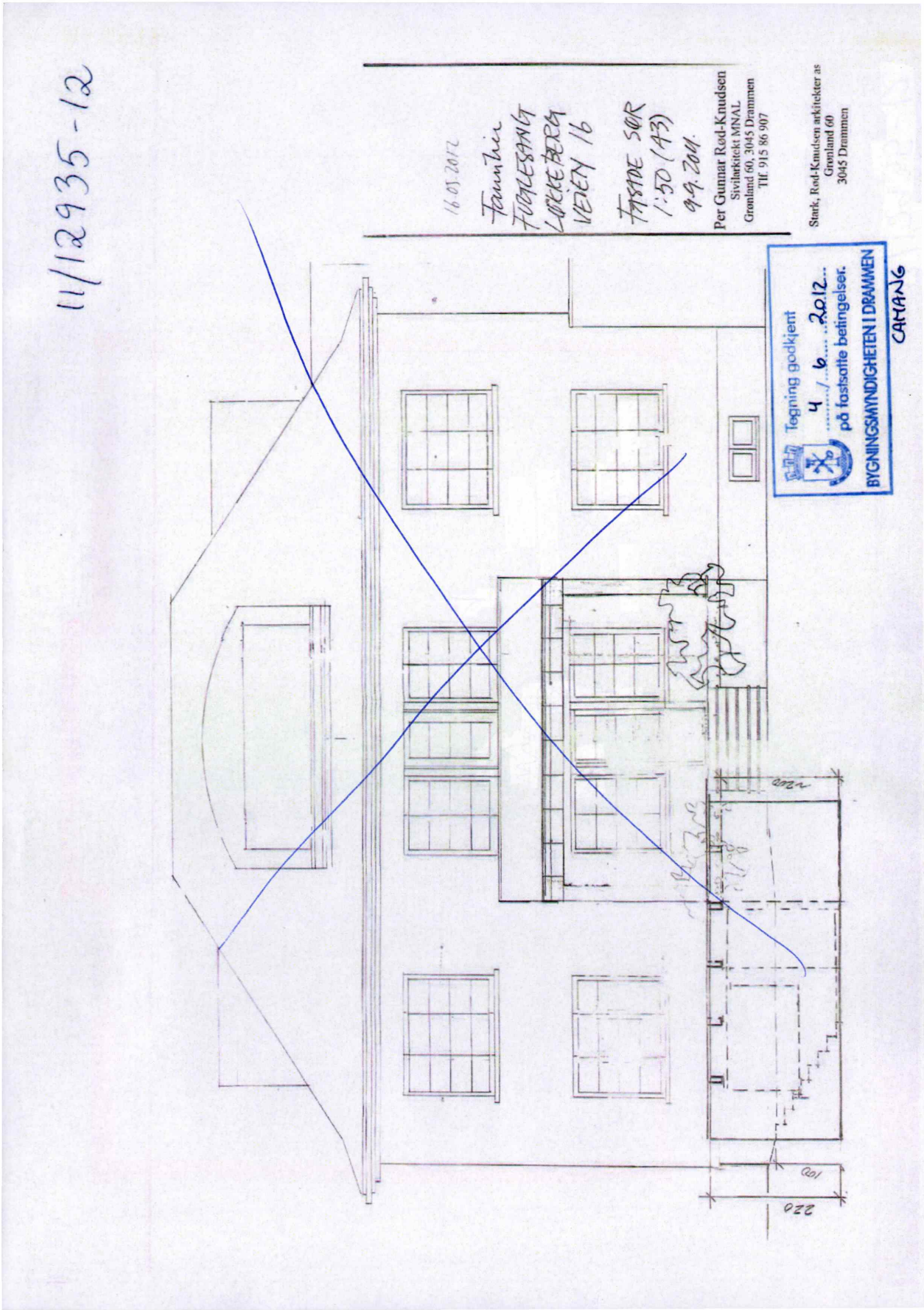

Løkkebergveien
F38
113/5003
113/6002
113/361
113/363
113/362
113/360
113/359
113/358
113/309
113/6026
Seksjonering for 113/361
Løkkebergveien
09.10.2015
Målestokk 1:500
Drammen kommune
N

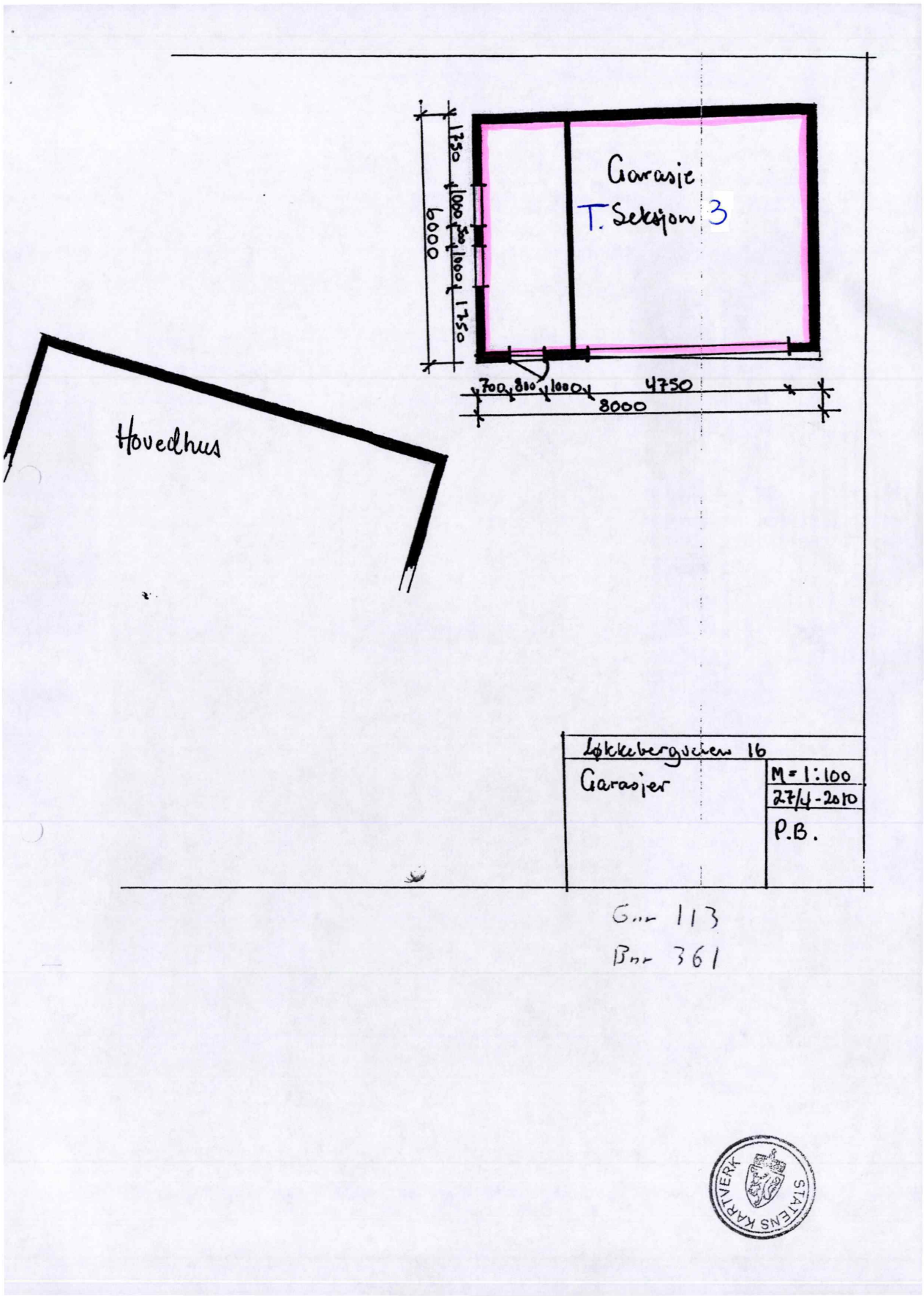

Rømning fra loft
Bad
7,5 m²
Stue
19,9 m²
BRA
Målbar
38,6 m²
Balkong
5,9 m²
Sov
14,3 m²
Snr 4
Tegning godkjent
10.05.2016
på fastsatte bofringelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN
STATENS KARTVERK
loft
Gnr 113 bnr 361
Lakkebergvn. 16

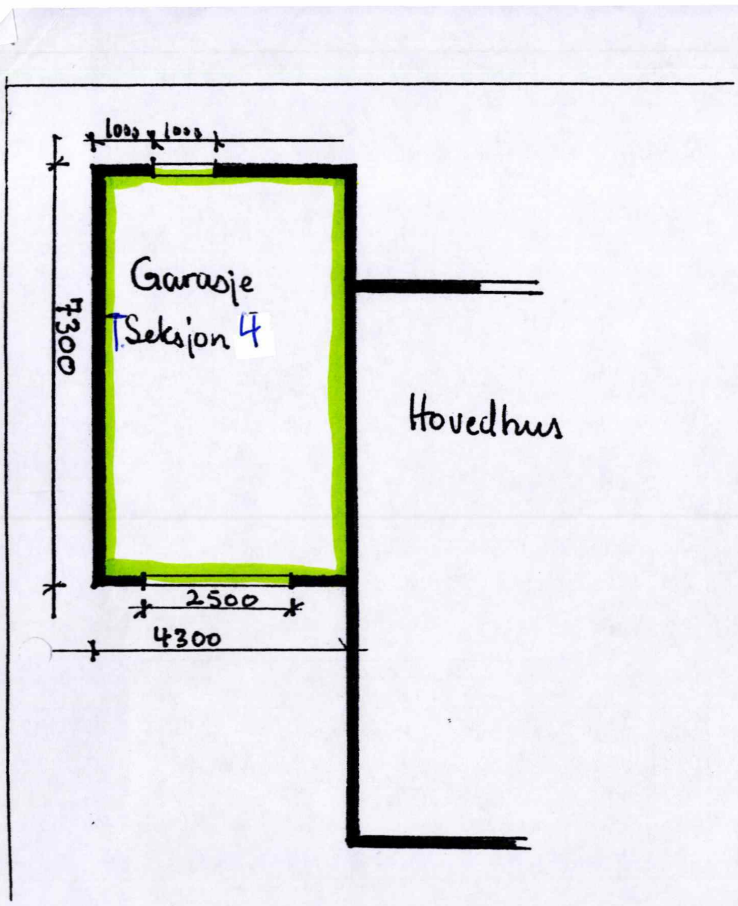

Snr.4
BERNH. VALSTAD.
ARK.
1930
SEKSJON 4
PLAN AF 2DEN ETAGE
ENTRE.
STUE.
SOVEV.
BAD.
KJØKKEN
PIGEV.
VERANDA
Gnr:113
Bnr:361


10.00 M.
ENTRE
GANG
KÖKEN
BAD
SOVEV.
SOVEV.
SPISEJTUE.
VERANDA
Snr 3
5.00
5.00
4.90
5,20
4.90
1.50
PLAN AF 1:MTE ETAGE.
= SEKSJON
3
Snr 3
Snr 4
STATENS KARTVERK
1. Etasje
Gnr. 113
Bnr. 361
Vedlegg av
3


Tegning godkjent
4 / 6 20Q...
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN
CA19A36
FAMILIEN FURUESTAVEI LØKKEBERGVEIEN 16
TEGN. KJELLER
1:50 (A3)
19.09.2012
16.05.2012 (A)
Per Gunnar Rod-Knudsen
Sivilarkitekt MNAL
Grønland 60, 3045 Drammen
Tlf. 915 86 907
Stark, Rod-Knudsen arkitekter
Grønland 60
3045 Drammen
HOBBY
BAD
BAD
WC
VASKEROM
GARASJE
Snr. 3
Gnr: 113
Bnr: 361
Løkkebergvn. 16


11/12935-12
16.05.2012
Fasade SØR
1:50 (A3)
09.09.2011
Per Gunnar Rød-Knudsen
Sivilarkitekt MNAL
Grønland 60, 3045 Drammen
Tlf. 915 86 907
Stark, Rød-Knudsen arkitekter as
Grønland 60
3045 Drammen
Tegning godkjent
4 6 2012
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN
CAHANG


Garasje
T. Seksjon 3
Hovedhus
1250
1000
1000
1750
6000
700
800
1000
4750
8000
Løkkebergveien 16
Garasjer
M = 1:100
27/4-2010
P.B.
Gnr 113
Bnr 361
STATENS KARTVERK



Løkkebergreien 16
M = 1:100
27/4-2010

Gnr 113
Bnr 361

STATENS KARTVERK

VEDTEKTER FOR SAMEIET LØKKEBERGVEIEN 16, DRAMMEN

§ 1 Formål

Sameiets navn er "Sameiet Løkkebergveien 16, Drammen» og omfatter eiendommen gnr. 113 brn. 361 i Drammen kommune. Sameiets formål er å administrere fellesarealer og felles interesser, herunder gjennom disse vedtektene som skal erstatte vedtekter datert 25. august 2015.

§ 2 Fordeling av sameiet

Eiendommen er delt i to eierseksjoner innenfor sameiet:

i) Seksjon nr. 3 består av underetasjen og første etasje (med unntak av trappeoppgangen til Seksjon nr. 4), samt følgende tilleggsareal: den doble garasjen med tilknyttet bod og all tomt merket Tsnr 3 på kartet i vedlegg 1.

ii) Seksjon nr. 4 består av trappeoppgangen til annen etasje, andre og tredje etasje (loftsleilighet), samt følgende tilleggsareal: den enkle garasjen som ligger i tilknytning til bygget på østsiden av hovedhuset og all tomt merket Tsnr 4 på vedlegg 1.

Arealet på kartet (vedlegg 2) som er merket «Felles» er fellesareal. Dette arealet skal brukes som tilkomstareal til hver Seksjons tomt og bare gjesteparkering eller annen midlertidig hensettelse av gjenstander er tillatt etter avtale mellom partene. . Begge seksjoner har et ansvar for at beddene på fremsiden av bygningen holdes vedlike og opprettholder en viss symmetri.

Søppelkasser/stativ er satt opp og skal stå på tomt tilhørende Seksjon nr. 4. Rengjøring og vedlikehold av søppelkasser og stativ er et felles ansvar.

§ 3 Styret

Styret skal ha to medlemmer, en fra hver Seksjon. Styreleder rullerer med ett års intervaller. Hvert medlem i styret har en stemme hver uavhengig av sameiebrøken

§ 4 Sameiebrøker

Fastsettelse av sameierbrøkene bygger på Seksjonens andel av bygningens gulvareal per etasje enten slikt areal er boligareal eller ikke. Arealet i garasjene skal ikke regnes med. Per dato er sameierbrøken 50/50.

§ 5 Eksklusiv bruk og forkjøpsrett

Til hver sameieandel er knyttet rett til eksklusiv bruk av en Seksjon. Denne bruksretten følger sameiedelen og kan ikke skilles fra denne. Heller ikke på annen måte kan rettigheter i sameiet skilles ut for særskilt overdragelse eller bruk

AKJ

ARF

For øvrig har hver eier full disposisjonsrett over din eierandel, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse, så langt slike transaksjoner ikke kommer i strid med vedtektene eller lover.

Sameierne har gjensidig forkjøpsrett, dog slik at denne kun kan nyttes til å tre inn i ellers høyeste bud på gjeldende Seksjon. Forkjøpsretten gjelder ikke ved salg til nærstående jfr. lov om eierseksjoner av 23.05.1997 nr. 31

§ 6 Utgifter

a. Vedlikehold av innkjørsel/gårdsplass

Hver Seksjon er ansvarlig for måking, skifting av utendørs lyspærer og vedlikehold av port, fortau gårdsplass og trapp/trappeoverbygg. Ansvaret fordeles slik: Det trekkes en rett linje mellom midten av trappen til midten av innkjørselen hvorav Seksjon nr. 3 er ansvarlig for delen nærmest sin dør og Seksjon nr. 4 ansvarlig for delen nærmest sin dør. Oppgradering av fellesarealet (merket Felles i Vedlegg 2) er felles ansvar uavhengig av nevnte fordeling av vedlikehold.

b. Øvrig vedlikehold

Utgifter til bygningsmessig vedlikehold og øvrige fellesutgifter fordeles 50/50 mellom Seksjonene. Slike fellesutgifter er alle kostnader som angår eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk. Sameiet har en felles kommunal vannmåler som gir grunnlaget for det totale vannforbruket for sameiet. Seksjon nr. 4 har en egen privat måler som gir grunnlaget for vannforbruket for Seksjon nr. 4. Differansen mellom disse to vannmålerne utgjør vannforbruket i Seksjon nr. 3.

Seksjon nr. 3 bærer alle utgifter knyttet til tomten som er en del av Seksjon nr. 3, og Seksjon nr. 4 bærer alle utgifter knyttet til tomten som er en del av Seksjon nr. 4. Unntak fra denne reglen gjelder utgifter som er nødvendig av hensyn til fortsatt bruk og vedlikehold av hovedhuset og felles tomteareal, som f.eks. drenering, vannrør, kloakk, strøm, bredbånd eller for å ha lovlige forhold i forhold til det offentlige. Slike utgifter kan være knyttet til innkjørsel (fellesareal), gårdsplassene, porten, trappen og trappeoverbygg.

Eventuelle krav fra naboer som ikke påvirker hovedhuset er den sameiers ansvar der tomten grenser til den aktuelle nabo. For Seksjon nr. 3 gjelder dette grense mot eiendommene 113/359 (Løkkebergveien 14), 113/55 (Brannposten 10) og 113/363 (Løkkebergveien 18). For Seksjon nr. 4 gjelder den resterende grense mot 113/363 (Løkkebergveien 18). Hver Seksjon er ansvarlig for den delen av seksjonens tomt som grenser mot Fylkesvei 38 (Løkkebergveien).

Eventuelle krav fra naboer som påvirker hovedhuset vil være et felles ansvar og utgiftene fordeles i henhold til sameiebrøken og sameierne skal sammen søke å finne gode løsninger på slike forhold.

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige og utvendige flater på terrasser/balkong og vinduer. Sameier har også separat vedlikeholdsansvar for vann og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Endringer i eiendommens fasade, herunder fargevalg, markiser, vinduer, sprosser m.m. krever enighet mellom sameierne. Eierne av hver Seksjon står fritt til å opparbeide og endre tomt som tilligger den enkelte Seksjon.

§ 7 Særlige rettigheter

Seksjonseierne har samtykket til følgende tiltak:

Seksjon nr. 3 kan gjøre sin underetasje om til boareal og foreta andre grep for å øke takhøyden eller lysforholdene ved enten å grave ned i bakken (herunder å foreta nødvendige dreneringer, fordype og forsterke vegger og andre nødvendige tiltak) eller ved å øke lysarealet ved å forstørre eksisterende vinduer og grave lysgroper utenfor vinduene, lage egen trappenedgang og inngangsparti ut mot hagen (på baksiden av huset mot sør) og gjøre boder om til boareal etter behov. Graving av lysgroper til vinduer mot øst og nord skal ikke påvirke muligheten til å parkere eller hindre innkjøring til garasjen som tilhører Seksjon nr. 4. Det forutsettes at alle tiltak gjøres i henhold til gjeldende regelverk og at tiltakene ikke påvirker den strukturelle integriteten til hovedhuset. Før tiltak i bygningen gjennomføres skal det innhentes nødvendige tillatelser fra alle nødvendige offentlige myndigheter. Dette punktet i vedtektene skal slettes når tiltakene er gjennomført.

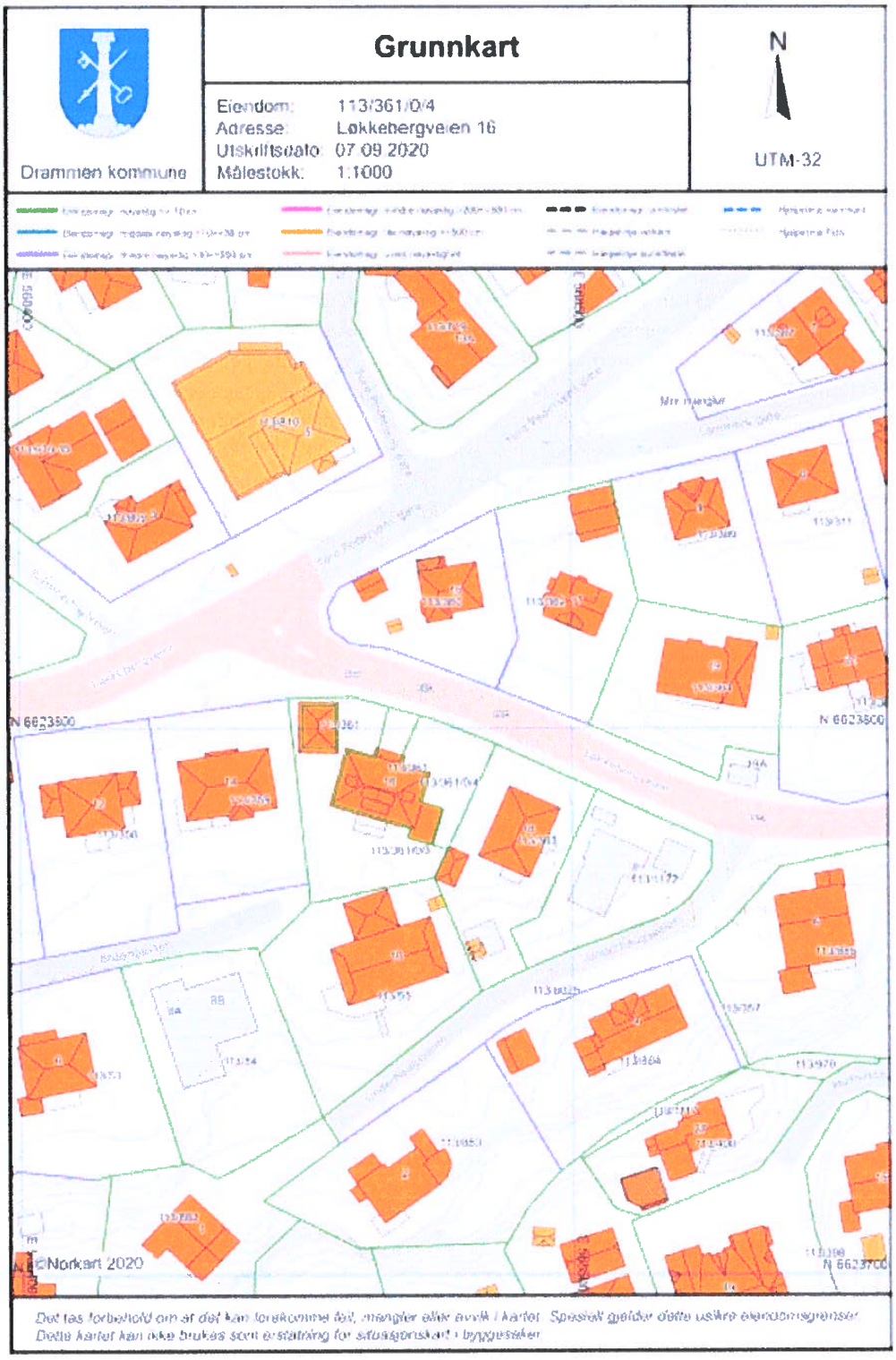
§ 8 Lov om eierseksjoner

For alle øvrige forhold gjelder lov om eierseksjoner av 23.05.1997 nr. 31

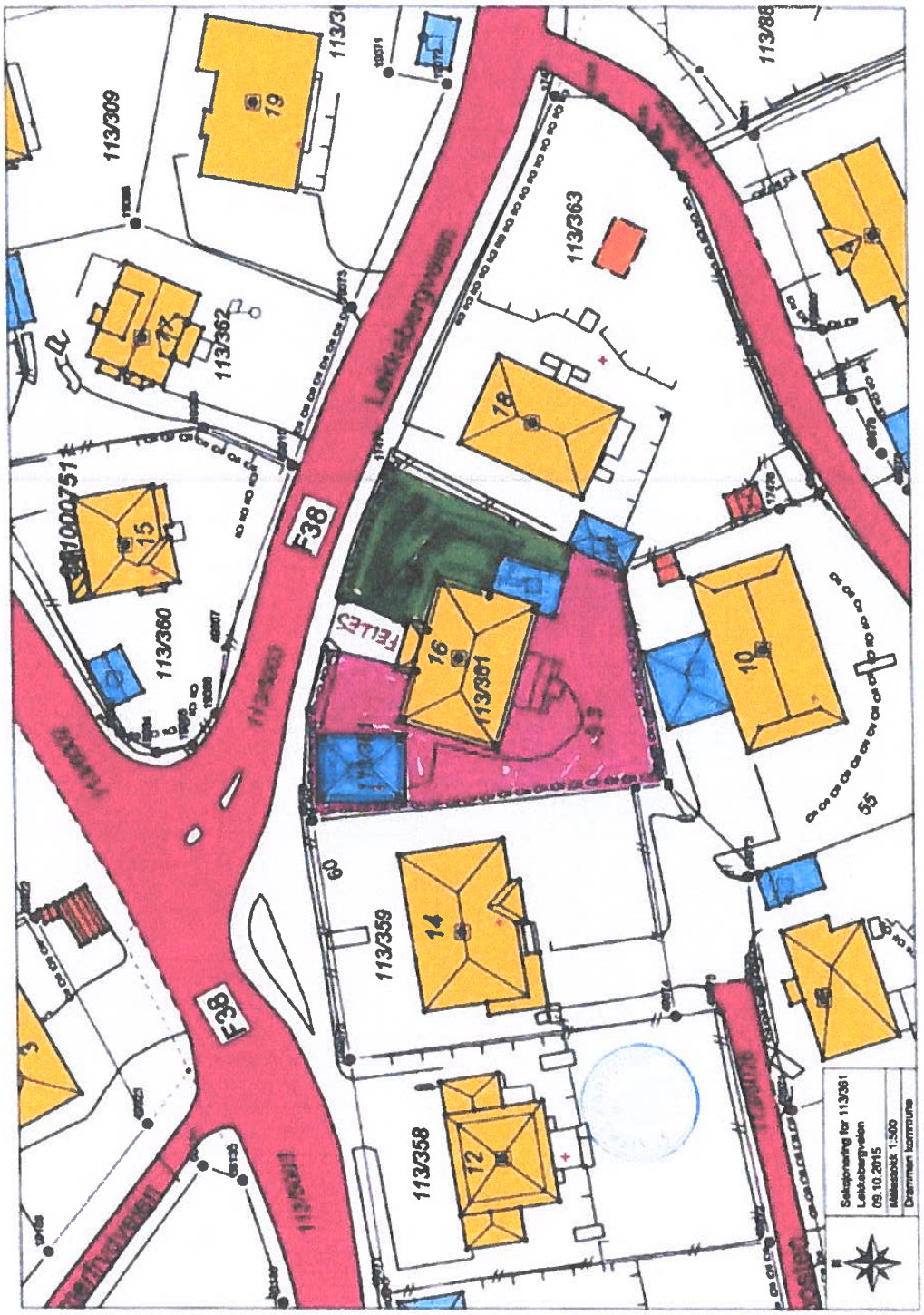
Drammen 26/09 2022

Anita Rolland Fuglesang
For Seksjon nr. 3

Alfred Kjemperud
For Seksjon nr. 4


Drammen kommune
Grunnkart
Eiendom: 113/361/0/4
Adresse: Løkkebergveien 16
Utskriftsdato: 07.09.2020
Målestokk: 1:1000
N
UTM-32
N 6623500
N 6623600
©Norkart 2020
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Vedlegg 1


113/309
19
113/362
17
113/363
18
Leksebergveien
F38
1000751
15
113/360
16
113/361
FELLES
10
55
60
113/359
14
113/358
12
F38
Skisseforslag for 113/361
Leksebergveien
09.10.2015
Målestokk 1:500
Drammen kommune

Vedlegg 2

DRAMMEN
KOMMUNE

Vår referanse
10/16099/7/HAJAKO
Arkivkode
GBNR 113/361
Deres referanse

Dato
05.04.2011

PEWI AS
Postboks 266

3051 MJØNDALEN

FERDIGATTEST - 113/361, LØKKEBERGVEIEN 16 - REHABILITERING AV SKORSTEINER
Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Søknad om ferdigattest er mottatt 23.02.2011.

Tiltakshaver: Andreas/Anita Fuglesang, Erlend Bermingrud/Line Hansen
Ansvarlig utførende: Pewi AS
Ansvarlig kontrollerende: Pewi AS

Gjennomført tiltak: Rehabilitering av skorsteiner med nye røykkanaler

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jamfør forskrift om byggesak §§ 8-1 og 8-2.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg.

Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse, jamfør plan- og bygningsloven § 20-1 pkt.d.

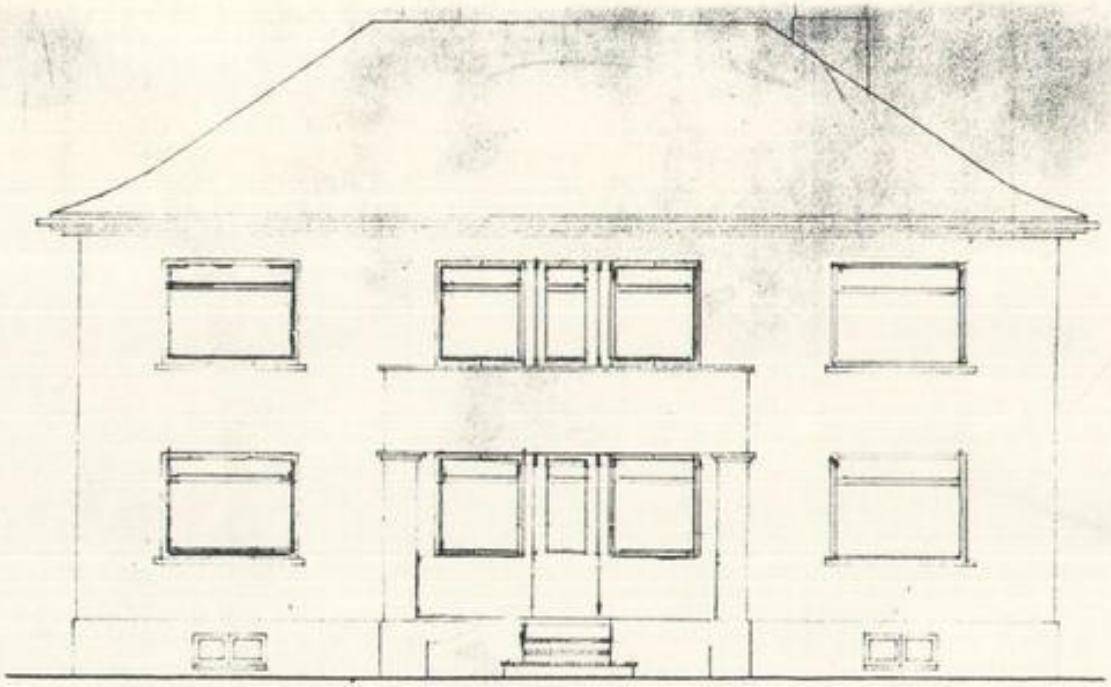
Vennlig hilsen

Hans Jørgen Jakobsen
saksbehandler

Kopi:
Andreas/ Anita Fuglesang, Erlend Bermingrud / Line Hansen
Løkkebergveien 16 3014 Drammen

Byplan
avd. byggesak

Engene 1, 3008 Drammen
Tlf. 03008, fax. 32 04 62 00
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

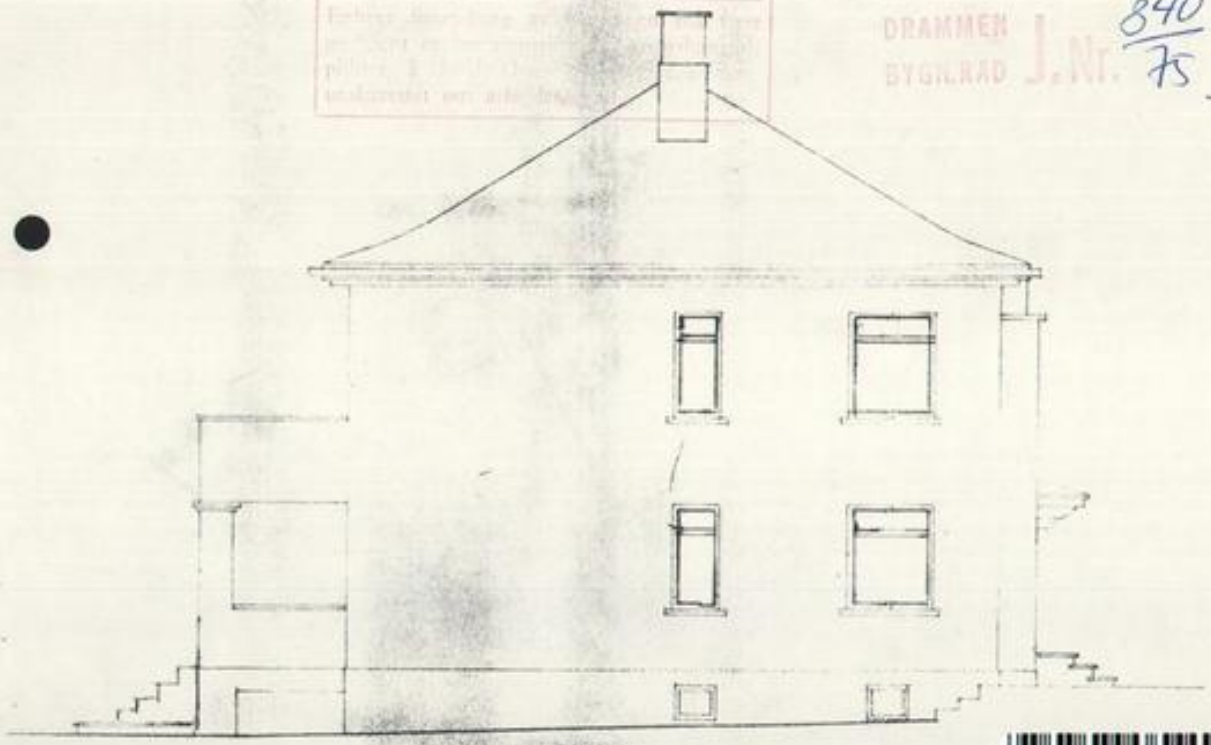


FACADE MOT SYD

Nye vinduer
Løkkebygrn 16

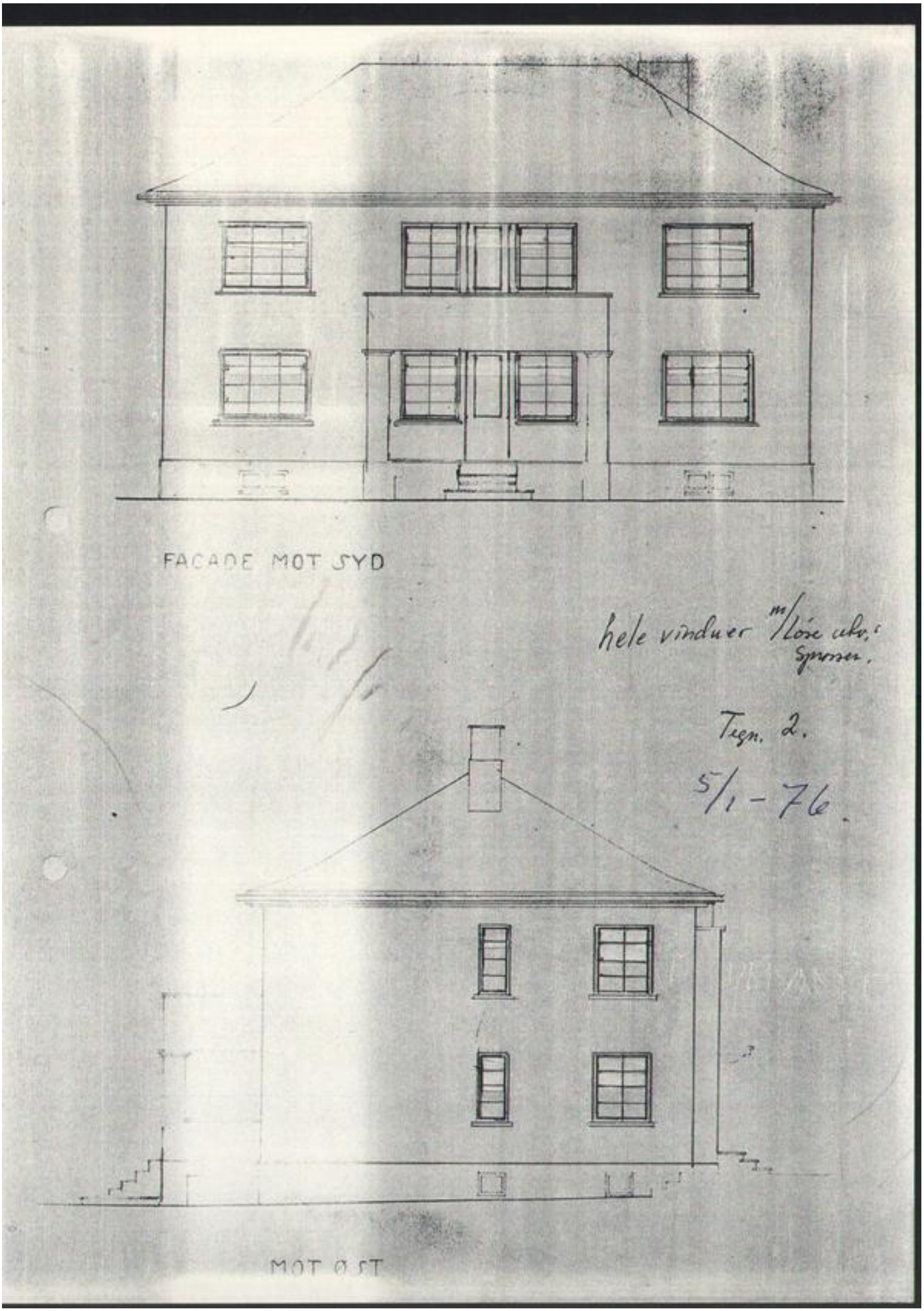
APPROBERT, den 15/1-76
Drammen Byggningsråd

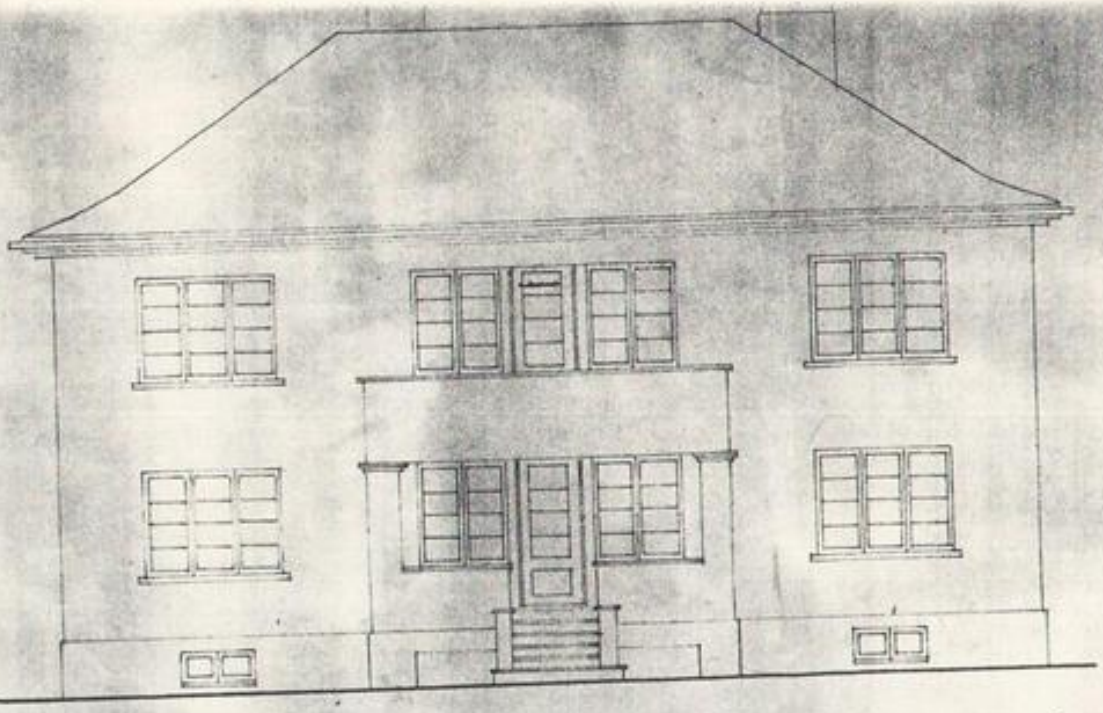
DRAMMEN BYGNRAD J.Nr. 840/75



MOT ØST

00R46/35142
Geomatikk
113/361 11 Tegning

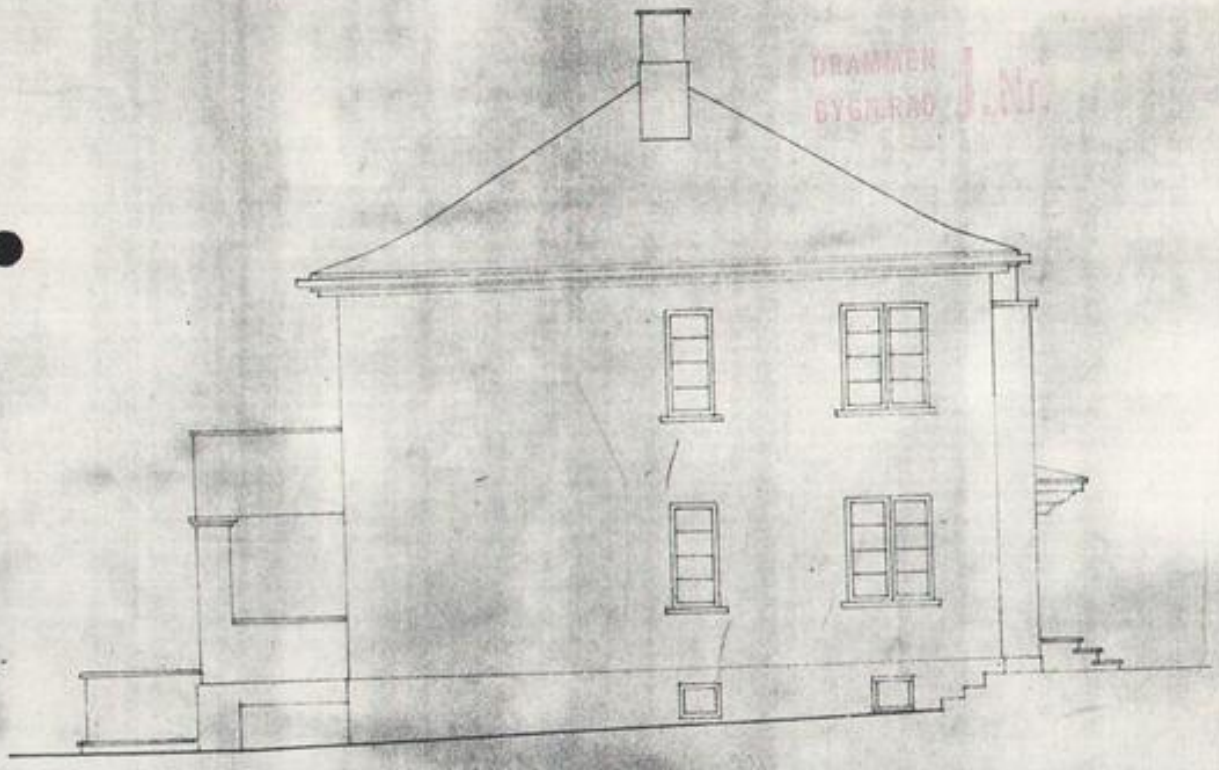

FACADE MOT SYD
hele vinduer m/løse ukv.
Sprosser.
Tegn. 2.
5/1-76.
MOT ØST



FACADE MOT SYD

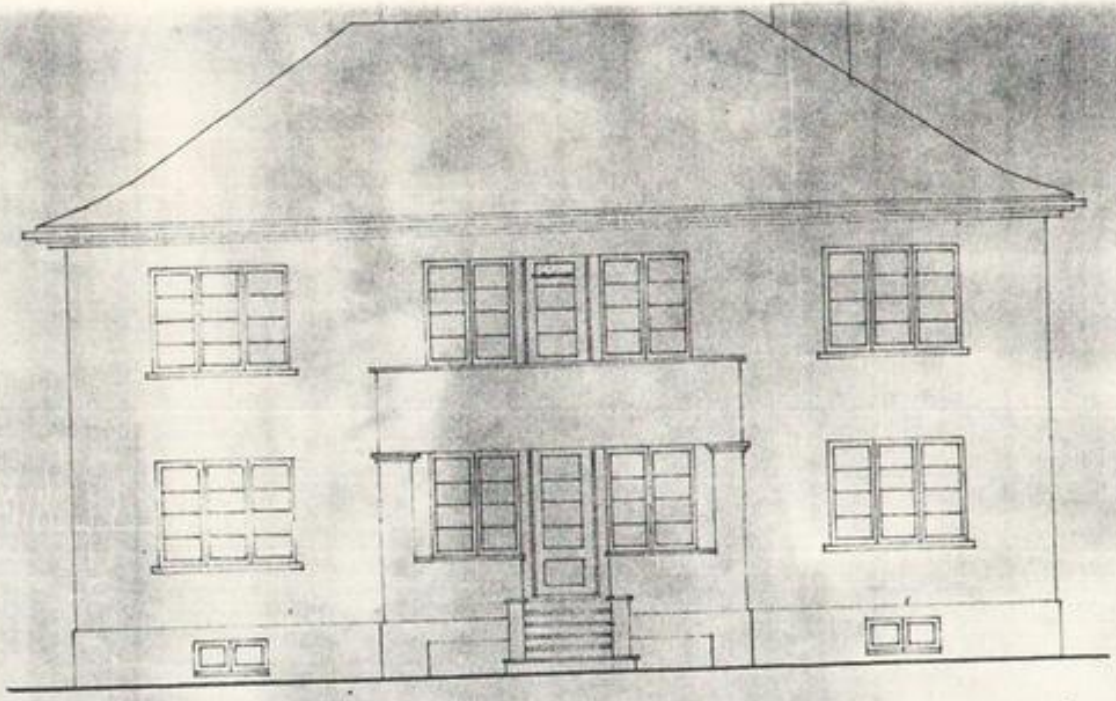
Gamle vinduer
Løkkebergveien 16.

DRAMMEN
BYGGERÅD



MOT ØST

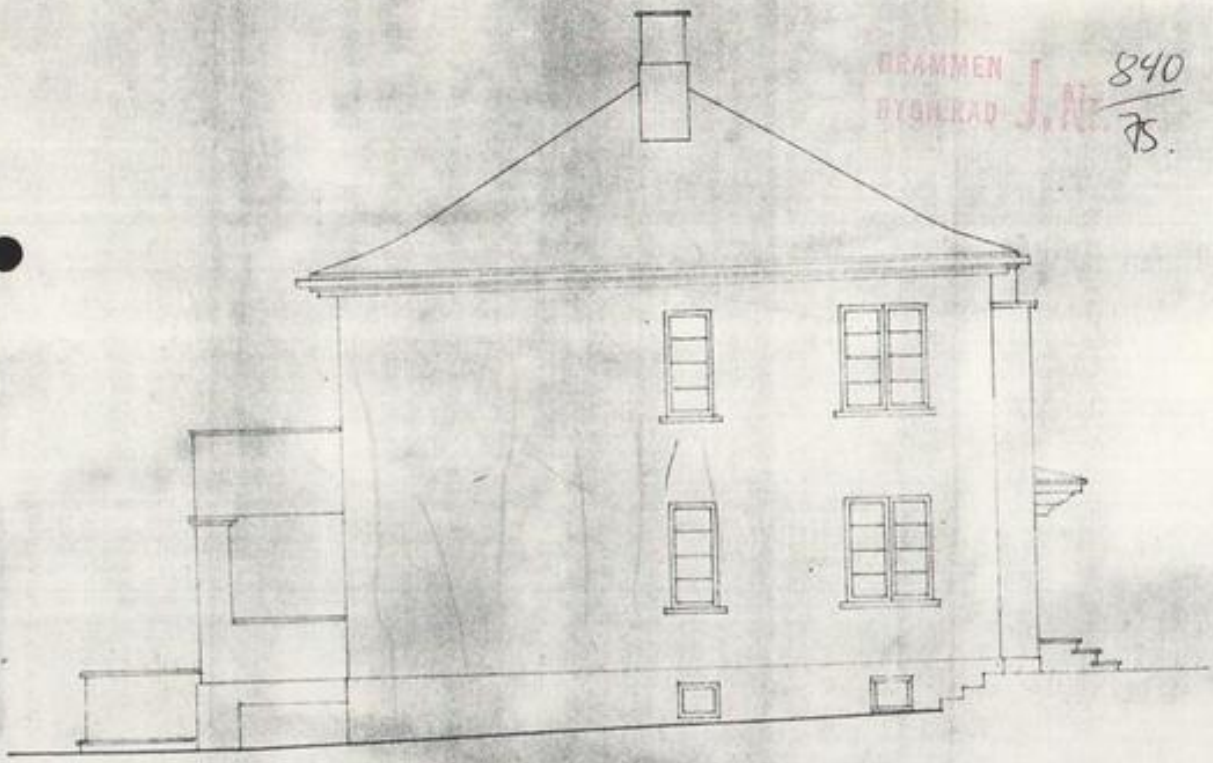
1



FACADE MOT SYD

Gamle vinduer
Løkkebergsm 16

DRAMMEN BYGNINGSRÅD J.Nr. 840/75.



MOT ØST

DRAMMEN
KOMMUNE

Vår referanse
11/12935/11/CAMANG
Arkivkode
GBNR 113/361
Deres referanse

Dato
04.06.2012

Andreas og Anita R F Fuglesang
Løkkebergveien 16

3014 DRAMMEN

TILLATELSE TIL TILTAK - 113/361, LØKKEBERGVEIEN 16, BRUKSENDRING AV KJELLERROM

Vi viser til Deres søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett som er mottatt 03.10.2011. Sist innsendte dokument er registrert mottatt 16.05.2012. Søknaden er vurdert komplett samme dato.

Søknaden omfatter bruksendring av kjellerrom til boligrom og fasadeendring.

Tiltakshaver: Andreas og Anita R F Fuglesang

VEDTAK

etter delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven 21-4, jamfør § 20-2

Drammen kommune gir tillatelse til bruksendring av kjellerrom til boligrom og fasadeendring i henhold til søknad datert 09.09.2011, tegninger og situasjonsplan godkjent 04.06.2012.

Betingelser

1. Rivingsmaterialer og bygningsavfall må kildesorteres og leveres til godkjent mottak.
2. Tiltakshaver har selv ansvaret for at tiltaket er i samsvar med plan- og bygningsloven og dens forskrifter, lokale vedtekter, kommuneplan, reguleringsplan og kommunale vedtekter, tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven (TEK).
3. Det må sendes inn søknad om ferdigattest når tiltaket er oppført.

FAKTA

Dokumentasjon:
Tegninger i målestokk 1: 50 datert 16.05.2012

Nabovarsling

Berørte naboer og gjenboere er varslet i henhold til bestemmelsene i plan - og bygningslovens § 21-3. Det er ikke kommet inn merknader fra noen av disse.

Planer og vedtekter

Eiendommen er delvis omfattet av reguleringsplan for Løkkebergene, vedtatt 08.01.1934.

Byplan
avd. byggesak

Engene 1, 3008 Drammen
Tlf. 03008, fax. 32 04 62 00
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

I tillegg gjelder kommuneplanens arealdel, vedtatt 26.02.2008, og dens bestemmelser. I kommuneplanens arealdel er området avsatt til type boligområde.

VURDERINGER
Søknaden inneholder tilstrekkelig dokumentasjon etter kapittel 5 i forskrift om byggesak.

Planløsning og utseende jfr. pbl §§ 29-1, 29-2
Tiltaket har gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering

INFORMASJON

- Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra det tidspunkt underretning er kommet frem til vedkommende part.
- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelsene gjelder tilsvarende for dispensasjon. Jamfør plan- og bygningsloven § 21-9.
- Ansvarlig søker plikter å gjøre seg kjent med vedtaket samt vedlegget "KRAV/INFORMASJON".
- Når tiltaket er ferdigstilt skal det sendes inn søknad om ferdigattest
- Gebyret for byggesaksbehandlingen må være innbetalt før byggearbeidet igangsettes og senest innen fakturaens forfallsdato.

Gebyr
I henhold til Gebyrregulativ for byggesaker, plansaker, delesaker, matrikkelsaker og seksjoneringssaker, gjeldende fra 01.01.2012, skal det betales gebyr for utførte tjenester. Gebyr for saksbehandling av komplette søknader angis ved bokstaven M. 1M utgjør kr. 2000,-.

Ved behandling av saker der innsendt dokumentasjon er mangelfull eller feilaktig, beregnes et tilleggsgebyr etter medgått tid med kr. 1.000,- pr. time inntil saken er komplett. Det har i denne saken medgått 1,5 saksbehandlingstimer inntil saken var komplett.

I henhold til Gebyrregulativet § 3-2 skal det for denne saken betales gebyr på 1M.
Totalt gebyr i saken er kr. **3500,-.** Gebyret inkluderer søknad om ferdigattest. Faktura ettersendes fra økonomitjenesten.

Vennlig hilsen

Tormod Knutsen
avdelingsleder

Camilla Angelsen
saksbehandler

Vedlegg:
KRAV/INFORMASJON
Tegninger stemplet med dato for godkjenning

KRAV/INFORMASJON
vedlegg til byggesaker *Drammen kommune*

Ansvarlig søker må sørge for at tiltakshaver og de foretak som er gitt ansvarsrett, får beskjed om vedtaket.

Opplysning om adgang til å klage.
Vedtaket i foreliggende sak kan påklages til fylkesmannen av parter med rettslig klageinteresse. (Jfr. Plan- og bygningsloven § 1-9, og Forvaltningsloven § 28.)
Klagefristen er 3 uker regnet fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.
Klagen skal adresseres til Fylkesmannen i Buskerud, Pb 1604, 3007 Drammen, men sendes til *Drammen kommune, Byplan, Engene 1,3008 DRAMMEN.*
Klagen skal angi det vedtak som det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner De vil anføre for klagen. Klagen skal undertegnes.
Om De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De oppgi når underretning om saken kom frem.
Det er adgang til å søke om å få forlenget klagefristen. Det er også anledning til å be om at det ikke blir satt i gang arbeider på tomten før klagen er avgjort av fylkesmannen, eller at pågående arbeider stoppes. Kommunen eller fylkesmannen kan sørge for dette ved å beslutte "utsatt iverksetting" av vedtak, jfr. forvaltningslovens § 42. Dersom det ikke gis utsatt iverksetting, blir arbeidene som utføres før klagen er ferdig behandlet av fylkesmannen, gjort på utbyggers(tiltakshavers) egen risiko. (Mht. klage, jfr. Forvaltningsloven §§ 29-32.)

Søksmål
Søksmål om gyldigheten av Drammen kommunes vedtak eller krav om erstatning som følge av vedtaket kan ikke reises uten at vedkommende part har nyttet sin adgang til å klage over vedtaket, og at klagen er avgjort av den høyeste klageinstans som står åpen. Søksmål kan likevel i alle tilfelle kunne reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble framsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger, jf forvaltningsloven § 27 b.

Krav knyttet til ferdigstillelse
Ansvarlig søker skal påse at nødvendig sluttkontroll utføres og innhente samsvarserklæringer og kontrollerklæringer. Ansvarlig søker må sende Søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til kommunen, og påse at tiltakshaver har mottatt tilstrekkelig FDV dokumentasjon.

Dersom det er skjedd endringer i forhold til godkjente tegninger, må ajourførte tegninger ("som bygget") også sendes inn for ny godkjennelse.
Dersom det gjenstår arbeider, eller er oppdaget feil eller mangler, må det redegjøres for disse i forbindelse med anmodning om midlertidig brukstillatelse. Det må opplyses om når man mener at tiltaket vil kunne være ferdig.

Gebyrer
Gebyret beregnes iht. *Gebyrregulativ for byggesaker, plansaker, matrikkelsaker, geodatatjenester og seksjoneringssaker* som til enhver tid gjelder.

Avfall og avfallshåndtering
Rivingsmaterialer og avfall fra byggeprosessen skal behandles i henhold til avfallsplan og evt. plan for miljøsanering og leveres til godkjent deponi.

Annet
For mer informasjon, se Drammen kommunens hjemmeside ***www.drammen.kommune.no*** *Bolig og eiendom, Byggesak*

11/12935 - 12



16.05.2012

Familie
FUGLESANG
LØKKEBERG
VEIEN 16

FASADE SØR
1:50 (A3)
09.2011

Per Gunnar Rød-Knudsen
Sivilarkitekt MNAL
Grønland 60, 3045 Drammen
Tlf. 915 86 907

Tegning godkjent
4 / 6 2012
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN
OPPANG

Stark, Rød-Knudsen arkitekter as
Grønland 60
3045 Drammen

11/12935-12



16.07.2012 (9)

Familie
FUGLESANG
LØKKEBERG
VEIEN 16

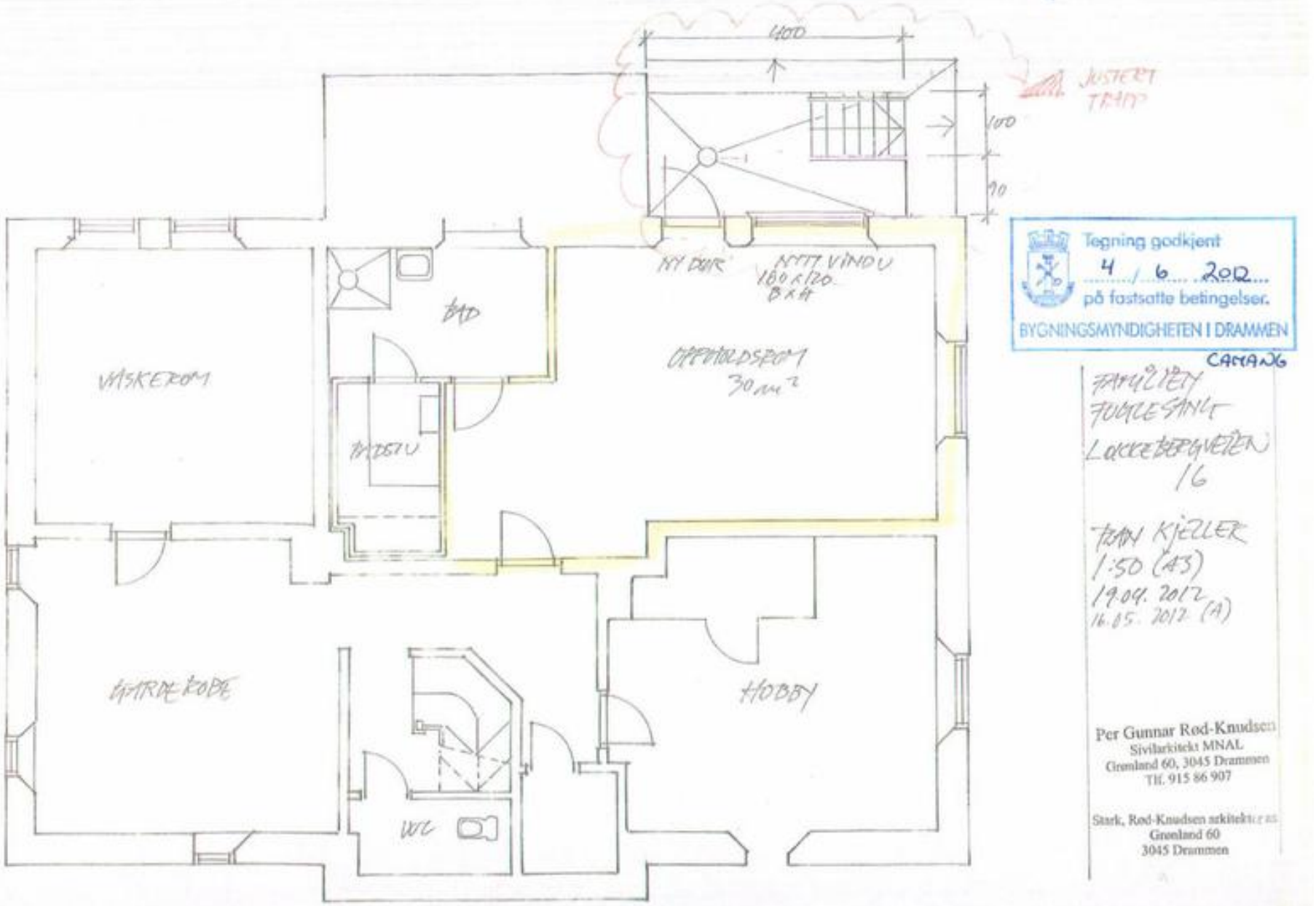
FASADE SØR
1:50 (A3)
9.9.2011

Per Gunnar Rød-Knudsen
Sivilarkitekt MNAL
Grønland 60, 3045 Drammen
Tlf. 915 86 907

Tegning godkjent
4 / 6 2012
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN
CAMANG

Stark, Rød-Knudsen arkitekter as
Grønland 60
3045 Drammen

11/12935-12



Tegning godkjent
4 / 6 20 12
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

CAMANG

FAMILIEN FUGLESANG
LOKKEBERGVEIEN 16

TRAPP KJELLER
1:50 (A3)
19.04.2012
16.05.2012 (A)

Per Gunnar Rød-Knudsen
Sivilarkitekt MNAL
Grønland 60, 3045 Drammen
Tlf. 915 86 907

Stark, Rød-Knudsen arkitekter as
Grønland 60
3045 Drammen

11/12935-12



16.05.2012

Familien
FUGLESANG
LØKKEBERG
VEIEN 16

FASADE SØR
1:50 (A3)
9.9.2011.

Per Gunnar Rød-Knudsen
Sivilarkitekt MNAL
Grønland 60, 3045 Drammen
Tlf. 915 86 907

Stark, Rød-Knudsen arkitekter as
Grønland 60
3045 Drammen

Tegning godkjent
4 / 6 2012
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN
CAMANG

Drammen kommune

Kulturminner - lokal verneliste

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**113**	**361**	**0**	**3**

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

Kulturminner

Temadata - Kulturminner lokal verneliste — Link til kart



Svært høy bevaringsverdi - klasse A

Høy bevaringsverdi - klasse B

Middels bevaringsverdi - klasse C

Enhetlig kulturmiljø

Kulturmiljø - Svært høy verneverdi

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Middels bevaringsverdi - klasse C	1	x		27.38m^2
Kulturmiljø - Svært høy verneverdi	1	x		517.23m^2
Enhetlig kulturmiljø	1	x		517.23m^2

Tema uten treff:

Fredet	Svært høy bevaringsverdi - klasse A	Høy bevaringsverdi - klasse B
Undersøkes	Uten vernestatus for enkeltobjekt	Kulturmiljø - Høy verneverdi
Sammensatt kulturmiljø	Middels bevaringsverdi - klasse C	Bevaring kulturmiljø (svært høy verneverdi)
Bevaring kulturmiljø (høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø (middels verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (svært høy verneverdi)
Bevaring kulturmiljø AUT fredede (høy verneverdi)	Båndleggingsone fra kulturminneplan Nedre Eiker	

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	113	361	0	3	1	517.23m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Tomannsbolig, horisontaldelt	1	17.13m^2
Garasje, uthus, anneks til bolig	2	19.38m^2

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Ras- og skredfare	517.23m^2
Flomfare	10.98m^2
Bevaring kulturmiljø	505.32m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	517.23m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060233-3	REGULERINGSPLAN FOR VEGKRYSS LØKKEBERGVEIEN - TORD PEDERSENS GATE OG TILLIGGENDENDE TRAFIKKOMRÅDER	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	2.02m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Annen veigrunn	2.02m^2

Drammen kommune

Kulturminner

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**113**	**361**	**0**	**3**

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

Berørte datasett (0)

Kulturminner

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

Link til kart



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet	Enkeltminner - Verneverdig	Enkeltminner - Listeført
Enkeltminner - Ikke fredet	Brannsmitteområder	Verneverdige tette trehusmiljøer
Kulturmiljøer		

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Link til kart



Annet SEFRAK-bygg

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	Annet SEFRAK-bygg	SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25
Fredete bygninger	Kulturminner - Sikringssoner	Lokalitet

Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Link til kart



Svært høy bevaringsverdi - klasse A

Høy bevaringsverdi - klasse B

Middels bevaringsverdi - klasse C

Enhetlig kulturmiljø

Kulturmiljø - Svært høy verneverdi

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Middels bevaringsverdi - klasse C	1	x		27.38m^2
Kulturmiljø - Svært høy verneverdi	1	x		517.23m^2
Enhetlig kulturmiljø	1	x		517.23m^2

Tema uten treff:

Fredet	Svært høy bevaringsverdi - klasse A	Høy bevaringsverdi - klasse B
Undersøkes	Uten vernestatus for enkeltobjekt	Kulturmiljø - Høy verneverdi
Sammensatt kulturmiljø	Middels bevaringsverdi - klasse C	Bevaring kulturmiljø (svært høy verneverdi)
Bevaring kulturmiljø (høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø (middels verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (svært høy verneverdi)
Bevaring kulturmiljø AUT fredede (høy verneverdi)	Båndleggingsone fra kulturminneplan Nedre Eiker	

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	113	361	0	3	1	517.23m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Tomannsbolig, horisontaldelt	1	17.13m^2
Garasje, uthus, anneks til bolig	2	19.38m^2

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Ras- og skredfare	517.23m^2
Flomfare	10.98m^2
Bevaring kulturmiljø	505.32m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	517.23m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060233-3	REGULERINGSPLAN FOR VEGKRYSS LØKKEBERGVEIEN - TORD PEDERSENS GATE OG TILLIGGENDENDE TRAFIKKOMRÅDER	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	2.02m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Annen veigrunn	2.02m^2

Datasett uten treff (0)

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 113	Bnr: 361	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Løkkebergveien 16 3014 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Hekk	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	Teiggrensepunkt	Teiggrense fiktiv
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Sti
Gangfelt avgrensning	Kjørebanekant	Veg annen avgrensning
Veg fiktiv grense	Vegbom	Vegdekkekant
Vegskulderkant	Flaggstang	Gjerde
Loddrett mur	Trapp	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje og uthus
Annen næring	Eiendom	Gang- og sykkelveg
Veg	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Skap	Høydekurve	Bebygd område
Annet		

Tab. Nr. 65,—

SKJØTE.

Undertegnede borgermester på vegne av Drammens kommune overdrar herved i henhold til formannskapsbeslutning av 17. februar 1930, jfr. bystyrebeslutning av 10. juni 1929 byggetomten Løkkeberveien 16 av areal 1014,1 m.^{2} til herr kjøbmann Thorolf Knudsen. For solget gjelder følgende betingelser som tinglyses som heftelser på eiendommen:

1. Tomten skal bebygges med en 2 etasjes villa. Tegninger til hus og gjerde skal godkjennes av formannskapet. Bebyggelse i strid hermed kan fjernes på eierens bekostning.

2. Byggearbeidet skal påbegynnes straks og være ferdig i rimelig tid. I motsatt fall går tomten tilbake til kommunen mot tilbakebetaling av kjøpesummen.

3. Eieren holder helt gjerde mot tilgrensende eiendom tilhørende kommunen.

4. Eieren må tåle at der trekkes elektriske ledninger over tomten av hensyn til strømfordelingen.

Kjøpesummen kr. 6084,60 er betalt.

Drammen, den 26. april 1930.

R. Klingenberg
ordfører

½ pct. avgift til fattigkassen betalt mkr 15 21

Drammens kammerkontor den 3/5 30

F. Falkenaar
byskriver

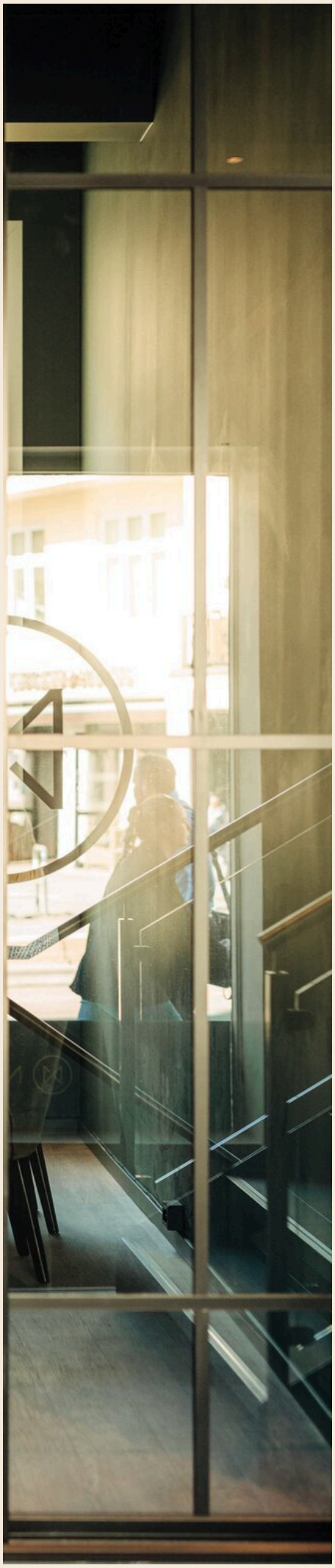
for bokholderen

Velkommen til

Nordvik 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.

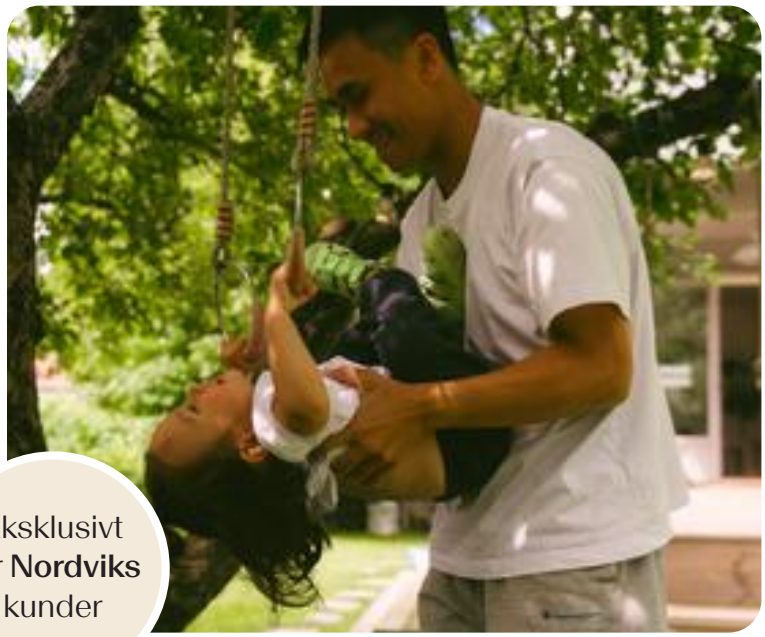


Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
951 00 613

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0272/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Løkkebergveien 16 3014 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 113, bnr 361, snr 3 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Johanna Finnby

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Drammen Eiendomsmegling AS
j.finnby@nordvikbolig.no
468 43 696