

Sundgata 24



Velkommen til

Sundgata 24



Salgsoppgaven produsert 26. september 2025

Bragernes sentrum

Unik 3-roms leilighet med sjarmerende og klassisk stil - Peis - God takhøyde - Parkering - Sentrumsnære omgivelser

Prisantydning	5 490 000,-
Omkostninger	138 600,-
Totalpris	5 628 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	1 350,-
BRA-i	99 kvm
Totalt BRA	99 kvm
Soverom	2
Boligtype	Selveierleilighet

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1905

Ansvarlig megler	Mathilde Sjøhaug
Telefon	415 85 939
E-post	m.sjohaug@nordvikbolig.no
Megler	Marte Steenberg Gran
Telefon	469 35 116
E-post	m.gran@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Sundgata 24!

Dette er en unik og flott 3-roms leilighet med klassisk stil over 2 plan, beliggende i sentrale omgivelser på Bragernes.

Høydepunkter:

- 2 soverom (mulighet for 3 soverom)
- Vedovn fra 2022 og varmekabler i hele 1.etasje
- Sjarmerende og klassisk stil
- God takhøyde og store vinduer
- Bad, toalett, vaskerom og badstue
- Romslig terrasse fra 2020 med gode solforhold
- Nymalt hus i 2025
- Parkeringsplass i felles gårdsplass med elbillader
- Kjeller og loft med god lagringsplass
- Sentrumsnær beliggenhet med gåavstand til "alt" du trenger i hverdagen
- Tilbaketrukket og rolig gate
- Umiddelbar nærhet til skog og mark, eks. bragernesåsen med flotte helårs turmuligheter
- Kort gange til bakeri, caféer og restauranter

Arealer og innhold

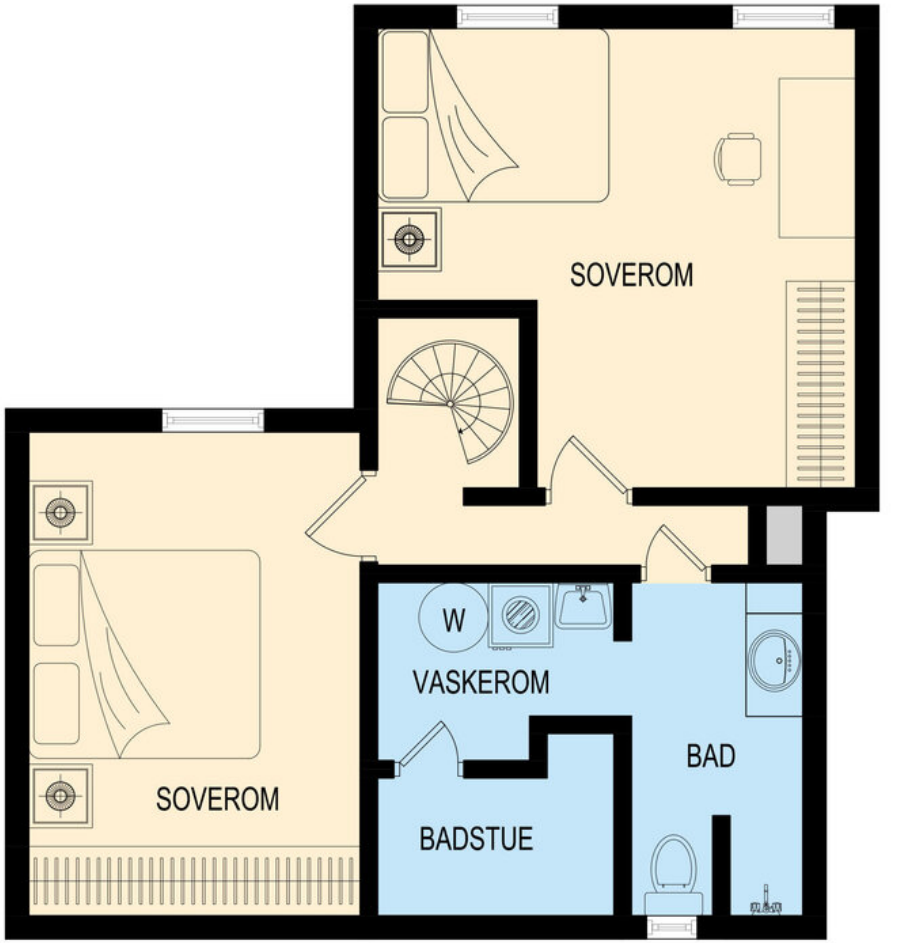
BRA-i:	99 kvm
Totalt BRA:	99 kvm
TBA:	30 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Entré, kjøkken, stue, spisestue, toalettrom
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 30 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Gang, bad/vaskerom, badstue, 2 soverom
Total BRA: 53 kvm.





Eiendomsfoto AS

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

1. Etasje

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

2. Etasje
















MERETE BØ
OST VIN
STEPHEN HAWKING
Mastering Digital Photography







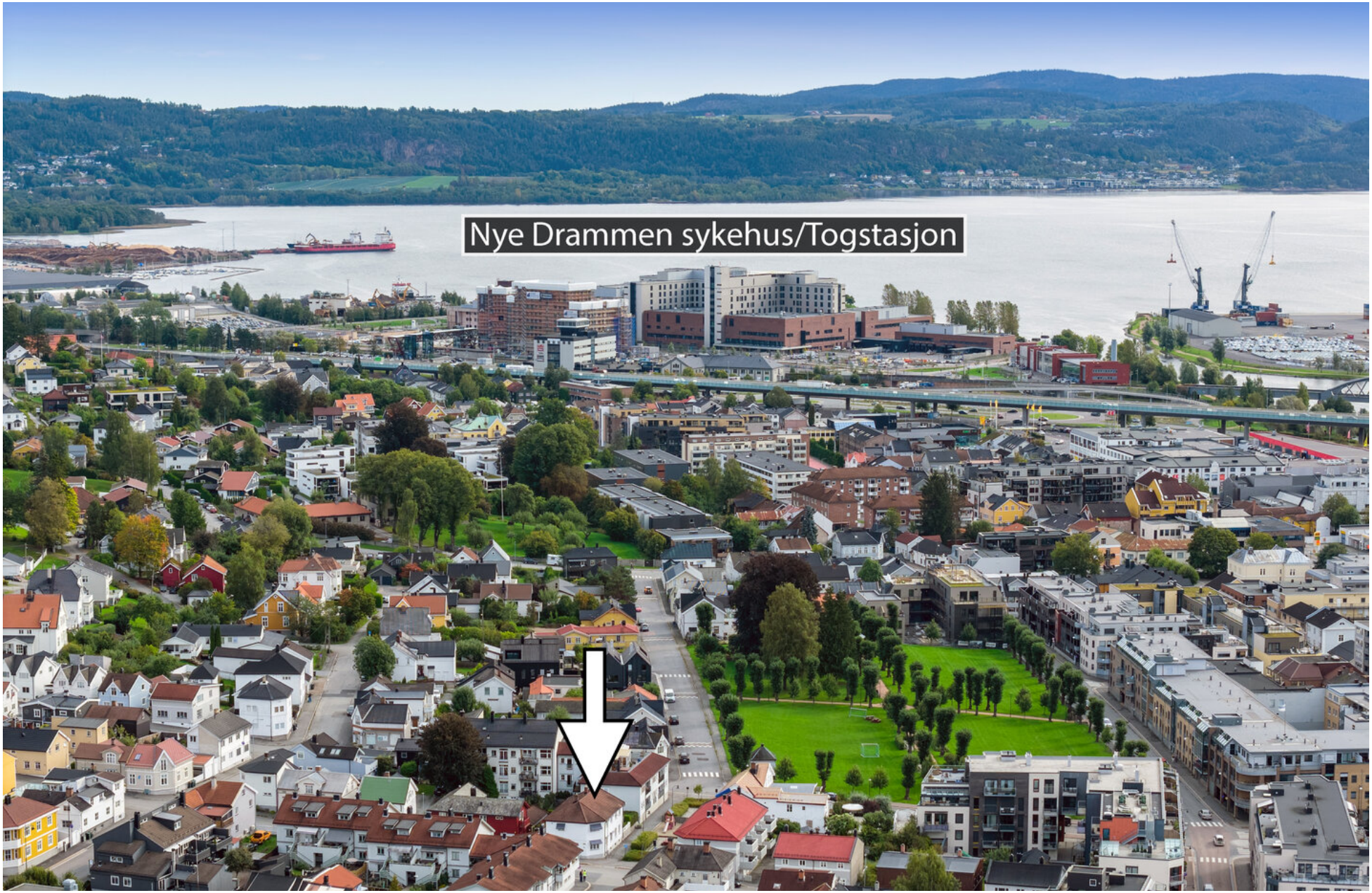











Nye Drammen sykehus/Togstasjon





Informasjon

Sundgata 24

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0330/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sundgata 24, 3015 DRAMMEN
Gnr 114, bnr 974, snr 1 i Drammen kommune

Selgere
Katrine Husby
Preben Jensen Hoel

Kjøpesum og omkostninger
5 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
137 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
151 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 628 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 641 300,- (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
1905

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 99 kvm
Totalt BRA: 99 kvm
TBA: 30 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Entré, kjøkken, stue, spisestue, toalettrom
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 30 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Gang, bad/vaskerom, badstue, 2 soverom
Total BRA: 53 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyde i soverom i 2. etasje på ca. 3.02 meter.

Innhold

1. Etasje: Entré, toalettrom, kjøkken, stue og spisestue.
2. Etasje: Gang, 2 soverom, bad/vaskerom og badstue.

Terrasse på ca. 30m2 som disponeres av denne seksjonen.
Det medfølger bod i kjeller og på loft (unummerert).
Parkering i felles gårdsplass, hvor plassene rullerer etter år.

Standard

1. Etasje:

Entré: Entrè via felles inngangsparti. Videre inn til denne seksjonen som har gang med varmekabler i gulv. Gangen gir plass for å henge fra seg yttertøy.

Toalettrom: Pent og praktisk toalettrom med flislagt gulv. Rommet er utstyrt med frittstående servant og toalett.

Stue/Spisestue: Flott og sjarmerende stue med gode møbleringsmuligheter. Stuen gir enkelt plass for sofagruppe med tilhørende tv-møblement. Det er etablert flott plassbygd peisovn med vednisje i 2022 som kommer godt med på kaldere dager, og bidrar til en lun atmosfære i oppholdsrommet. Det er høyt under taket og leiligheten har flotte detaljer av mur- og tømmer som går i overgang med moderne overflater. Rundt himling i stue er det downlights som gir rikelig med belysning. Verdt å nevne er at gulv, vegger og dørlister i 1 etasje er malt i 2025.

Kjøkken: Pent kjøkken med innredning fra Ikea. Kjøkkenet har glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn med dampfunksjon fra 2025, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap fra 2025. Praktisk med spisegruppe i tilknytning til kjøkkenet.

2. Etasje:

Soverom: I boligens andre etasje finner du to gode soverom. Hovedsoverommet er meget romslig med god plass for dobbeltseng og tilhørende nattbord. I tillegg er det etablert praktisk plassbygd garderobe med god plass til oppbevaring.
Soverom 2 er også meget romslig og lar seg enkelt innrede med både dobbeltseng og skrivebord. Dette rommet kan deles opp og gi leiligheten totalt 3 soverom, om ønskelig. Også her er det en romslig plassbygd garderobe med god plass til oppbevaring. Det er innfelte downlights i tak på begge soverommene.

Bad/Vaskerom: Romslig bad med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med heldekkende servant med underskap, speil med lys, veggskap, dusjnisje og toalett. Det er innfelte downlights i tak for tilpasset belysning. Meget praktisk vaskerom i tilknytning til badet. Her er det innredet med skap, benk og utslagsvask og det er god lagringsplass. Videre adkomst til badstue fra vaskerommet.

Parkering

Det er 3 stk parkeringsplasser. Biloppstillingsplassene i gården deles av de tre seksjonene, med plasser (foran, midten, bak) som rullerer etter tur, 1 år av gangen. Denne seksjonen har montert elbil-lader på nåværende parkeringsplass, dog rulleres det på plassene hvert år, og elbil-lading må derfor legges til rette og ikke være til ulempe ved bruk av de andre parkeringsplassene.

Ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Boligsoneparkering mot

betaling og kapasitet i omkringliggende gater.
Priser for soneparkering per 01.01.25 er kr. 3 912,- per år (kr. 326,- per måned).

Modernisering og påkostninger

2025
- Ny stekeovn med dampfunksjon
- Nytt kjøleskap
- Utvendig maling av fasade og vinduer, bytting av bordkledning som var råtne
- Montering av elbillader, overspenningsvern og utestikk tiltenkt varmepumpe
- Malt gulv, vegg og dørlister i 1 etasje
- Bytting av bærebjelke på terrasse

2024:
- Tettet kjellervinduer, isolert og installert ventiler i alle åpninger i kjeller, utbedring av lysgraver mot gårdsplass
- Rehabilitering av teglesteinspiper, inkludert innsetting og oppkobling av stålrør, installert pipehatt og tettet hull rundt 2 av pipene

2023:
- Beiset terrasse
- Byttet innvendig stoppekran for utekran

2022:
- Nye seriekoblede røykvarslere i hele bygget
- Ny plassbygd peis med vednisje
- Pusset og lagt ny finnish på brannvegg rundt peis
- Byttet ødelagt takstein (ca. 10 stk)

2021:
- Plassbygde badstubenker

Utført i regi av sameiet 2022:
Sameiet byttet innvendig hovedvannrør i kjeller fra inntak og frem til utgreiing til hver enhet.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eier: 2020 dusjdør byttet selv. Fra tidligere eier: totalrenovert 2010-
2012, først bjelkelag, nytt rør-, og elsyst, membran, isolert, møbl, vindu/dør og ny VVB. Centrum rør as 2010 / pkb entreprenør
as, Blikkenslager Tomm Skaheim og Christian rørleggerservice 2012

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Fra tidligere eier 2020: 3 fliser sprakk når vi byttet dusjdør. Det ble smurt ny membran bak og satt på nye
flis. Fra tidligere eier: 2012 membran på bad, blikkenslagermester Tomm Skahjem

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

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eier: 2020 oppusset terrasse av fagfolk på egeninnsats/dugnad -
Kristoffersen og sigsgaard bygg AS. 2022: Byttet ødelagte takstein - Egeninnsats. Montert ny plassbygd peis - Varmehuset.
Pusset brannvegg rundt peis og lagt ny finnish - Egeninnsats. 2023: Beiset terrasse - Egeninnsats. 2024: Tettet kjellervinduer og
montert nye ventiler i kjeller, utbedring av lysgrav - Steam-clean AS. Rehabilitering av piper, montering av stålrør i piper samt
montering av pipehatt samt utbedret lekasje på 2 piper - Mur og Pipeservice AS. 2025: Utvendig maling av hus samt vinduer
samt bytting av enkelte råtne planker - Malergutta AS. Bytte bærebjelke på veranda mot 2 etg - Steam-clean AS.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Kan bli fuktig/vått i kjeller ved mye regn

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: Fra tidligere eier: elektrisk anlegg er fornyet i hele leiligheten (2010-2012), kontroll
El tilsyn 2010 - arbo entreprenør as og elektrisk produksjon (2010), smart strøm as (2012). Fra tidligere eier: 2018 — 2021 -
nytt elanlegg i gang 2etg, begge soverom, terrasse samt kjeller - gjerberg elektro AS. 2025: Montert elbillader,
overspenningsvern samt lagt opp utestikk til varmepumpe - Ask elektro

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: Fra tidligere eier: eltilsyn i 2010

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025 - Montert elbillader,
overspenningsvern samt lagt opp utestikk til varmepumpe
- Ask elektro.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eier: nytt røropplegg (rør i rør) skiftet i 2010 og 2012 fra 2etg til kjeller.
Ny VVB 2012, ny vannmåler 2011 - centrum rør as, pkb entreprenør as,
Blikkenslager Tomm Skaheim og Christians
rørleggerservice. 2022: Sameiet har byttet vannrør fra kjeller og til fordeling til hver enkelt leilighet - Eiker Rør. 2023: Ny
innvending stoppekran til utekran - Aksnes Rør.

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: Fra tidligere eier: rehabilitert 1986 - nybygg 1 og 2 etg og terrasse (del mot nordøst)

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Naboleilighet har opplyst å ha målt radon i leilighet i 1 etg og at disse var godt under grenseverdi

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Vannrør ved toalett i 1. Etg frøs i kort tid vinteren 2024 (30 minusgrader og begrenset oppvarming av
leilighet), ingen lekasjer ble oppdaget i den forbindelse. Sameiet har i ettertid tettet vinduer i kjeller som delvis har løst
problemet

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Pipene begynte å bli i litt dårlig forfatning og det ble i 2024 satt inn stålrør i pipene, samt noe utbedring av selve pipene (lekkasjer, blekk samt pipehatt)

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: Kan bli fuktig i kjeller ved regn, ingen råte eller fuktskader i kjeller som vi kjenner til

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Liten lekasje i pipe mot øst, dette er meldt sameiet

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Det finnes noen sprekker i mur uten at det er noe som vi har lagt merke til at har utviklet seg i vår botid, eller noe som er
hensiktsmessig å gjøre noe 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.
Ja
Beskriv: Det har vært noe biller i kjeller, sameiet har hatt skadedyrkontroll på besøk og de konkluderte med at det ikke var behov for noen umiddelbare tiltak, annet enn å prøve å holde kjeller tørr

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

Eventuell kommentar: Fellesutgiftene blir diskutert og vedtatt på årsmøte

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

Bygningssakkyndig

N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

Byggemåte

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
- Tak: Saltak tekket med betongtakstein.
- Yttervegger: Laftet tømmer/plank og tilbygg i bindingsverk, kledd med stående trepanel.
- Etasjeskillere: Trebjelkelag.
- Grunnmur: Antatt betong eller naturstein (oppført med grunnmur fra byggeåret).
- Gulv: Støpt eller trebjelkelag, avhengig av etasje og kjeller.

Tekniske installasjoner:
- Vannrørene er hovedsakelig utført som rør-i-rør-system med fordelerskap plassert på toalettrommet. I kjeller er det registrert kobberrør.
- Avløpsrør av plast og støpejern.
- Innvendige avløpsrør har en lav/middels alder, noe som gir en moderat sannsynlighet for skader.
- Boligen har kun naturlig ventilasjon.
- Høiax varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i kjeller.
- Det elektriske anlegget er utstyrt med skru og automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i gang i 2. etasje og i felles gang i 2. etasje.
- Leiligheten har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer: Gitt vinduets alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.
- Utvendig > Dører: Gitt dørenes alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Utvendig > Tak/pipe i felles loft: Det er opplyst om mindre lekkasjer fra pipen, hvor tetting ikke er utført tilfredsstillende etter montering av stålrør.
- Innvendig > Radon: Det foreligger ikke dokumentasjon, noe som skaper usikkerhet rundt radonverdiene.
- Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Har ikke vært el-kontroll eller sjekk av sikringsskapet de siste fem årene, og befaringen er begrenset til visuell

inspeksjon.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling: Halvparten av levetiden for flisene er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskifting bør vurderes i løpet av de kommende årene.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Det er registrert svertesopp på silikonfuger i dusjsonen. Det er registrert ingen/lite fall på gulvet på badet, mens det er noe fall på deler av vaskerommet.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran og sluk løsningen.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Sanitærutstyr og innredning har middels alder.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Spesialrom > 2. Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon: Konstruksjoner bak paneler og benker var ikke tilgjengelige for kontroll og er derfor ikke vurdert. Det er påvist fuktskjolder i overflatene.
- Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Toalettrommet har kun naturlig avtrekk.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er registrert en høydeforskjell på 21 mm innenfor en lengde på 2 meter i soverom 1 og 29mm i soverom 2. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger: Vaskemaskin, tørketrommel, kjøkkenhvitevarer (kjøleskap, komfyr, vaskemaskin, platetopp).
Fryseboks og kombi kjøl/frys i bod kan medfølge om ønskelig.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Bokhyller/hyller i spisestue
- Lampe over spisebord
- Garderobeskap i gang

Følgende løsøre og tilbehør kan følge med:
- Blomsterkasse på hjul (på terrasse)

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. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Styret opplyser om at korttidsutleie som airbnb og bokollektiv ikke er tillatt.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedovn.
- Varmekabler i 1. etasje og bad/vask i 2. etasje.
- For øvrig elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 16 428 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 1 350,- pr. mnd.
Inkluderer: - Felles bygningsforsikring
- Felles sparing

Leilighet H0201 (nabo) står for betaling av strøm i fellesareal mot at vedkommende betaler fellesutgifter for 11 av årets 12 måneder i henhold til vedtektene.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Kr 11 112,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann kr. 2 733,-
Avløp kr. 4 435,-
Renovasjon kr. 3 944,- (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 feie- og tilsynsgebyr etter gjeldende satser, pt. kr 578,- per 2025.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 12 375,- pr år (felles forsikring for sameiet). Dekkes via felleskostnadene.
- Internett via fiber kr 549,- pr mnd (Globalconnect).
- Ca. 900kr i vedfyring for 2024. Kostnaden vil variere ut ifra forbruk.

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 1 076 010,-
Som sekundærbolig: kr 4 304 039,-

TV/Internett/Bredbånd

Internett via fiber, Globalconnect.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Sundgata 24, orgnr. 921383975

Om sameiet

Sameiet Sundgata 24 består av 3 seksjoner på eiendommen.

Det er tiltenkt at sameiet skal lage en liten terrasse helt i bakkant av felles oppkjørsel. Styreleder opplyser at det er tiltenkt at dette skal bli uteareal for de andre seksjonene, da denne seksjonen disponerer egen terrasse. Denne seksjonen vil derfor ikke bli belastet av kostnaden.

Det opplyses om at parkering og lading vil bli diskutert på årsmøte for 2026. Seksjonene rullerer årlig på 3 parkeringsplasser, i tillegg har seksjon 1 montert en privat elbil-lader i samråd med styret. Styret opplyser at sameiet i fremtiden må finne en overordnet løsning for lading. Kostnaden ved dette inkludert eventuell flytting/demontering av seksjon 1 elbil-lader belastes sameiet. Det presiseres at ladekabler ikke skal hindre ferdsel mellom gate og inngangsdør.

Forretningsfører

Michele Mathisen

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser av eiendom og leieforhold.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for sameiet viser en saldo per 31.12.2024 kr. 8 979,-. Se vedlagt regnskap i prospekt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

- Trappe- og gang-vask på rundgang
- Snømåking, luking og annet vedlikehold på rundgang
- Avtales dugnader etter behov
- Seksjonen klipper selv hekken ved terrasse årlig (da denne naturlig hører til seksjonen)

Dyrehold

Dyrehold skal forhåndsgodkjentes av styret.

Sameiets forsikring

If

Polisenr. SP540335.13.1

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 222 kvm (Eiertomt)

Felles tomt opparbeidet med gruset innkjørsel.

Utenfor denne seksjonen er det opparbeidet med terrasse platting og hekk som disponeres og vedlikeholdes av denne seksjonen.

Det er 3 stk parkeringsplasser på tomten hvor plassering av parkering går på rundgang hvert år. Denne seksjonen har montert elbil-lader på nåværende parkeringsplass, dog rulleres det på plassene hvert år, og elbil-lading må derfor legges til rette og ikke være til ulempe ved bruk av de andre parkeringsplassene.

Det opplyses særskilt om at terrasse som benyttes av denne seksjonen, ligger over tomtegrense til nabo/inntil naboens hekk. Plassering av terrasse er ikke søkt eller godkjent. Kjøper overtar bruken og ansvar for terrassen og eventuelle senere endringer av denne.

Det foreligger muntlig avtale og dokumentasjon på at terrassen skal disponeres privat for seksjon 1, dog er ikke avtalen formelt tinglyst. Selger har tatt opp med styreleder at det er et ønske om å få avtalen vedtektsfestet.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

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

Radonmåling

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

Det ble under årsmøte i 2022 opplyst av eier av de andre seksjonene at radonmåling er utført for seksjon 0201 i 1. etasje og at årsmiddelverdien lå langt under tiltaksgrensen.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Dette er drømmeboligen for deg som ønsker å bo sentralt i urbane omgivelser med gangavstand til "alt". Med sentrumsnær og attraktiv beliggenhet på Bragernes ligger denne 3-roms selveier leiligheten i nærhet til et mangfold av servicetilbud samt rikelig med tur- og rekreasjonsområder. Ca. 6 min gange til Bragernes Torg med et bredt utvalg av ute- og inne servering, butikker og restauranter. Gangavstand til kino, teater, treningssentre, dagligvarebutikker, kjøpesentre, skoler og barnehager m.m.

Fra leiligheten er det få minutters gange til Drammenselva hvor man kan ta seg inn på gang- og sykkelveier langs elva og via Ypsilon over til Grønland torg med kunnskapsparken og populære Union brygge med restauranter og Union Scene med ulike innslag av konserter og kultur arrangement. Fjellheim tennisbane og Løkkebergparken aktivitetsanlegg ligger ca. 10 - 12 minutters spasertur fra leiligheten.

Kort vei til friluftsområder som Hamborgstrømskogen med hinderløyper for både store og små, natursti, gapahuk og bålplass. Ca. 14 min gange til Strømsø Torg og Drammen togstasjon. Offentlig kommunikasjon rett utenfor leiligheten.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av eneboliger, flermannsboliger og leilighetskomplekser.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til kollektive tilbud med bare 200 meter til nærmeste bussholdeplass med 9 ulike linjer. God kommunikasjon med tog fra Drammen stasjon retning Oslo og Kongsberg - ca. 31 minutter til Nationaltheateret. Ca. 60 minutter med flytoget til Oslo Lufthavn.
For mer informasjon, se brakar.no/vy.no/flytoget.no.

Skoler og barnehager

Det er flere barnehager i nærområdet, blant annet Brannposten barnehage, Bragernes strand barnehage og Løkkebergene Vels barnehage, alle i gangavstand fra boligen.

Boligen sogner til Bragernes barneskole og Børresen ungdomsskole.
For øvrige flere videregående skoler i Drammen og nærområdet.

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. Eiendommen er først registrert tatt i bruk den 01.01.1905. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg til boligen datert 31.05.1999. Ferdigattesten gjelder tilbygg med spisestue i 1 etasje og soverom i 2. etasje. Disse tegningene samsvarer med dagens planløsning.

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.

Megler har ikke lykkes å finne opprinnelige godkjente tegninger fra byggeår, og har således ikke kjennskap til hva rommene opprinnelig er godkjent som. Det er dagens bruks som er hensyntatt i markedsføringen. Dog samsvarer tegninger som er godkjent i forbindelse med tilbygg med spisestue i 1. etasje og soverom i 2. etasje.

Vei, vann og avløp

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

Reguleringsplaner

Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (16.06.2025) er avsatt til nåværende boligbebyggelse, bevaring kulturmiljø, miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur og ras- og skredfare.

Gjeldende regulering:
- Reguleringsplan for kvartalene begrenset av : Cappelens gate.- Peder Buchs gt.- Engene - Gjetergata (24.03.1987) med reguleringsformål til boliger og offentlig friområde.

Relaterte planer:
- Detaljregulering for Engene 43, 45 og Peder Buchs gate 1 (19.12.2017)
- Reguleringsplan for Kvartalet: Engene, Gjetergata, Thornegata og Sundgata (26.10.2004)

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/114/974/1:
16.09.2025 - Dokumentnr: 1100343 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

04.07.1985 - Dokumentnr: 6009 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 2/10

15.04.1986 - Dokumentnr: 3729 - Resek/sammenslåing
Sammenslått til:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 4/10
Sammenslåing av:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 2/10
Sammenslåing av:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 2/10

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.

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 Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring

mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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. 54 900,-
Grunnpakke Selveierleilighet kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Rabatt provisjon for interiørveiledning kr. 2 250,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg boligstyling (trekkes fra prov) kr. 2 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade + drone kr. 7 700,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 142 500,- 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 29. september 2025

Ansvarlig megler

Mathilde Sjøhaug, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41585939

Ansvarlig megler

Marte Steenberg Gran, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46935116

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Sundgata 24

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Sundgata 24, 3015 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 114, bnr. 974, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 18.09.2025 **Rapportdato:** 21.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22134-1392 **Referansenummer:** AR1245

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

N Takst og Eiendom AS

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

Rapportansvarlig

Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no
461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Sundgata 24, 3015 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 974
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
Tak: Saltak tekket med betongtakstein.
Yttervegger: Laftet tømmer/plank og tilbygg i bindingsverk, kledd med stående trepanel.
Etasjeskillere: Trebjelkelag.
Grunnmur: Antatt betong eller naturstein (oppført med grunnmur fra byggeåret).
Gulv: Støpt eller trebjelkelag, avhengig av etasje og kjeller.

Oppvarming:
- Vedovn.
- Varmekabler i 1. etasje og bad/vask i 2. etasje.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Øvrige forhold:
- Leiligheten disponerer boder i loft og kjeller. (Ikke måleverdig grunnet til lav takhøyde)

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1905

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass, datert til 1986, 2010 og 2011.

Leiligheten er utstyrt med en ytterdør ukjent type, i tillegg er det en terrassedør fra 2010.

Leiligheten har en terrasse på ca. 30 m² med adkomst fra stuen. Terrassen er tekket med terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Fliser.
- Parkett.

Vegger:
- Tømmer.
- Trepanel.
- Malte plater.

Himling:
- Trepanel.
- Takplater.
- Malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen er utstyrt med en vedovn tilkoblet stålrør og plassert på ildfast plate.

Leiligheten har en vindeltrapp i stål mellom 1. og 2. etasje.

Innvendige dører i leiligheten består av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom:
Veggene har fliser og panel og himlingen består av panel og takplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Slukene er av plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Innredning med nedfelt vask.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte med automatisk fuktsensor.

KJØKKEN Gå til side

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

Integrert utstyr:
- Stekeovn. (2025)
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap. (frittstående 2025)

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Badstue:
Badstuen har innvendige flater med trepanel av eldre dato. Benker i treverk ble skiftet ut i 2021.

Det er installert elektrisk badstueovn med steiner.

Gulvet er flislagt med overliggende trelemmer. Rommet har ventilasjon via ventilrist på vegg.

Toalettrom:
Vegger og himling har trepanel. Gulvet er flislagt.

Sanitærutstyr og innredning:
- Vegghengt toalett.
- Servant med innredning.

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene er hovedsakelig utført som rør-i-rør-system med fordelerskap plassert på toalettrommet. I kjeller er det registrert kobberrør.

Avløpsrør av plast og støpejern.

Innvendige avløpsrør har en lav/middels alder, noe som gir en moderat sannsynlighet for skader.

Boligen har kun naturlig ventilasjon.

Sundgata 24, 3015 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 974
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

Høiax varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i kjeller.

Det elektriske anlegget er utstyrt med skru og automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i gang i 2. etasje og i felles gang i 2. etasje.

Leiligheten har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

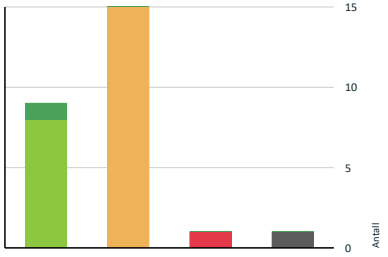
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Unntak fra tilstandsvurderingen:
Det er ikke utført tilstandsvurdering av bygningsdeler som faller inn under sameiets eller borettslagets ansvarsområde.

Dette omfatter blant annet:
- Yttervegger.
- Takkonstruksjoner og taktekking.
- Dreneringssystemer.
- Grunnmur og fundament.
- Fellesarealer som trapper, kjeller og loft.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Tak/pipe i felles loft	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sundgata 24, 3015 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 974
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 2. Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1905

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass, datert til 1986, 2010 og 2011.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 er satt på grunn av vinduer fra 1986 hvor forventet levetid er overskredet.
Ytterligere vedlikehold og eventuell utskifting må påregnes i løpet av de kommende årene.

TG 2 Dører

Leiligheten er utstyrt med en ytterdør ukjent type, i tillegg er det en terrassedør fra 2010.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har en terrasse på ca. 30 m² med adkomst fra stuen.
Terrassen er tekket med terrassebord.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

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

TG 2 Tak/pipe i felles loft

Tak og pipe ligger på felles loft og omfattes av sameiets ansvar. Forholdet er meldt til sameiet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er opplyst om mindre lekkasjer fra pipen, hvor tetting ikke er utført tilfredsstillende etter montering av stålrør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør påregnes ytterligere kontroll av pipen, med nødvendig utbedring/tetting utført av fagperson.

Sundgata 24, 3015 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 974
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
- Fliser.
- Parkett.

Vegger:
- Tømmer.
- Trepanel.
- Malte plater.

Himling:
- Trepanel.
- Takplater.
- Malte plater.

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

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

Det er registrert en høydeforskjell på 18 mm gjennom hele rommet i stuen. TG 2
Det er registrert en høydeforskjell på 12 mm innenfor en lengde på 2 meter i kjøkken/spisestuen. TG 2

Det er registrert en høydeforskjell på 21 mm innenfor en lengde på 2 meter i soverom 1. TG 3
Det er registrert en høydeforskjell på 29 mm innenfor en lengde på 2 meter i soverom 2. TG 3

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: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen er utstyrt med en vedovn tilkoblet stålrør og plassert på ildfast plate.
Avstanden til brennbart materiale vurderes som tilfredsstillende.
Ved visuell kontroll av synlige deler av ovn ble det ikke avdekket sprekker eller skader.
Det er registrert mindre tørkesprekker i malingsbelegget på pipen.
Det er ikke opplyst om avvik eller andre forhold ved anlegget.

TG 2 Innvendige trapper

Leiligheten har en vindeltrapp i stål mellom 1. og 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i leiligheten består av malte fyllingsdører.
Ved befaring var det ingen tegn til skader eller avvik, utover det som forventes av normal bruksslitasje.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

Badet er pusset opp i 2010-2012 i følge tidligere salgsoppgaver.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel og himlingen består av panel og takplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sundgata 24, 3015 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 974
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

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

Konstruksjonen bør følges opp over tid. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men på grunn av alder kan skader oppstå uforutsett. Det er ikke beregnet oppgraderingskostnader nå, men slike tiltak må påregnes ved fremtidige endringer eller skader.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Det er registrert svertesopp på silikonfuger i dusjsonen.
- Det er registrert ingen/lite fall på gulvet på badet, mens det er noe fall på deler av vaskerommet.

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

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for fliser er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskiftning bør vurderes i de kommende årene.

Konstruksjonen bør følges opp over tid. På grunn av påviste utførelsesavvik kan skader oppstå uforutsett. Det er ikke beregnet oppgraderingskostnader nå, men tiltak må påregnes ved fremtidige endringer, oppgraderinger eller dersom skader utvikler seg.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Slukene er av plast.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minst 25 mm over gulvflaten og 15 mm ved terskelen.
Omfang og tilstand på membranen kan ikke kontrolleres direkte; kun alder er tatt i betraktning.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Gjenværende forventet levetid: 10 år.
Forventet levetid for membran: 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

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





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

- Innredning med nedfelt servant.
- Innredning med nedfelt vask.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Sanitærutstyr og innredning har middels alder.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Innredning og sanitærutstyr er fra 2010 og noe vedlikehold/oppgraderinger må påregnes i de kommende årene.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk via elektrisk styrt vifte med automatisk fuktsensor.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG RI Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Integrert utstyr:
- Stekeovn. (2025)
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap. (frittstående 2025)

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.

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

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Sundgata 24, 3015 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 974
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport



Svelleskade mellom skjøt i benkeplaten

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

SPESIALROM

2. ETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue:
Badstuen har innvendige flater med trepanel av eldre dato. Benker i treverk ble skiftet ut i 2021.

Det er installert elektrisk badstueovn med steiner.

Gulvet er flislagt med overliggende trelemmer. Rommet har ventilasjon via ventilrist på vegg.

Konstruksjoner bak paneler og benker var ikke tilgjengelige for kontroll og er derfor ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i overflatene.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 2 settes som en helhetsvurdering av badstuen, da det står overfor en oppgradering/vedlikehold i løpet av de kommende årene.



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:
Vegger og himling har trepanel. Gulvet er flislagt.

Sanitærutstyr og innredning:

- Vegghengt toalett.
- Servant med innredning.

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrørene er hovedsakelig utført som rør-i-rør-system med fordelerskap plassert på toalettrommet. I kjeller er det registrert kobberrør.

Rørene antas å være fra ca. 2010–2012, noe som tilsier en relativt lav alder og dermed liten risiko for skader eller lekkasjer.

Rørkursene skal være merket med lengde, leveringsområde og systemleverandør. Det er gjort enkel merking med tusj bak kursene, men dette er ikke i tråd med gjeldende krav og gir begrenset oversikt. Det anbefales å etablere korrekt kursfortegnelse.

TG 1 settes, med en merknad om mangelfull merking.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Innvendige avløpsrør har en lav/middels alder, noe som gir en moderat sannsynlighet for skader.

Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluk/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er sameiet sitt ansvar.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 2 Varmtvannstank

Høiax varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i kjeller.

Sundgata 24, 3015 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 974
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

- Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er utstyrt med skru og automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i gang i 2. etasje og i felles gang i 2. etasje.

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.
   2010

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

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?

Tilstandsrapport

Ja TG 2 settes fordi det ikke har vært el-kontroll eller sjekk av sikringsskapet de siste fem årene, og befaringen er begrenset til visuell inspeksjon. Den bygningssakkyndige har kun kontrollert synlige komponenter og sikringsskapet, og det er heller ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider.



Sikringsskap i felles gang i 2. etasje



Sikringsskap i gang i 2. etasje

Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Sundgata 24, 3015 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 974
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	53			53	
1. Etasje	46			46	30
SUM	**99**				**30**
SUM BRA	**99**				

Romfordeling

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

Kommentar

TBA:
- Terrasse på ca. 30 m²

Takhøyde i soverom i 2. etasje på ca. 3.02 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Sundgata 24, 3015 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 974
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Utvendig maling av hus og vinduer, samt utskifting av enkelte råtne planker – Malergutta AS – 2025.

Montert elbillader, overspenningsvern og lagt opp utestikk til varmepumpe – Ask Elektro – 2025.

Installert ny stekeovn – egeninnsats – 2025.

Installert nytt kjøleskap samt nytt underskap (tidligere kjøleskuffer) – egeninnsats – 2025.

Tettet kjellervinduer og montert nye ventiler i kjeller, utbedret lysgrav – Steam-clean AS – 2024.

Rehabilitert piper, montert stålrør og pipehatter, utbedret lekkasje på to piper – Mur og Pipeservice AS – 2024.

Ny innvendig stoppekran til utekran – Aksnes Rør – 2023.

Beiset terrasse – egeninnsats – 2023.

Byttet ødelagte takstein – egeninnsats – 2022.

Installert seriekoblede røykvarslere i hele bygget – egeninnsats/dugnad i sameiet – 2022.

Montert ny plassbygd peis – Varmehuset – 2022.

Pusset brannvegg rundt peis og lagt ny finish – egeninnsats – 2022.

Plassbygde badstubenker – egeninnsats – 2021.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	99	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2025	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Preben Jensen Hoel	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	114	974		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sundgata 24

Hjemmelshaver
Husby Katrine, Hoel Preben Jensen

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 350 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tidligere salgsoppgave			Gjennomgått		Nei
Faktura el-bil lader			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Sundgata 24, 3015 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 974
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

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

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

Sundgata 24, 3015 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 974
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AR1245

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

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hoel, Preben Jensen	9578-5999-4-3020246	2025-09-29 13:01:07
Husby, Katrine	9578-5999-4-2973905	2025-09-29 13:02:56

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
29. sep. 2025

Oppdragsnummer
10-0330/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sundgata 24, 3015 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Katrine Husby, Preben Jensen Hoel

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2021

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: SP540335.13.1
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eier: 2020 dusjdør byttet selv. Fra tidligere eier: totalrenovert 2010-2012, først bjelkelag, nytt rør-, og elsyst, membran, isolert, møbl, vindu/dør og ny VVB. Centrum rør as 2010 / pkb entreprenør as, Blikkenslager Tomm Skaheim og Christian rørleggerservice 2012

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

Eventuell kommentar: Fra tidligere eier 2020: 3 fliser sprakk når vi byttet dusjdør. Det ble smurt ny membran bak og satt på nye flis. Fra tidligere eier: 2012 membran på bad, blikkenslagermester Tomm Skahjem

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

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eier: 2020 oppusset terrasse av fagfolk på egeninnsats/dugnad - Kristoffersen og sigsgaard bygg AS. 2022: Byttet ødelagte takstein - Egeninnsats. Montert ny plassbygd peis - Varmehuset. Pusset brannvegg rundt peis og lagt ny finnish - Egeninnsats. 2023: Beiset terrasse - Egeninnsats. 2024: Tettet kjellervinduer og montert nye ventiler i kjeller, utbedring av lysgrav - Steam-clean AS. Rehabilitering av piper, montering av stålrør i piper samt montering av pipehatt samt utbedret lekasje på 2 piper - Mur og Pipeservice AS. 2025: Utvendig maling av hus samt vinduer samt bytting av enkelte råtne planker - Malergutta AS. Bytte bærebjelke på veranda mot 2 etg - Steam-clean AS.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kan bli fuktig/vått i kjeller ved mye regn

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: Fra tidligere eier: elektrisk anlegg er fornyet i hele leiligheten (2010-2012), kontroll El tilsyn 2010 - arbo entreprenør as og elektrisk produksjon (2010), smart strøm as (2012). Fra tidligere eier: 2018 — 2021 - nytt elanlegg i gang 2etg, begge soverom, terrasse samt kjeller - gjerberg elektro AS. 2025: Montert elbillader, overspenningsvern samt lagt opp utestikk til varmepumpe - Ask elektro

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Fra tidligere eier: eltilsyn i 2010

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025 - Montert elbillader, overspenningsvern samt lagt opp utestikk til varmepumpe - Ask elektro.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eier: nytt røropplegg (rør i rør) skiftet i 2010 og 2012 fra 2etg til kjeller. Ny VVB 2012, ny vannmåler 2011 - centrum rør as, pkb entreprenør as, Blikkenslager Tomm Skaheim og Christians rørleggerservice. 2022: Sameiet har byttet vannrør fra kjeller og til fordeling til hver enkelt leilighet - Eiker Rør. 2023: Ny innvending stoppekran til utekran - Aksnes Rør.

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: Fra tidligere eier: rehabilitert 1986 - nybygg 1 og 2 etg og terrasse (del mot nordøst)

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Naboleilighet har opplyst å ha målt radon i leilighet i 1 etg og at disse var godt under grenseverdi

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: Vannrør ved toalett i 1. Etg frøs i kort tid vinteren 2024 (30 minusgrader og begrenset oppvarming av leilighet), ingen lekasjer ble oppdaget i den forbindelse. Sameiet har i ettertid tettet vinduer i kjeller som delvis har løst problemet

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

Ja

Beskriv: Pipene begynte å bli i litt dårlig forfatning og det ble i 2024 satt inn stålrør i pipene, samt noe utbedring av selve pipene (lekkasjer, blekk samt pipehatt)

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: Kan bli fuktig i kjeller ved regn, ingen råte eller fuktskader i kjeller som vi kjenner til

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

Beskriv: Liten lekasje i pipe mot øst, dette er meldt sameiet

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

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

Beskriv: Det finnes noen sprekker i mur uten at det er noe som vi har lagt merke til at har utviklet seg i vår botid, eller noe som er hensiktsmessig å gjøre noe med.

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

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

Beskriv: Det har vært noe biller i kjeller, sameiet har hatt skadedyrkontroll på besøk og de konkluderte med at det ikke var behov for noen umiddelbare tiltak, annet enn å prøve å holde kjeller tørr

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2021 har arealoppmåling, usikkert når denne er tatt

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

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Fellesutgiftene blir diskutert og vedtatt på årsmøte

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0330/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Husby, Katrine	**2025-09-29**	**Hoel, Preben Jensen**	**2025-09-29**

Identifikasjon

bankID Husby, Katrine

Identifikasjon

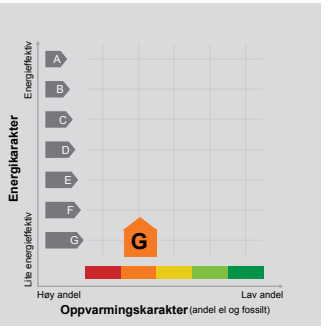
bankID Hoel, Preben Jensen

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sundgata 24
Postnummer	3015
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	114
Bruksnummer	974
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158490757
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-166137
Dato	09.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 18 071 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

16 746 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 000 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Luft kort og effektivt
- Tiltak utendørs

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Annet småhus
Byggeår	1905
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	99
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

VEDTEKTER
FOR SAMEIET SUNDGATA 24

Vedtatt i årsmøte den 21.11.2019
i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Sundgata 24, og har gårdsnummer 114 og bruksnummer 974 i Drammen kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 04.07.1985 og reseksjonert i 1986.

Sameiet består av 3 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

Sameiet består av 3 eierseksjoner (0101, 0201 og 0202) med tilhørende tomt og fellesarealer. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Innehaverne av de enkelte seksjoner har en ideell andel av eiendommen tilsvarende den sameiebrøk som er angitt i tinglyst oppdelingsbegjæring for eiendommen:
Seksjon 0101: 4/10
Seksjon 0201: 3/10
Seksjon 0202: 3/10

Til hver seksjon hører en eksklusiv bruksrett til den enkelte leilighet, kjellerboder og bestemt plass på loftet. Inndeling av loftet og kjellerboder er angitt på tegninger som følger som vedlegg til vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser av eiendom og leieforhold. Det er ikke adgang til korttidsutleie som AirBnB.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning.

3. FELLESUTGIFTER

Seksjonseierne bærer i prinsippet utgiftene for sin egen seksjon. Drifts- og vedlikeholdsutgifter som ikke kan henføres direkte på den enkelte seksjon, er fellesutgifter og fordeles etter sameiebrøken. Blant denne type utgifter kan nevnes:

- Forsikring av eiendommen
- Vedlikehold av fellesarealer
- Utvendig vedlikehold av bygningen
- Skadedyrsbekjempelse
- Strøm i fellesareal

Når det gjelder strøm i fellesareal vil seksjon 0201 stå for betaling av dette mot at vedkommende betaler fellesutgifter i 11 av årets 12 måneder.

Per 20.11.19 er de månedlige fellesutgiftene satt til kr. 780,- for seksjon 0101, kr. 585,- for seksjon 0201 og 0202. Endring av fellesutgiftene gjøres i årsmøtet.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

Sameiet har pant i hver seksjon for kr. 10.000,- med prioritet innenfor 90 % av godkjent lånetakst. Pantet skal tjene som sikkerhet for seksjoneeiernes forpliktelser til sameiet i forbindelse med fellesutgifter.

5. VEDLIKEHOLD

Indre vedlikehold av den enkelte leilighet påhviler seksjonseierne, som plikter å holde sin eierseksjon i tilfredsstillende stand slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikehold av vinduer/dører samt utearealer med eksklusiv bruksrett påhviler seksjonseierne. Fasadeendringer må godtas av styret.

Alle beslutninger om betydelige ytre vedlikeholdsarbeider krever enstemmighet av styret. Dog kan ikke en seksjonseier ved passivitet hindre et forsvarlig vedlikehold av eiendommen. I så fall kan de andre seksjonseierne la arbeidene utføres på den nektende parts bekostning. Slike arbeider kan påstartes 14 dager etter at den nektende part har mottatt rekommandert påkrav.

Fellesarealer renholdes etter behov.

7. ÅRSMØTET

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
Ordinært årsmøte skal etter dette første årsmøtet holdes hvert år innen utgangen av juni. Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet.
Styreleder leder årsmøtet.
Det føres protokoll over alle saker som behandles og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier skal underskrive protokollen.

Hver seksjon har en stemme. Alle beslutninger krever i prinsippet enstemmighet.

Det ordinære årsmøtet skal alltid behandle:
a) årlig informasjon fra styret om aktiviteten i sameiet det siste året og sameiets økonomiske situasjon
b) styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styreleder og styremedlemmer.

8. STYRET

Sameiet skal ha et styre som blir valgt av årsmøtet. Styret har to medlemmer inntil annet blir besluttet i årsmøtet, 1 styreleder og 1 styremedlem. Alle seksjoner skal ha et medlem i styret.

Styremedlemmene tjenestegjør frem til årsmøtet bestemmer noe annet.

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. I dette ligger enkelt regnskap over sameiets kostnader og innskudd, budsjett for neste driftsår, betaling av regninger og kontakt med e-verk, kommune og andre leverandører.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

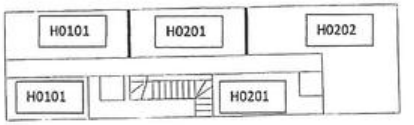
Drammen, 21/11 - 2019

Seksjon 0101

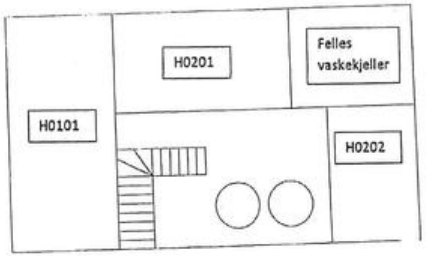
[redacted]

Anton Engensvei 1 ANS

Vedlegg 1: Tegning av loftet (skillelinjene er fysisk merket av på loftet)



Vedlegg 2: Inndeling av kjellerboder



Vedlegg til vedtekter av 21.11.2019

Vedtekter side 4, avsnitt: vedlegg 2: inndeling av kjellerboder

Presisering vedr felles vaskekjeller:

Felles vaskekjeller disponeres av seksjonene H0201 og H0202.

Dette rom blir i dag brukt som vaskerom av disse to seksjonene.

All vannforbruk i denne vaskekjeller blir belastet vannmåleren til disse to seksjoner, og betalt av disse.

Husordensregler

- Gårdsplassen og fellesrom holdes rene. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholdere skal unngås. Sigarettsneiper/snus skal ikke kastes på bakken.
- Det er forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen uten sameiets skriftlige samtykke.
- Inngangsdøra skal alltid holdes låst.
- Det skal være ro i huset mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Bruk av vaskemaskin og tørketrommel skal foregå mellom kl. 07:00 og 23:00.
- Ev fester skal varsles til alle beboere på forhånd
- Det er ikke tillatt å røyke på innendørs fellesareal.
- Man er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av andre som man har gitt tilgang til huset (besøkende).
- Vinduene i fellesrom må ikke stå åpne om natten, eller i regn og blåst. Om man finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapp eller kjeller, plikter man å påse at det blir lukket igjen. Erstatningsansvar kan oppstå hvis skade inntreffer.
- Alle skal være med på snørydding ute og følge kommunale regler.

Regnskap Sameiet Sundgata 1.1.-31.12.2024

Saldo bank per 31.12.2023 6541,24
Saldo Bank per 31.12.2024 8979,24

	INN			UT	
MND	**Felleskostnader H0101 (12x)**	**Felleskostnader H0201 (11x)**	**Felleskostnader H0202 (12x)**	**Betaling/ faktura**	
Januar	1000		750		
Februar	1000	750	750		
Mars	1000	750	750		
April	1000	750	750		
Mai	1000	750	750		
Juni	1350	1000	1000		
Juli	1350	1000	1000		
August	1350	1000	1000		
September	1350	1000	1000	1093	forsikring
Oktober	1350	1000	1000		
November	1350	1000	1000	635	kontroll brannslukker
Desember	1350	1000	1000	30937	forsikring
Gebyrer, renter				97	

***H201 betaler felleskostnader for 11mnd ifølge vedtektene.**

Styre- og årsmøte i Sameiet Sundgata 24

Sted: Andreas Borgensgate 2b, Drammen

Dato: 11.06.2025 kl. 17:00

Til stede var: Michele Mathisen (seksjoner 0201 og 0202), Preben Jensen Hoel og Katrine Husby (seksjon 0101)

Følgende saker forelå til behandling og ble besluttet med enstemmighet:

1. Valg av styret: Det ble vedtatt at Michele Mathisen og Preben Jensen Hoel fortsetter som styreleder og styremedlem
2. Regnskapet for foregående kalenderår ble lagt frem og godkjent.

Inkalling til styre- og årsmøte i Sameiet Sundgata 24

Sted: Sundgata 24, Drammen

Dato: 11.06.2025 kl. 17:00

Til behandling foreligger:

1. Valg av styret: 1 styreleder og 1 styremedlem
2. Godkjenne regnskapet for foregående kalenderår
3. div

VEDLEGG TIL BYGNINGSSRÅDSSAK 82/86.

DRAMMEN KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for kvartalene begrenset av:

- Cappelens gate - Peder Buchs gate - Engene - Gjetergata.

Siste revisjon av planen: 14.03.86

Bystyrets vedtak:

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Reguleringsformål:

Bolig
Forretning/kontor
Trafikkområder
Offentlig friareal

Byplansjefen i Drammen
30. juni 1983

§1
(B) BOLIGER.

1.1 I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

1.2 Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer mot gata.

1.3 Bebyggelsen innenfor innerste byggelinje kan bare oppføres i 1.etasje.

1.4 Gesimshøyde for 2 etasjes hus skal ikke overstige 7 meter.

1.5 Bygninger skal ha skråtak mot gata, med takvinkel mellom 25°- 45°.

1.6 Cirka 50% av tomtas areal skal holdes ubebygd, og minimum tilsvarende kommunens vedtekter til bygningslovens §69. Garasje, carport, boder etc. skal medregnes i bebygd areal. Det private uteareal skal være mest mulig solrikt og horisontalt, med muligheter for skjermet opphold og sikker lek.

1.7 Bebyggelsen kan plasseres med vegger i nabogrense dersom dette, etter bygningsrådets skjønn, ikke vanskeliggjør utnyttelsen av, eller forringer bruksverdien av naboeiendommene.

1.8 Ved nybygg og fornyelse skal utformingen tilpasses bebyggelsen i strøket for øvrig med hensyn til bygningskroppens hovedform, materialbruk, og fargevalg.

1.9 Før byggetegningene godkjennes, kan bygningssjefen kreve utarbeidet tegninger, som viser bebyggelsens tilpasning til omkringliggende bygninger.

1.10 Det skal på hver eiendom opparbeides 1 biloppstillingsplass pr. boligenhet. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra denne regel for spesielt vanskeligstilte tomter. Krav til alternative biloppstillingsplasser avgjøres i hver enkelt tilfelle.

§2
(FK) FORRETNINGER/KONTOR.

2.1 Området FK kan utnyttes til forretnings- og kontorformål, med tilhørende anlegg.

2.2 Det skal på egen grunn anlegges det nødvendige antall parkeringsplasser for virksomheten, og minst tilsvarende vedtektens krav.

§3
(F) FRIOMRÅDE

3.1 Friområdet skal nyttes til lekeplass.

3.2 Kjøreadkomst kan ikke etableres over friområdet.

§4
FELLESBESTEMMELSER.

4.1 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelser i bygningsloven og bygningsvedtektene.

4.2 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngår privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

DRAMMEN KOMMUNE

Sveinung Hattestad
Sundgata 24

3015 DRAMMEN

31.05.99

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningslovens § 99

Adresse:	GnrBnr.	Tiltakshaver:
Sundgata 24.	114/974	Sveinung Hattestad
Gjennomført tiltak:		
Tilbygg til bolig.		

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon og befaring, kfr. plan-og bygningsloven § 99.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen - tilbygg med spisestue i 1 etasje og soverom i 2 etasje.

K. J. Johnsen

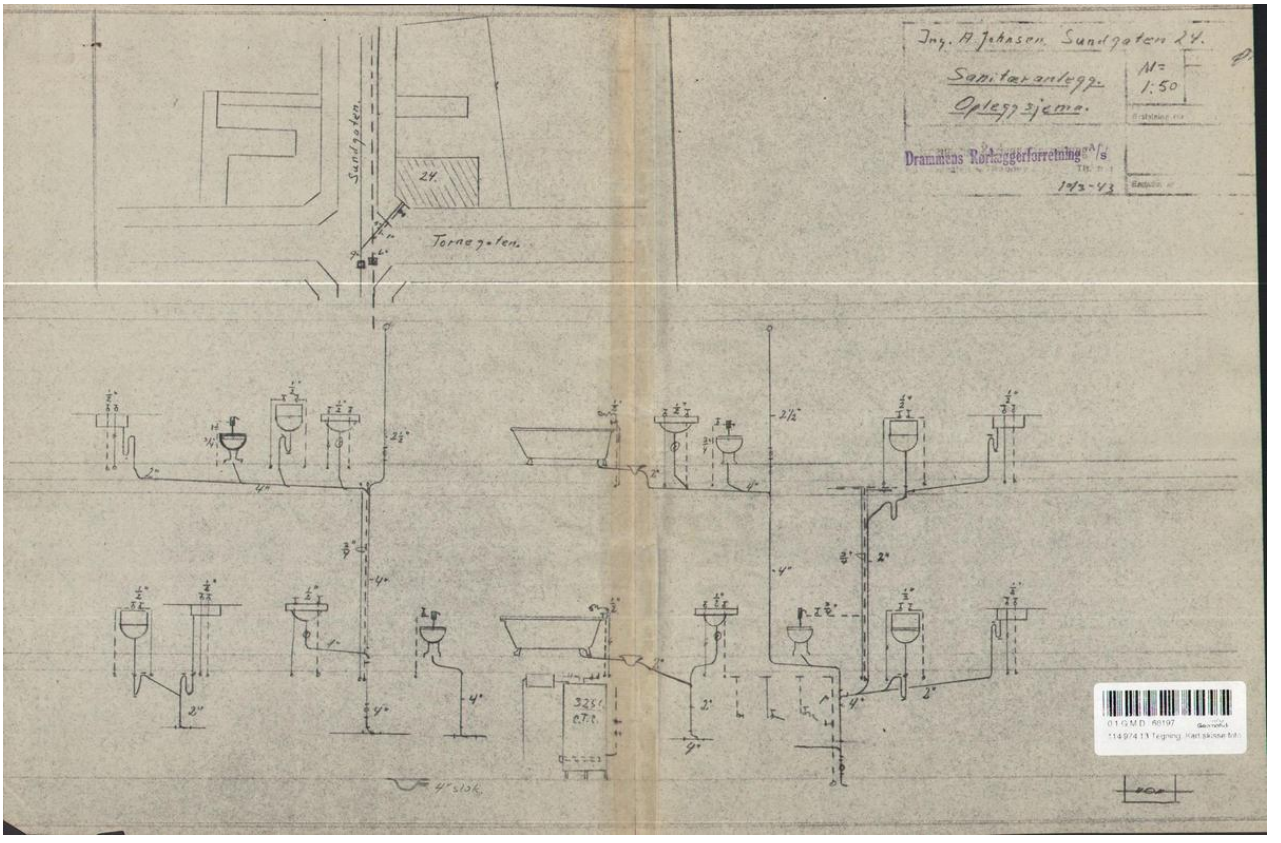
Karl Johan Johnsen
saksbehandler

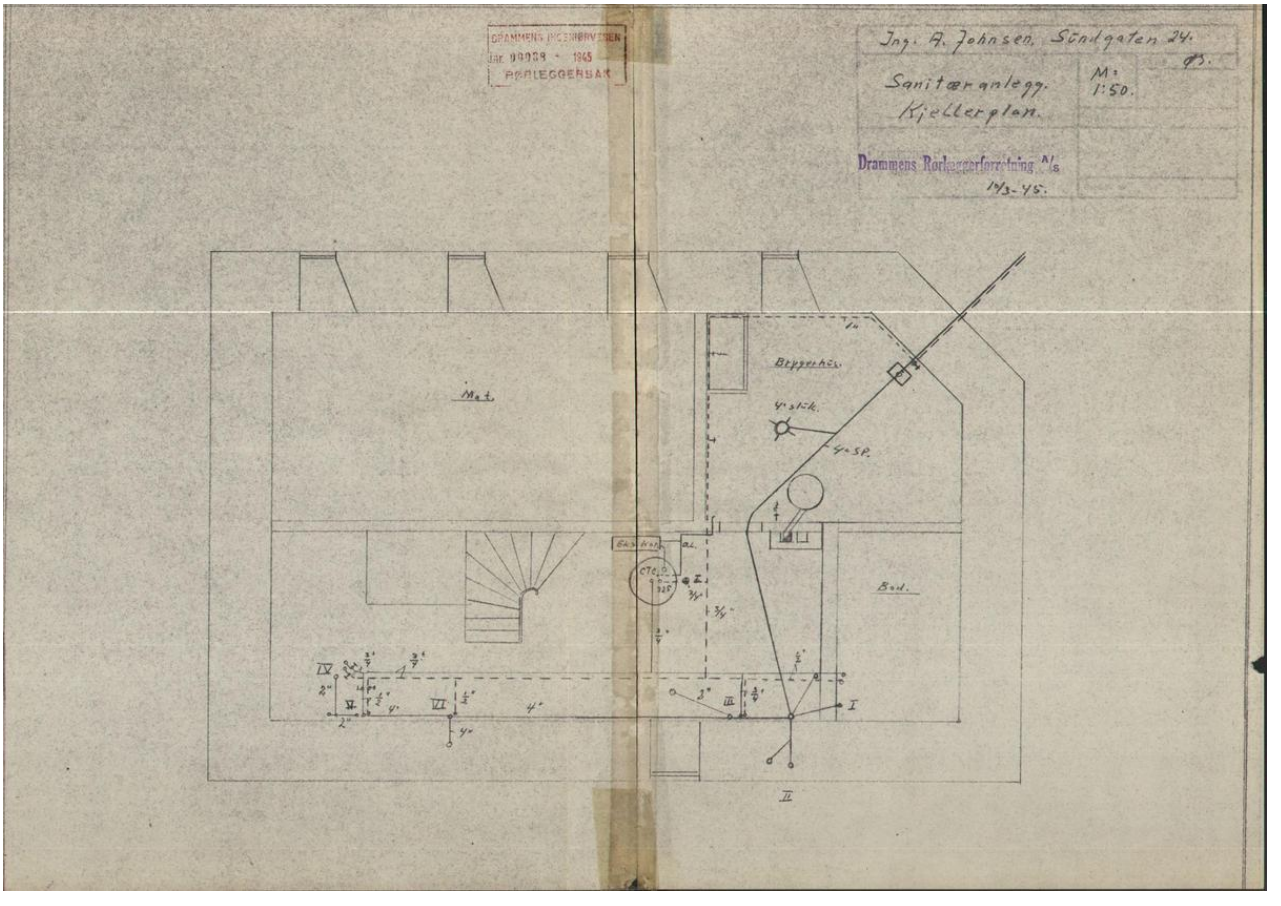


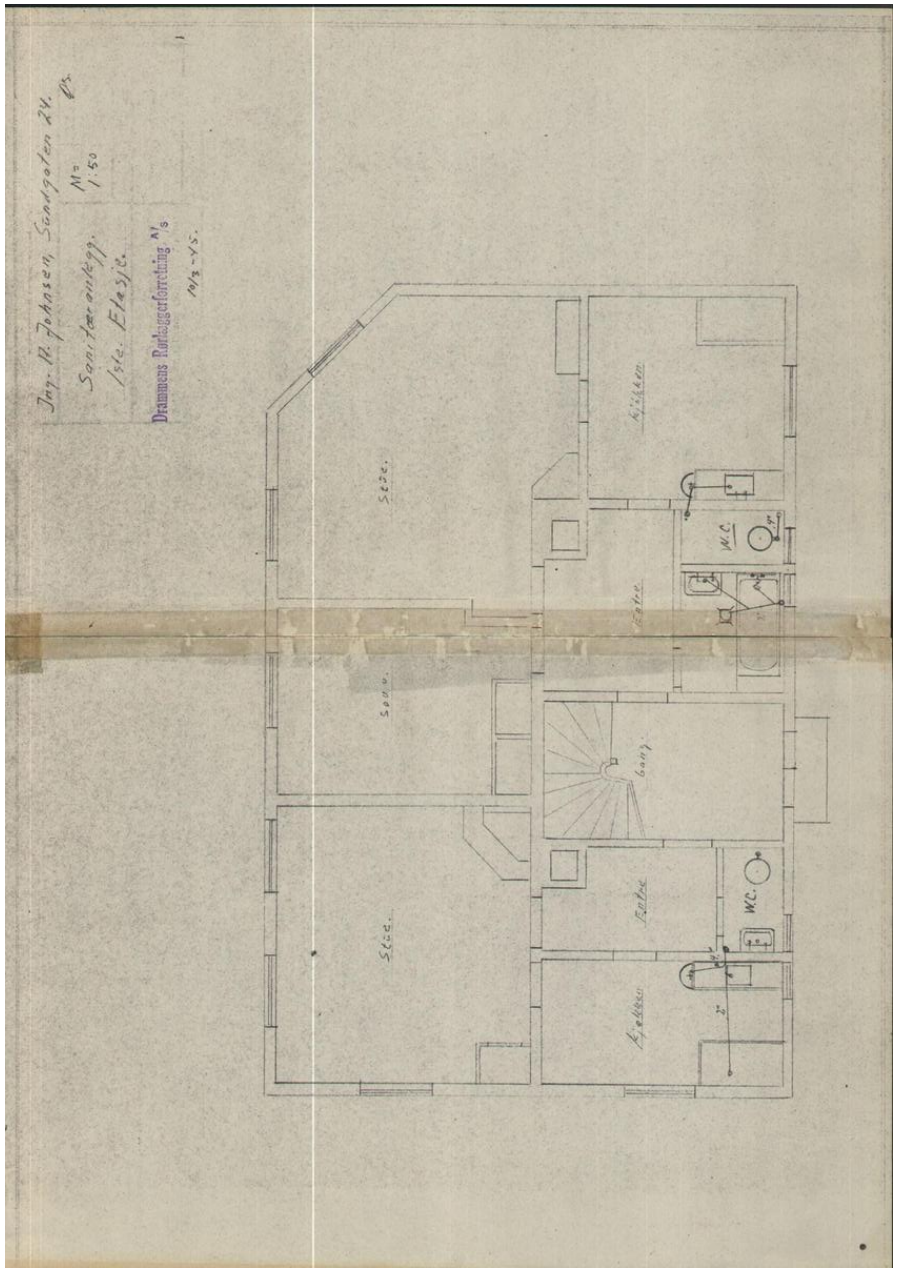
114/974 11 Ferdigattest

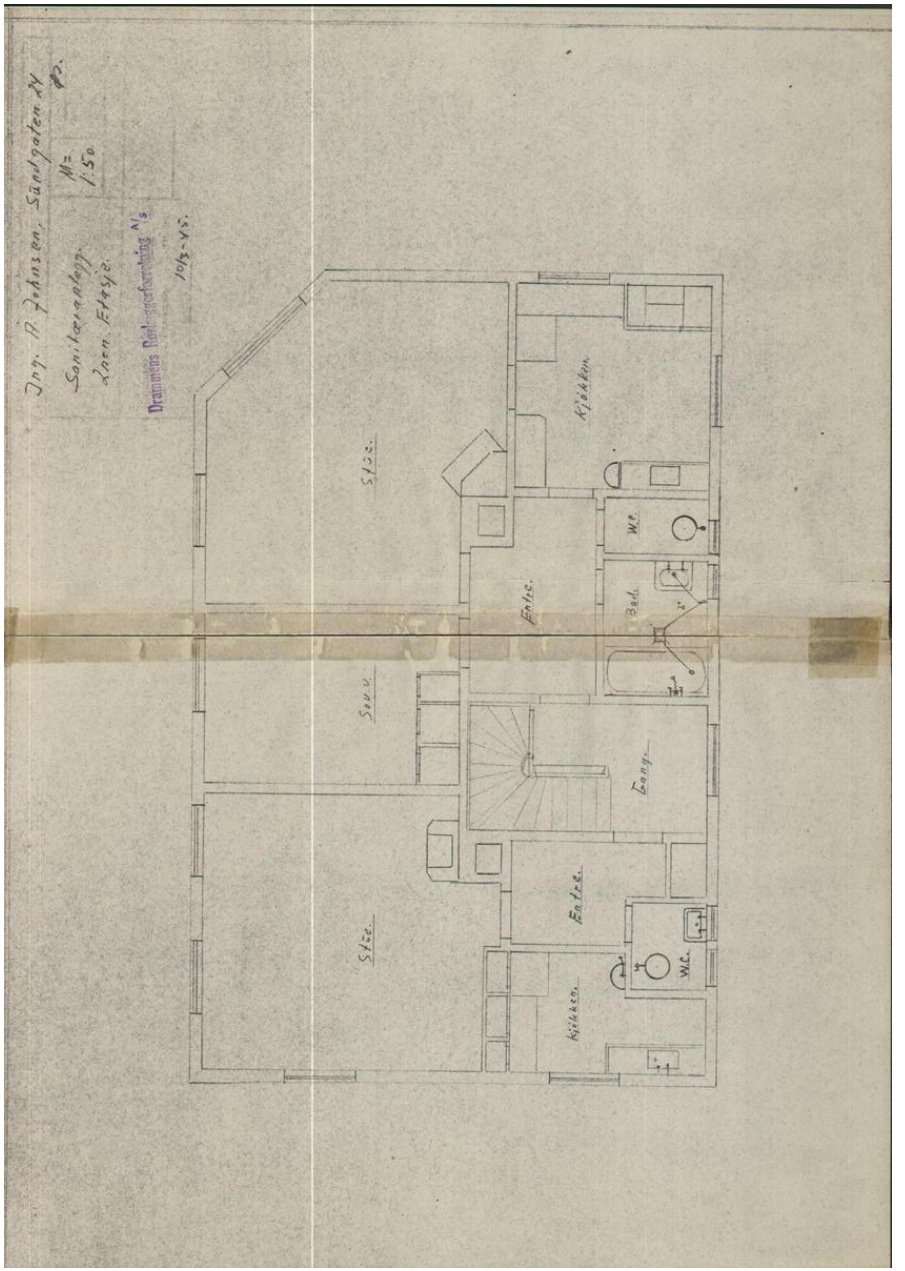
Teknisk sektor
Byutviklingsavdelingen
Engene 1
3008 Drammen
Tlf.* 32 80 60 00
Direkte linje: 32 80 60 50
Telefaks: 32 80 62 26

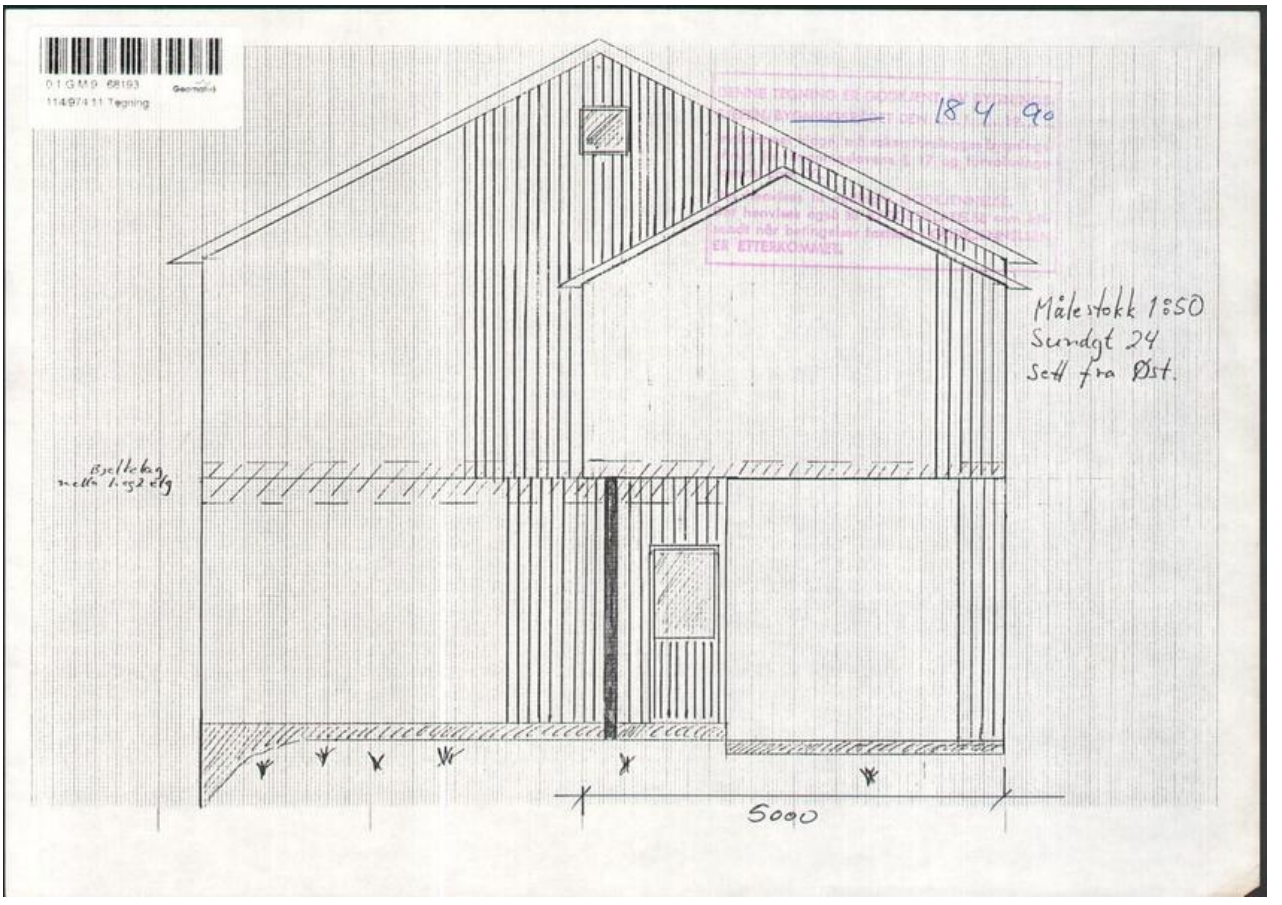
Organisasjonsnummer
939214895

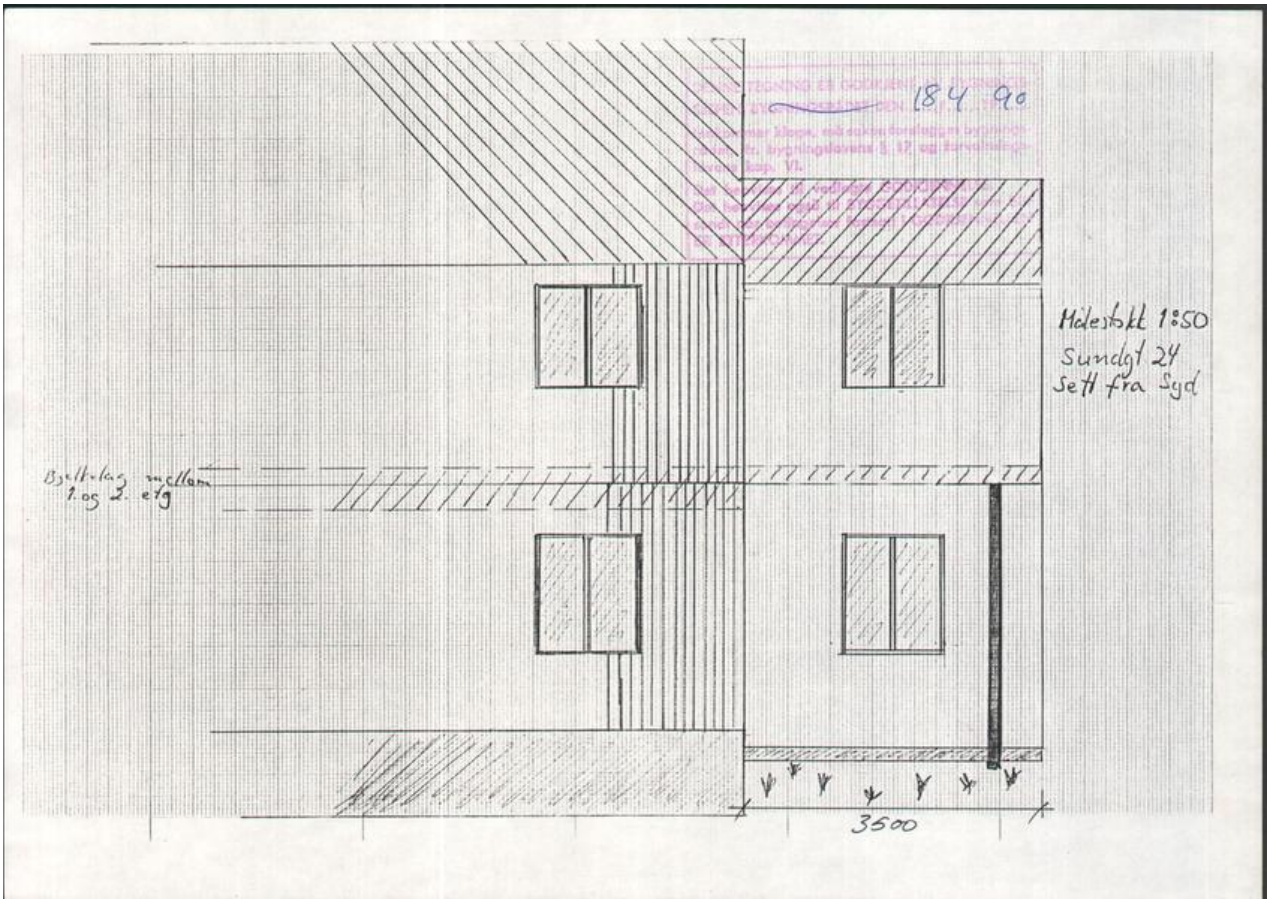

Inj. A. Johnsen. Sundgaten 24.
Sanitæranlegg.
Oplegstjeme.
M= 1:50
Drammens Rørleggerforretning A/s
14/3-45
Sundgaten.
Tornegaten.
24.
4" stk.

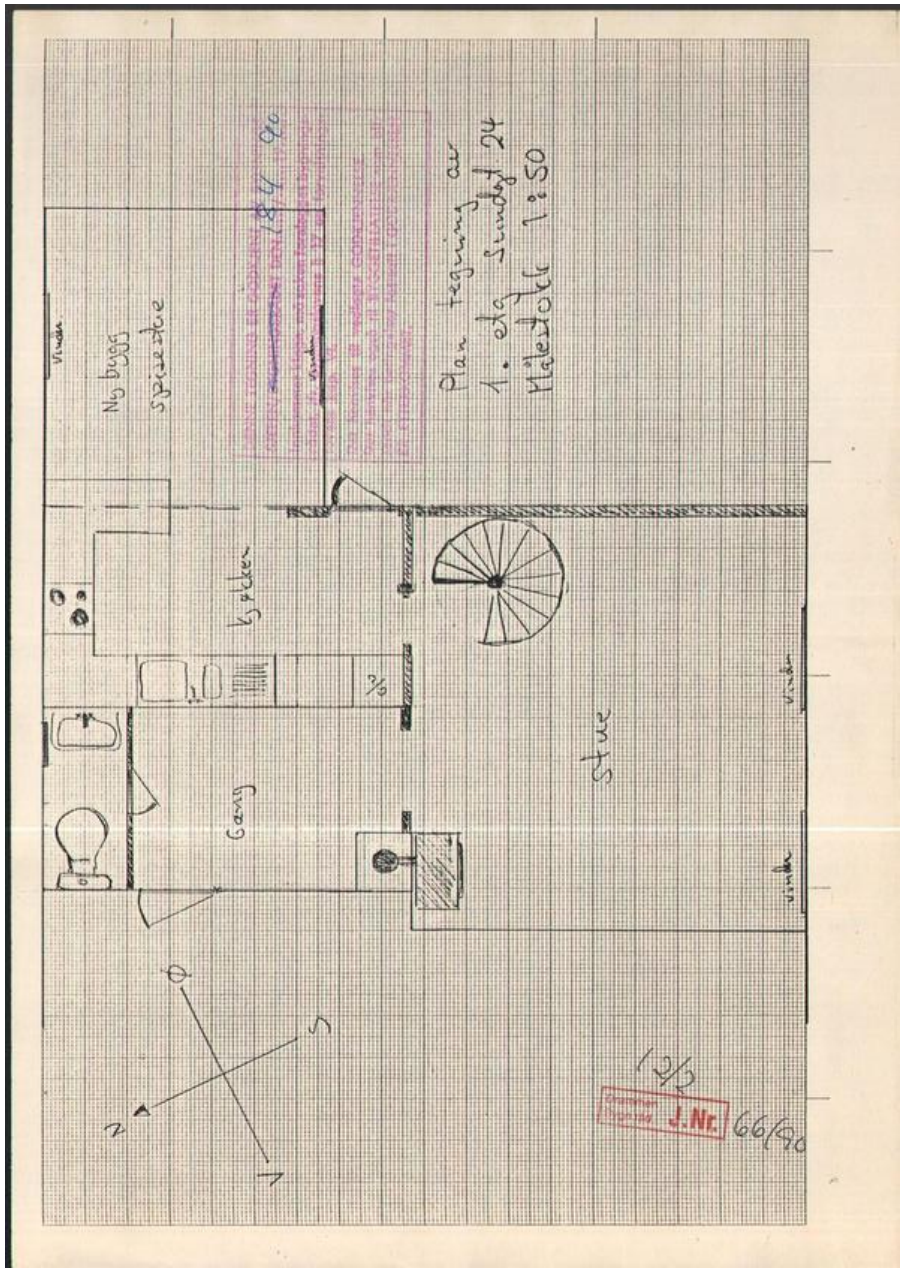

DRAMMENS INGENIØRVESEN
Jnr. 09089 - 1945
GODKJENT
Inj. A. Johnsen. Sundgaten 24.
Sanitæranlegg.
Kjellerplan.
M: 1:50.
Drammens Rørleggerforretning A/s
14/3-45.
Bryggerhus.
Bad.
4" stk.
4" SP.
II

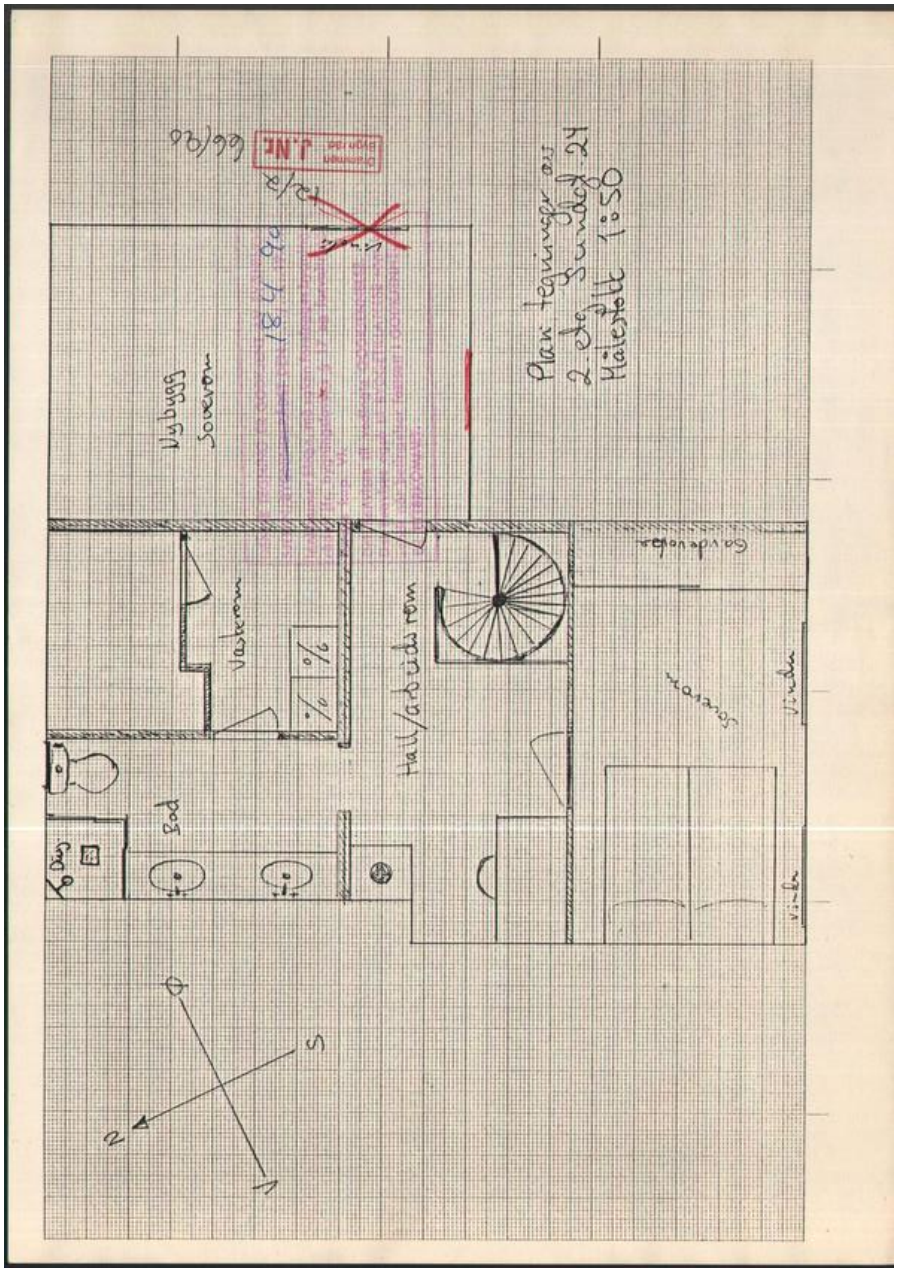

Ing. R. Johnsen, Sandgaten 24.
Sanitæranlegg.
Isle. Etasje.
M= 1:50
Drammens Radiatorforretning A/S
Stue.
Kjøkken
W.C.
Gang
Entre
Kjelleren

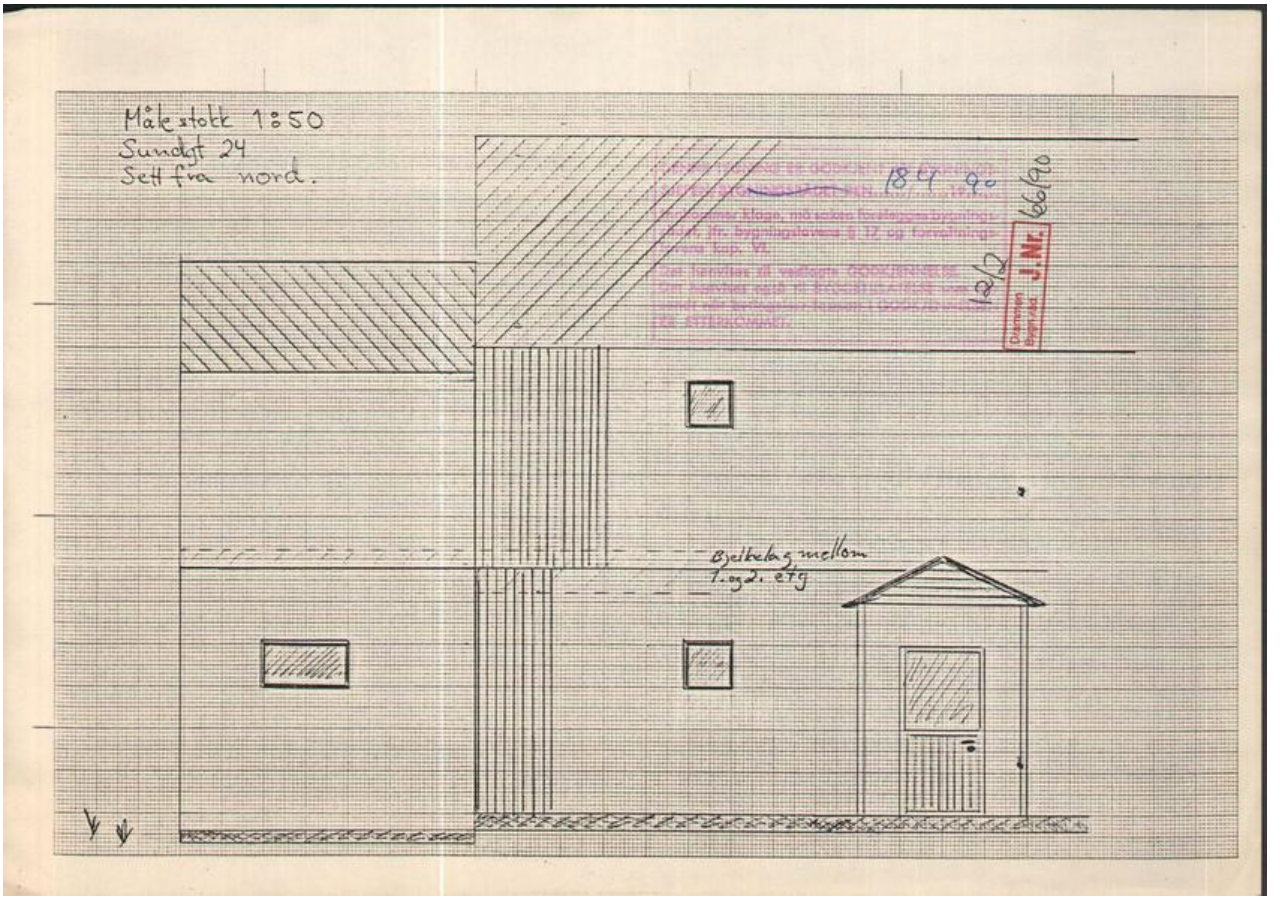

Ing. R. Johnsen, Sandgaten 24.
Sanitæranlegg.
2den Etasje.
M= 1:50
Drammens Radiatorforretning A/S
Stue.
Kjøkken
W.C.
Bad.
Gang
Entre.
Kjøkken


184 90
Målestokk 1:50
Sundgt 24
Sett fra Øst.
Bjelkelag
mellom 1. og 2 etg
5000


184 90
Målestokk 1:50
Sundgt 24
Sett fra Syd
Bjelkelag mellom
1. og 2. etg
3500


Plan tegning av
1. etg Sundøyl 24
Halerstokk 1:50
Ny bygg
spisestue
kjøkken
gang
stue
J.Nr
66/96


Plan tegninger av
2 etg Sundøyl 24
Halerstokk 1:50
Ny bygg
soverom
vaskerom
bad
hall/arbeidsrom
soverom
J.Nr
66/96


Målestokk 1:50
Sundøy 24
Sett fra nord.
Bjelkelag mellom
1. og 2. etg

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

HUSBY KATRINE
Sundgata 24
3015 DRAMMEN

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2023/154 Sundgata 24-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 06.01.2023 i ovennevnte objekt.

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

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

For feiervesenet: Trond-Erik Pettersen

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og adkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Status
Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik.

Anmerkninger eller andre forhold:

Ved endringer skal:
Melding sendes til DRBV v/feierseksjonen etter vesentlige endringer av fyringsanlegget
ved f.eks. eierskifte, rehabilitering eller utskiftning/installering av ildsted.
Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

HOEL PREBEN JENSEN
Sundgata 24
3015 DRAMMEN

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2023/154 Sundgata 24-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 06.01.2023 i ovennevnte objekt.

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

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

For feiervesenet: Trond-Erik Pettersen

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og adkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Status
Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik.

Anmerkninger eller andre forhold:

Ved endringer skal:
Melding sendes til DRBV v/feierseksjonen etter vesentlige endringer av fyringsanlegget
ved f.eks. eierskifte, rehabilitering eller utskiftning/installering av ildsted.
Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Kartverket

DRAMMEN EIENDOMSMEGLING AS
V/CHRISTIAN GJESDAL UDGAARD
NEDRE TORGGATE 8, 3015 DRAMMEN
3015 DRAMMEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 10-0264/21
Vår referanse: 2561113/16098916
Bestilling: C3 2021-07-06 (6) 28

Dato
06.07.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6009	90	4.7.1985	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3005 DRAMMEN	114	974	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	2/10	21		
2	B	3/10	22		
3	B	2/10	23		
4	B	3/10	24		
5			24		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		10/10	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
juni 1985.	Knut Hesla(s) Simen Horne(s)
Sted: Drammen	

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
ASBJØRN DAHL A/S	Postboks 378 3002 DRAMMEN	831653

Flatt kopi bekreftes
Statens eiendomsmegler

th12/4044sek2

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

04.07.85 06009

DRAMMEN BYRETT

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

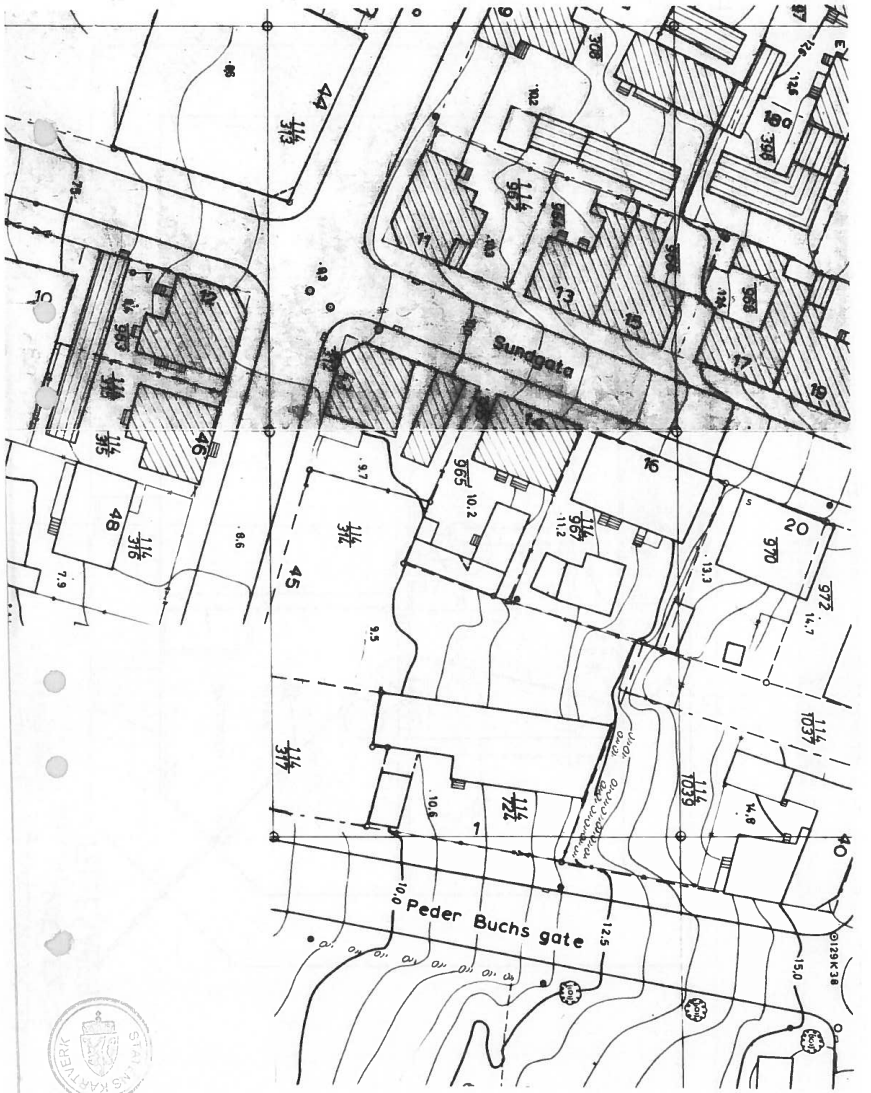
1. Eiendom	Gnr. 114	Bnr. ~~965~~ 974	Fnr.	Kommune Drammen
2. Eier	Navn Knut Hesla Simen Horne			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [X] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). Samtykke fra Drammen kommune følger vedlagt. eller [ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Rett kopi godkreftes

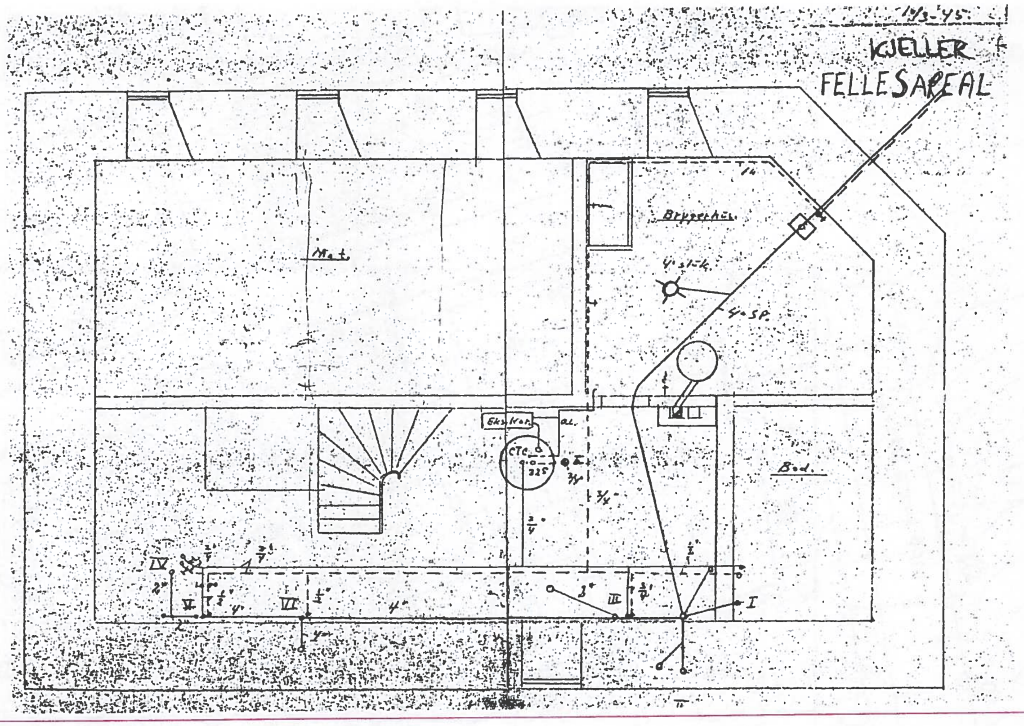
STATENS KARTVERK

th12/4044sekl

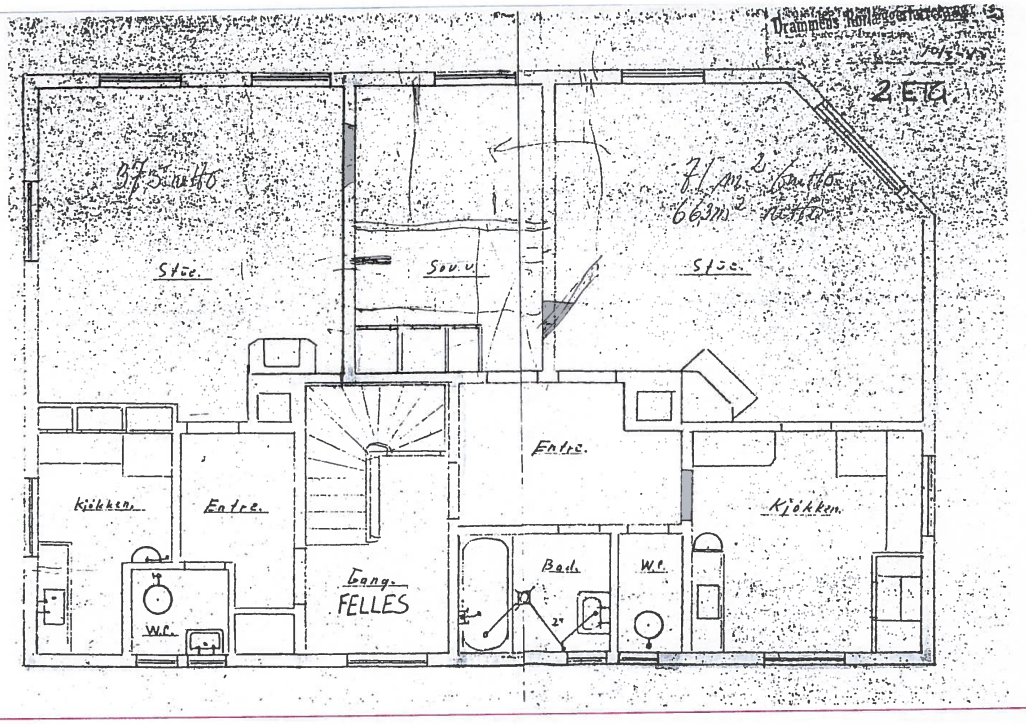
Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83



STATENS KARTVERK


KJELLER
FELLESAREAL
Mat.
Bryggelag.
Bad.
CTC
325

Büro
Küche
WC
Entree
Lounge
FELLES
Bad
Entree
Büro
WC
Küche
Büro
Büro
1. ETG.


Drammens Kommunale Takstvesen
2 ETG.
Stue.
Sov.v.
Stue.
Entre.
Kjøkken.
Entre.
Gang.
FELLES
Bad.
W.C.
Kjøkken
W.C.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/3729/90
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 12:34

Oslo 3/3-86

Innkommet
- 6 MAR 1986
Byrett

DAGBOKFØRT
16.04.86 03729
DRAMMEN BYRETT

Søknad om reseksjonering
av Sundgt.24.

Jeg Sveinung Hatlestad søker med dette om reseksjonering av Sundgt.24 Gnr.114 Bnr.974 seksjon 1 og 3 til en bolig.

Leilighetene er slått sammen med en trapp i stuen.

Vedlagt følger en godkjenning av seksjoneringen av de øvrige beboerne i Sundgt.24.

Hilsen Sveinung Hatlestad.

Sveinung Hatlestad.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/3729/90
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 12:34

Drammen 4/3-86

DAGBOKFØRT
03729 16.04.86
DRAMMEN BYRETT

Nabo godkjennelse av
reseksjonering.

Underskrevne gjøres kjent med reseksjoneringen av Sundgt.24 Gnr.114 Bnr. 974 seksjon 1 og 3 til en leilighet, og gir sitt samtykke i at den kan gjennomføres.

Arnt Hadsan

Tom Wathne

Sundgata 24

Nabolaget Bragernes sentrum - vurdert av 100 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bragernes skole (1-7 kl.)	**14 min**
315 elever, 16 klasser	1.1 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl...	**20 min**
366 elever, 26 klasser	1.7 km
Drammen videregående skole	**19 min**
1250 elever, 51 klasser	1.6 km
Akademiet Ypsilon vgs	**7 min**
200 elever	2.7 km

Ladepunkt for el-bil

Magasinet Drammen	**7 min**
Recharge Shell Brakerøya	**9 min**

Offentlig transport

Losjeplassen	**2 min**
Totalt 9 ulike linjer	0.2 km
Strømsø torg	**16 min**
Totalt 6 ulike linjer	1.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	**53 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 8 min**

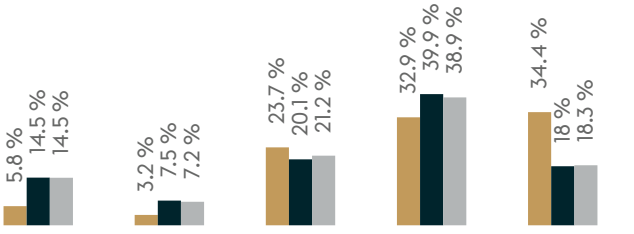
Barnehager

Brannposten barnehage (3-5 år)	**7 min**
28 barn	0.5 km
Bragernes Strand barnehage (1-...	**7 min**
40 barn	0.7 km
Løkkebergene Vels barnehage (0...	**14 min**
43 barn	1 km

Dagligvare

Rema 1000 Bragernes Kvartal	**6 min**
Joker Toppenhaug	**9 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bragernes sentrum	3 074	1 940
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Tog

Sport

Fjellheim tennisbane	9 min
Løkkebergparken aktivitetsanle...	13 min
EVO Engenkvartalet	4 min
Fitness24Seven Drammen	8 min

«Nærhet til alle fasiliteter, lavt støynivå.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0330/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sundgata 24 3015 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 114, bnr 974, snr 1 i Drammen kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no