NORDVIK

Tollbugata 15A

0 soverom | 34 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Tollbugata 15A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
26	Nabolagsprofil
28	Tilstandsrapport
45	Egenerklæringsskjema
50	Andre vedlegg
105	Kontaktinfo
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.03.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og pen 1-roms topp- og endeleilighet med svært sentral beliggenhet - Balkong - Garasje - 2 minutters gange til tog

Prisantydning	**1 890 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**2 320 151,-**
Fellesgjeld	**428 771,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 349,-**
BRA-i	**34 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2008**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Tollbugata 15A!

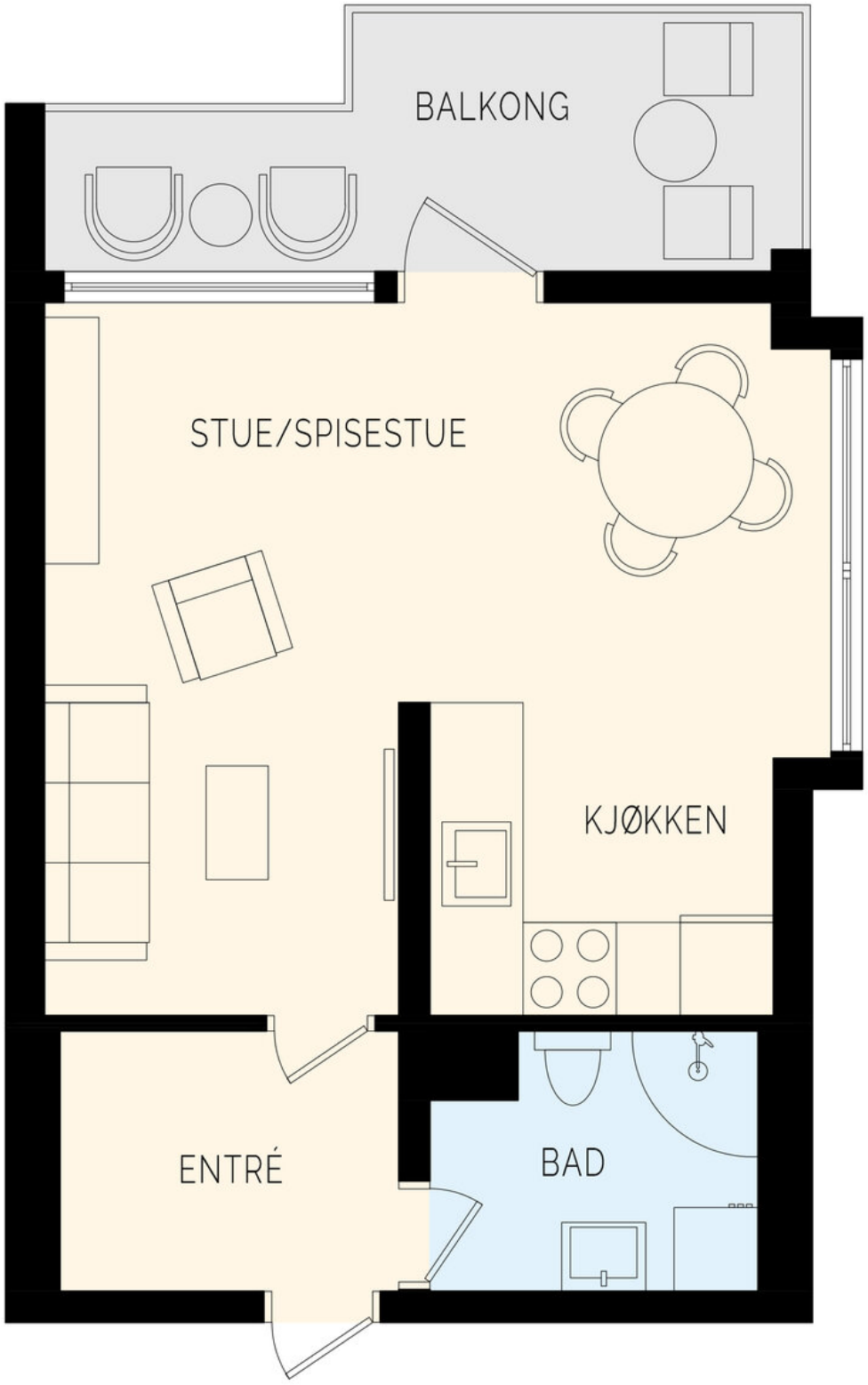
Dette er en lys og pen 1-roms leilighet med pendlervennlig beliggenhet sentralt på Strømsø.

Høydepunkter:

- Nedbetaling av fellesgjeld og vannbåren varme er inkludert i felleskostnadene
- Åpen stue- og kjøkkenløsning
- Flislagt bad med varmekabler
- Romslig balkong
- Praktisk entré
- Utebod i felles rekke
- Parkeringsplass i felles garasjekjeller
- Umiddelbar nærhet til tog- og busstasjon
- "Alt" av servicetilbud beliggende i gangavstand
- Enkel tilknytning til elva og marka med flotte turmuligheter hele året

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 34 kvm
Total BRA: 34 kvm



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

























Fra leiligheten tar det deg 2 minutter å gå til Drammen togstasjon og 5 minutter til drammen bussterminal





Garasjeplass tilhørende boligen

Bod merket E41 følger med boligen



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0052/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Tollbugata 15A, 3044 DRAMMEN
Gnr 110, bnr 934 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune
Andelsnr 68 i Borettslaget Zitty, org.nr. 992793503

Selger
Manveer Pandher

Kjøpesum og omkostninger
1 890 000,- (Prisantydning)
428 771,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 318 771,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 320 151,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 329 651,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2008

Etasje
4

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 34 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 38 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 34 kvm. Entré, bad, stue, kjøkken
Total BRA: 34 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold
Leiligheten har meget gode solforhold, med sol store deler av dagen midtsommers.

Innhold
4. etasje: Entré, stue, kjøkken og bad

Balkong på ca. 8 kvm med adkomst fra stue.
Utvendig bod i felles rekke på ca. 4 kvm.
Parkeringsplass i felles garasjekjeller

Standard
Entré: Velkommen hjem! Entré gir plass til etablere et garderobeskap til ytterligere oppbevaring. Leiligheten er oppusset med nyere overflater og nytt kjøkken, og fremstår som moderne og delikat.

Stue: Lys og luftig stue med gode møbleringsmuligheter. Stuen gir enkelt plass til en sofagruppe med tilhørende tv-møblement. Stue og kjøkken er i en åpen løsning, som bidrar til et sosialt og hyggelig oppholdsrom. Fra stuen er

det videre adkomst til balkong på ca. 8 kvm.

Kjøkken: Pent kjøkken fra Ikea med glatte fronter, plate over kjøkkenbenk og benkeplate av laminat. Integrerte hvitevarer medfølger salget.

Bad: Lyst og pent bad med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet har servant med skuffeseksjon, speil med lys, buet dusjhjørne og toalett.

Parkering
Leiligheten disponerer en fast parkeringsplass i garasjeanlegg merket med E41. Det er muligheter for å montere ladeboks for elbil på parkeringsplassen tilknyttet egen strømmåler.

Modernisering og påkostninger
I selgers eiertid er det gjort følgende påkostninger og moderniseringer:
- Nytt kjøkken (2022)
- Malt overflater
- Laminatgulv (2022)
- Skiftet lister

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært. Byttet gulv, lister, maling og kjøkken møbler

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

Bygningssakkyndig
N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

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

Byggemåte:
Tak: Flatt tak, tekket med papp/folie.
Yttervegger: Rammekonstruksjon av stål og betong med utfyllende bindingsverk.
Utvendig: Liggende kledning og teglsteinsfasade.
Etasjeskiller: Betongdekke.
Grunnmur: Betong

Tekniske installasjoner:
Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap
plassert i badet.
Avløpsrør av plast.
Leiligheten har mekanisk ventilasjonsanlegg i boenheten. Det er
mekanisk avtrekk på bad og veggventiler i øvrige rom.
Leiligheten har fjernvarme med radiatorer.
Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og
sikringsskapet er plassert i entréen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendige vinduer: TG2 er satt da mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp.
- Utvendige dører: TG2 er satt på grunn av dørens alder, med påregnelig behov for vedlikehold og justeringer over tid.
- Balkong: TG2 er satt på grunn av registrert slitasje go vedlikeholdsbehov.
- Overflater vegger og himling bad: TG2 er satt da halvparten av levetiden for flisene er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskifting bør vurderes i løpet av de kommende årene.
- Gulv Bad: TG2 er satt da halvparten av levetiden for fliser er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskifting bør vurderes i løpet av de kommende årene.
- Sluk, membran og tettesjikt bad: TG2 settes da halvparten av brukstiden er passert for membran- og slukløsningen, som øker risikoen for vanninntrengning og fuktskader. Ingen skader eller avvik er registrert men behov for oppgradering må antas i løpet av de kommende årene.
- Innredning og sanitærutstyr bad: TG2 er satt da innredningen og sanitærutstyret er fra byggeår, og noe vedlikehold/oppgradering må påregnes i de kommende årene.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Bad: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og løsøre plassert i tilstøtende rom.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler på bad.
- Fjernvarme via radiator i stue og kjøkken

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke gitt megler tilfredsstillende opplysninger om historisk strømforbruk. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Fjernvarme via radiatorer er inkludert i felleskostnader.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 349,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- A-konto vann kr. 594,00,-
- Driftsutg. borettslag inkl. oppvarming kr. 2 211,42,-
- Renovasjon kr. 417,00,-
- Renter og avdrag kr. 3 571,18,-
- Internett kr. 242,00,-
- TV kr. 313,00,-

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

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet tv og internett via Telia, hvor grunnpakken er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget vurderer en endring i leverandør, som kan skje i løpet av markedsføringen for boligen.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslag Zitty ligger sentralt til i bydelen Strømsø i Drammen. Borettslaget består av 75 leiligheter i variert størrelse fra 32 til 77 m2. Hver boenhet har en egen tildelt parkeringsplass i borettslagets parkeringsanlegg. Bygget stod ferdig i 2008.

Utdrag fra styrets arbeid hentet fra styrets årsmelding i forbindelse med årsmøtet avholdt våren 2025:
- Utbedring av setningsskader i en del leiligheter. Saken er ferdigstilt og gjeldende leiligheter har hatt forsikringsselskap til å ordne opp.
- Heiser i oppgang B og C har fått oppgradert kommunikasjonssystemet og hatt nødvendig tilsyn og vedlikehold.
- Vedlikehold av terrasse i 5. etasje. Vært tidligere vannlekkasjer fra et par terrasser, som har ført til skader på 3 leiligheter i 4. og 3. etasje.
- Årlig kontroll av dører og låser, og nødvendig vedlikehold.
- Kontroll og vedlikehold av elektriske installasjoner, varmeanlegg og branntekniske anlegg inkl. radiatorer i noen leiligheter.
- I 2024 utført etterkontroll av malerjobb.
- Gjennomført styredugnad samt felles dugnad for borettlslaget våren 2024.
- Det legges ikke opp til noen større investeringer eller vedlikeholdsarbeid i kommende periode, men normalt vedlikehold utføres.
- På lengre sikt vil det settes av penger til å fornye større deler av plattingen i fellesareal i 2. etasje. Annet vedlikehold må også forventes i årene fremover.

Årsmøtet for 2026 er planlagt å avholdes rundt juni, og det er per nå ikke planlagt noen store prosjekter fremover - kun nødvendig vedlikehold, samt litt oppfrisking av fellesområdene i atrium.

Borettslaget har egen hjemmeside på Zitty.no.

Forretningsfører
Obos BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må

godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 428 771,-pr. 24.02.2026

Fellesformue
Kr 12 855,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2024 viste et overskudd på kr. 3 265 806,-.
For 2025 var det budsjettert med et overskudd på kr. 3 318 400,-.

På markedsføringstidpunktet foreligger ikke regnskap for 2025 eller budsjett for 2026, dette ferdigstilles vanligvis i forbindelse med årsmøte. Årsmøte er planlagt avholdt i juni. Megler er derfor ikke kjent med eventuelle saker som skal opp på årsmøte, eller hvordan budsjett for 2026 ser ut. Styreleder opplyser dog om at det ikke er noen store saker som skal opp på årsmøte som de er kjent med per nå.

Komplett budsjett for 2025 og regnskap for 2024 er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Det er ikke planlagt større vedlikehold i tiden som kommer per 24.02.2026. Kun mindre vedlikehold som blir gjennomført forløpende med kapital i borettslaget. Det er heller ikke planlagt økninger i fellesutgifter utover normalt konsumprisindeks. Borettslaget forsøker å holde kostnadene nede så godt det lar seg gjøre. For øvrig skal borettslaget oppgradere atrium og uteområder og gjøre det litt mer velstelt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det gjennomføres en dugnad i året.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt så lenge søknad blir utfylt og sendt til styret. Se husordensreglene pkt. 13 for nærmere informasjon.

Borettslagets forsikring
Gjensidige forsikring
Polisenr. 83712448

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 437 kvm (Eiertomt)
Borettslaget har pene fellesarealer med gangveier, grøntarealer og lekeplass for de minste som inkluderer sittebenker og huskestativ.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel 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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Denne leiligheten har en svært sentral beliggenhet i Strømsø, med alle byens servicetilbud rett utenfor døren. Her bor du praktisk til, med kort gangavstand til det meste du skulle trenge. Fra leiligheten er det bare to minutter å gå til jernbanestasjonen, og ytterligere ett minutt til busstasjonen. Til Oslo tar det bare en drøy halvtime med toget. Skal du ut og fly, kommer du deg til Oslo lufthavn med Flytoget på en time.

I umiddelbar nærhet har du tilgang til alt du trenger: bibliotek, fotballbane, skøytebane, alpinbakke, treningssentre, post, bank, Union Scene, kino, museum, skoler, elvepromenade, butikker, restauranter og selvfølgelig Strømsø torg. Strømsø Torg og Bragernes Torg byr på hyggelige møteplasser med et bredt utvalg av butikker og spisesteder. Bragernes Torg nås på rundt 10 minutter til fots.

I nærområdet finner du også Marienlyst med Drammensbadet, Drammenshallen, Akropolis treningssenter, SATS Strømsø, Strømsø Senter, Drammen museum og flotte friområder. Universitetet i Sør-Norge ligger omtrent 10 minutter unna til fots. Det er umiddelbar nærhet til elvepromenaden med badeplasser, tur- og sykkelstier. Union Brygge og Bragernes Strand ligger også i kort gangavstand, og du har gode muligheter for tur og rekreasjon både i Strømsøåsen og Bragernesåsen.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av blokkbebyggelse og næringslokaler.

Offentlig kommunikasjon
Svært god tilknytning til offentlig kommunikasjon. Leiligheten har gangavstand til både togstasjon og en

rekke bussavganger med bare få minutter. Herfra er det hyppige togavganger til både Oslo og Kongsberg. Til Oslo er det ca. 36 minutter med tog og flytoget tar deg til Oslo lufthavn på ca. 60 minutter.

Skoler og barnehager
Kort vei til flere barnehager, herunder Solstreif Rudolf Steiner barnehage som ligger bak brannstasjonen. Videre tilhører leiligheten Danvik barneskole, og Marienlyst ungdomsskole.

For mer informasjon og søknad, se www.drammen.kommune.no/barnehage, samt https://www.drammen.kommune.no/tjenester/skole/skolekretser

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for boligbebyggelse med 75 leiligheter, næringslokaler, parkeringsanlegg og uteoppholdsareal datert 09.08.2013.

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

Det foreligger godkjente tegninger datert 01.11.2007 som samsvarer med dagens planløsning.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.06.2025) er avsatt til:
- Nåværende kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bevaring kulturmiljø
- Flomfare
- Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

Gjeldende regulering:
- Detaljregulering for Drammen stasjon / Doktor Hansteins gate (20.06.2017) med reguleringsformål til flomfare og fortau.
- Detaljregulering for kvartalet avgrenset av Doktor Hansteins gate, Ryddinggangen, Tollbugata og Hesselbergs gate (20.09.2022).
- Reguleringsplan for Drammen stasjon og Tollbugata Nord (26.08.2003) med reguleringsformål til annet kombinert formål og gate med fortau.

Relaterte planer:
- Gyldenløve Brygge (22.10.1985)
- Reguleringsplan for Tollbugata, omlegging av Gyldenløves plass (30.08.1988)
- Dr. Hansteins gate reguleringsplan (18.09.1990)
- Reguleringsplan for dobbeltspor Brakerøya - Drammen stasjon (22.06.1993)
- Reguleringsplan for strandsonen fra Drammen stasjon til Gyldenløve Brygge (26.04.2005)
- Detaljregulering for Drammen stasjon/Doktor Hansteins gate (20.6.2017)
- Detaljregulering for undergang fra Jernbanekaia til Ryddinggangen (17.11.2020)
- Detaljregulering for Doktor Hansteins gate 4 og Tollbugata 7 m fl (4.5.2021)
- Detaljregulering for InterCity Vestfoldbanen Drammen - Kobbervikdalen (24.4.2018)
- Detaljregulering for den nye Bybrua og for midlertidig gang- og sykkelbru (14.6.2021)
- Reguleringsplan for Drammen stasjon og Tollbugata nord (26.08.2003)
- Detaljregulering for kvartalet avgrenset av Doktor Hansteins gate, Ryddinggangen, Tollbugata og Hesselbergs gate (20.09.2022)

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

Det er mye utvikling i området for øvrig, og byggeaktiviteter i nærområdet må påregnes. Det bygges blant annet nye leiligheter i Doktor Hansteins gate 24, mulig utbygging på nærliggende parkeringsplass mm. Det må påregnes byggestøy i perioden.

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

3301/110/934:
08.12.2008 - Dokumentnr: 988216 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 208/4661
Snr: 2
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 4453/4661
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK
Hele borettslagets eiendom er registrert med

kulturmiljøer i henhold til rapport fra Drammen kommune. For mer informasjon ta kontakt med Drammen kommune eller megler.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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.

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.

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:
Fast provisjon: kr. 55 000,-
Grunnpakke Andel/aksje/tomt kr. 11 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 149 050,- 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 3. mars 2026

Megler
Christian Gjesdal Udgaard, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93038405

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).

Tollbugata 15A

Nabolaget Strømsø torg/Drammen stasjon - vurdert av 72 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Danvik skole (1-7 kl.)	352 elever, 19 klasser	12 min 1 km
Brandengen skole (1-7 kl.)	534 elever, 27 klasser	19 min 1.6 km
Norlights Montessoriskole Dram...	68 elever, 2 klasser	19 min 1.6 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ...	595 elever, 46 klasser	10 min 0.8 km
Akademiet ungdomsskole Drammen...	75 elever, 8 klasser	19 min 1.6 km
Drammen videregående skole	1250 elever, 51 klasser	7 min 0.6 km
Heltberg vgs. Drammen		19 min

Offentlig transport

Skistadbygget	Totalt 8 ulike linjer	3 min 0.3 km
Drammen stasjon	Totalt 8 ulike linjer	6 min 0.4 km
Sandefjord lufthavn Torp		51 min
Oslo Gardermoen		1 t 10 min

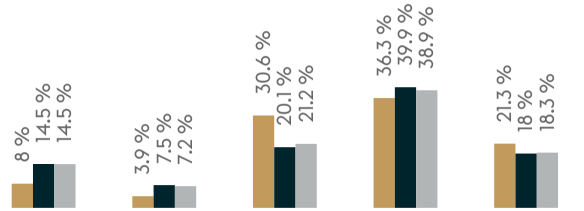
Barnehager

Solstreif Rudolf Steiner barne...	45 barn	3 min 0.3 km
Strømsø barnehage (1-5 år)	95 barn	8 min 0.7 km
Danvik barnehage (1-6 år)	66 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Strømsø	3 min
Coop Extra Byhaven	3 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strømsø torg/Drammen stas	1 300	897
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100

Naboskapet

Høflige 57/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Sykkel

Sport

Marienlyst Stadion	5 min
Drammenshallen	7 min
EVO Strømsø	7 min
Bølgen Tr.senter - Drammensbad...	9 min

«Supersentralt!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Tollbugata 15 A, 3044 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 110, bnr. 934
Andelsnummer 68

Sum areal alle bygg: BRA: 38 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 25.02.2026 **Rapportdato:** 02.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22134-1538 **Referansenummer:** KZ1981

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.

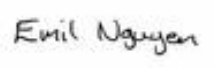
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle 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.

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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
Tak: Flatt tak, tekket med papp/folie.
Yttervegger: Rammekonstruksjon av stål og betong med utfyllende bindingsverk.
Utvendig: Liggende kledning og teglsteinsfasade.
Etasjeskiller: Betongdekke.
Grunnmur: Betong.

Oppvarming:
- Elektriske varmekabler på bad.
- Fjernvarme via radiator i stue og kjøkken.

Øvrige forhold:
- Utebod i felles rekke med plass: E41
- Parkeringsplass i felles garasjekjeller med plass: E41

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har vinduer med 2-lags og 3-lags glass datert til 2007 og 2010.

Leiligheten er utstyrt med en standard ytterdør i tillegg er det en balkongdør fra byggeår.

Leiligheten har en balkong på ca. 8 m² med adkomst fra stue/kjøkken. Balkongen har terrasseheller og rammekonstruksjon av stål.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Laminat. (2022)

Vegger:
- MDF-plater.

Himling:
- Himlingsplater.

Etasjeskiller består av betongdekke.

Innvendig dør i leiligheten består av malt glatt dør.

VÅTROM Gå til side

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

Sluket er av plast.

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

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

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

Integrert utstyr:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Det er en kjøkkenventilator med avtrekk til mekanisk ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i badet.

Avløpsrør av plast.

Leiligheten har mekanisk ventilasjonsanlegg i boenheten. Det er mekanisk avtrekk på bad og veggventiler i øvrige rom.

Leiligheten har fjernvarme med radiatorer.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

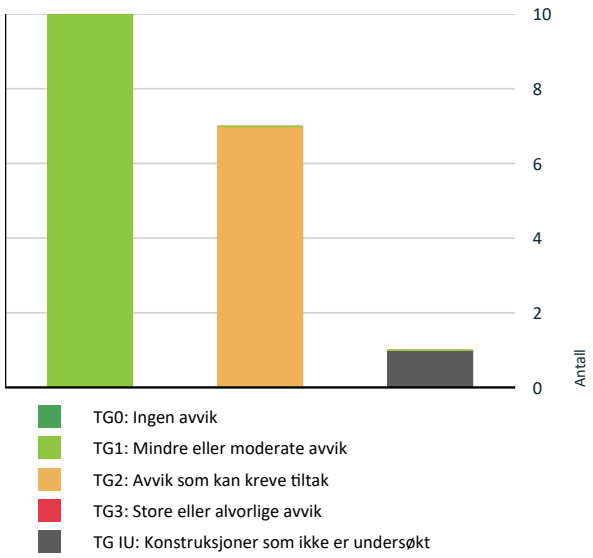
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2008

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Leiligheten har vinduer med 2-lags og 3-lags glass datert til 2007 og 2010.

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 hengsler er 2-8 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 er satt som følge av alder, da mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp.
Vinduets alder tilsier at det kan oppstå behov for vedlikehold eller utskifting i løpet av de kommende årene.

TG 2 Dører

Leiligheten er utstyrt med en standard ytterdør i tillegg er det en balkongdør fra byggeår.

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har en balkong på ca. 8 m² med adkomst fra stue/kjøkken.
Balkongen har terrasseheller og rammekonstruksjon av stål.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registert noe værslitasje på overflater på balkongen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
- Laminat. (2022)

Vegger:
- MDF-plater.

Himling:
- Himlingsplater.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig dør i leiligheten består av malt glatt dør.
Ved befaring var det ingen tegn til skader eller avvik, utover det som forventes av normal bruksslitasje.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

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

Badet er fra byggeår.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

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.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

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

- Det er målt 13 mm fall fra terskel til slukrist.
- Det er registrert svertesopp på silikonfuger i dusjsonen.

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

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

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. Påviste avvik kan medføre risiko for fremtidig skadeutvikling. Det er ikke beregnet oppgraderingskostnader på nåværende tidspunkt, men tiltak må påregnes ved fremtidige endringer, oppgraderinger eller dersom det oppstår skade.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av plast.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minst 25 mm over gulvflaten og 15 mm ved terskelen.
Omfang og utførelse av membranens tilslutning mot sluk kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.
Vurderingen er derfor basert på opplysninger om alder og synlige forhold.

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: 7 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.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Toalett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Sanitærutstyr og innredning har middels/høy alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og løsøre plassert i tilstøtende rom.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Integrert utstyr:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

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

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er en kjøkkenventilator med avtrekk til mekanisk ventilasjonsanlegg.
Viften er funksjonstestet med papir og fungerer tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i badet.
Rørene er fra byggeåret og har en lav til middels alder, noe som tilsier liten risiko for skader eller lekkasjer.

Rørkursene skal være merket med lengde, leveringsområde og systemleverandør, men det mangler merking og kursfortegnelse.
Det anbefales å innhente dette for å sikre enklere vedlikehold.

TG 1 settes, med en merknad om at manglende kursfortegnelse bør innhentes.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Innvendige avløpsrør har en lav/middels alder som gir liten sannsynlighet for skader.

Det er flere etasjer i bygget. Det er dermed ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluk/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er sameiet sitt ansvar.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk ventilasjonsanlegg i boenheten.
Det er mekanisk avtrekk på bad og veggventiler i øvrige rom.
Det er ikke observert synlige skader eller avvik knyttet til ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Leiligheten har fjernvarme med radiatorer.
Anlegget fungerer som tiltenkt, og det er ikke opplyst om noen skader eller avvik.

Vedlikehold av fjernvarmeanlegget, inkludert radiatorer, håndteres av borettslaget.
Eventuelle skader eller avvik meldes til styret eller forvalter, og utbedres av borettslagets ansvarlige.

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2008

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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?
    Ja Det anbefales jevnlig el-kontroll eller gjennomgang av sikringsskapet, da vurderingen er basert på en visuell inspeksjon og tilgjengelig dokumentasjon.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)**
4. Etasje	34			34	8
Utebod i felles rekke		4		4	
SUM	**34**	**4**			**8**
SUM BRA	**38**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Bad, gang, stue, kjøkken		
Utebod i felles rekke		Bod	

Kommentar

TBA:
- Balkong på ca. 8 m²

BRA-e:
- Bod i felles rekke på ca. 4 m²
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Manveer Pandher	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	110	934		0	3437.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tollbugata 15 A

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET ZITTY	992793503			Pandher Manveer Singh

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
68

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/KZ1981

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
23. feb. 2026

Oppdragsnummer
10-0052/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tollbugata 15A, 3044 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Manveer Pandher

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. 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: 2858544
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Byttet gulv, lister, maling og kjøkken møbler

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Antageligvis fra forrige eier når jeg kjøpte leiligheten i 2021. Vet ikke hvilket dokument.

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0052/26

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Tollbugata 15A
Postnr	3044
Sted	Drammen
Andels-/leilighetsnr.	68 /
Gnr.	110
Bnr.	934
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0405
Merkenr.	A2022-1352869
Dato	27.01.2022



Innmeldt av	Govinda Hillestad

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2008
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	33
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Vet ikke
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tollbugata 15A	Gnr: 110
Postnr/Sted: 3044 Drammen	Bnr: 934
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr: H0405	Festenr:
Dato: 27.01.2022 14:42:16	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2022-1352869	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Govinda Hillestad	

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 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.

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5747
BORETTSLAGET ZITTY

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ZITTY

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

15. mai 2025 kl. 18:00, Home Hotel Tollboden, Tollbugata 43, 3044 Drammen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Zitty

Møtet finner sted torsdag 15. mai kl. 18:00-20:00 på Home Hotel Tollboden

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Utbedring av setningsskader
8. Innkommede forslag. Forslag 1
9. Innkommede forslag. Forslag 2
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET ZITTY

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Trine Normann er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges på årsmøte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5747 Regnskap og revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000

Sak 7

Utbedring av setningsskader

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er ønskelig at denne saken avsluttes når de gjenstående utbedringene vi har fått aksept for er utført. Det vil på årsmøtet bli gitt en orientering om hva som er utført og hva som gjenstår. Advokatfirmaet Svensson Nøkleby mener det blir vanskelig å vinne frem med gjenstående saker, se vedlegg.

Forslag til vedtak

Saken avsluttes når det gjenstående av akspterte utbedringer er utført.

Vedlegg

2. 2025 Zitty - Uttalelse fra SvenssonNøkleby 14042025.pdf

Sak 8

Innkommede forslag. Forslag 1

Forslag fremmet av:
Fredrik Espeland

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Utvidelse av terrasse ved leilighet E53

Jeg ønsker å utvide terrassen slik at den dekker hele tak arealet tilknyttet min leilighet, E53. Jeg er innforstått med at denne utvidelsen primært vil være til min fordel, og jeg vil derfor dekke alle tilhørende kostnader.

For å tydeliggjøre forslaget har jeg lagt ved bilder av området samt en tegning av området. Dette gir et bedre grunnlag for vurdering og beslutning.

Tiltaket vil også kunne ha fordeler for borettslaget, blant annet i form av redusert slitasje på takdekket og et mer helhetlig estetisk uttrykk for bygget. Jeg vil naturligvis sørge for at alle nødvendige tillatelser og krav blir oppfylt, forutsatt at styret gir sin godkjenning.

Styrets innstilling

Den utvidede terrassen blir liggende på taket til en leilighet i 4. etasje. Dersom det etterhvert oppstår skader på den utvidede terrassen kan det igjen føre til skader på andre leiligheter. Det blir borettslagets ansvar å utbedre disse skadene. Denne risikoen anses som å være for høy. Styret fraråder derfor å godkjenne dette forslaget. Styret anbefaler andelseiere å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Forslagsstiller foreslår at årsmøtet/generalforsamlingen godkjenner en utvidelse av terrassen ved leilighet E53.

Vedlegg

3. 2025 E53-1.jpeg

4. 2025 E53-2.jpeg

5. 2025 E53-3.jpeg

6. 2025 E53-4.jpeg

Sak 9

Innkommede forslag. Forslag 2

Forslag fremmet av:
Tone Ørnfjord

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vaktmestere

Jeg foreslår også at honorar til vaktmestere økes!

Alternativet her å kjøpe vaktmestertjenester utenfra- noe som også vil kunne bli svært dyrt for den enkelte av oss i form av økt husleie!

Det kan nesten se ut som om borettslaget har store utfordringer dersom man ser på svalganger, glassrekkverk, søppel innenfor og utenfor blokka, henslengte koster og snømåker osv osv

Det er ikke bare snømåking og gressklipping som skal utføres, og de fleste som bor her har full jobb ved siden av et ev vaktmesterverv!

Forslag til vedtak
Honorar økes. Styret bestemmer størrelsen!

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styret foreslår at valgkomiteens forslag vedtas.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ida Ingels
- Kjersti Louise Olsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kim Kartevold

Vedlegg

1. 2025 Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 11

Valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Valgkomite skal velges.

Forslag til vedtak

Valg av 3 stk kanditater til valgkomite må velges.

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Reidar Fusdahl* Tollbugata 15 C

Leder Roar Carlsen Tollbugata 15 A

Styremedlem John Martin Kaalsaas Dahl Tollbugata 15 C

Styremedlem Åge Pettersen Tollbugata 15 C

Styremedlem Tor Erik Meland Tollbugata 15 C

Styremedlem Kaia Norberg Tollbugata 15 B

* Roar Carlsen erstattet Reidar Fusdahl på ekstraordinært årsmøte januar/februar 2025.

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post styret@zitty.no. Se også skjerm i oppgangene eller på nettsidene www.zitty.no (Her kan du logge på intranettet til borettslaget.)

Hjemmeside

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på www.zitty.no og på vibbo.no.

Generelle opplysninger om Borettslaget Zitty

Borettslaget består av 75 andelsleiligheter.

Borettslaget Zitty er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992793503, og ligger i DRAMMEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

110

934

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har etter generalforsamling 2024 avholdt 10 styremøter.

Utbedring av setningsskader

Utbedring av setningsskadene har fortsatt i en del leiligheter i 2024. Arbeidet vil fortsette i 2025. Gjensidige har fortsatt ikke akseptert ansvar for innrapporterte skader i enkelte leiligheter. De avviser utbedring av skadene da de mener dette skyldes andre årsaker enn setninger. Leiligheter i A og B bygget som har meldt inn skader er utbedret eller under utbedring.

Når det gjelder C bygget så er noen leiligheter utbedret, mens flere leiligheter som har meldt inn skader ikke er på listen over leiligheter som Gjensidige vil utbedre. Noen leiligheter i bygg D er utbedret eller vil bli utbedret. Ingen leiligheter i bygg E har Gjensidige akseptert utbedring av. Borettslaget er uenig i vurderingene til Gjensidige, og har hentet inn advokathjelp for å forsøke komme videre i saken.

Advokatfirmaet Svensson Nøkleby har bistått oss overfor Gjensidige, og vi mener at dette har hjulpet oss til å få noen flere leiligheter utbedret enn det som ellers hadde vært tilfelle.

Heiser

Heisene i oppgang B og C har fått oppgradert kommunikasjonssystemet og hatt nødvendig tilsyn og vedlikehold. Det har vært mindre omfattende vedlikehold i 2024 enn 2023, men det forventes at vedlikeholdsutgiftene blir noe større i 2025 eller 2026 på grunn av nødvendige utskiftinger.

Kone har utført nødvendige tilsyn, og selv om det ble observert noen problemer i 2023, var de mindre omfattende enn året før.

Vedlikehold terrasser i 5. etg

Terrassene i 5. etasje er en del av taket i 4. etasje og sees derfor på som en del av den ytre bygningsmassen som borettslaget står ansvarlig for. Vi har hatt vannlekkasje fra et par terrasser, som igjen har ført til vanninntrengning og vannskader i 3 leiligheter i 4. og 3.

etasje. Utbedring av skadene har blitt dekket av forsikringsselskapet, vedlikeholdsarbeidet av terrassene dekkes av borettslaget. Arbeidet har pågått i 2024 og 2025, og fortsetter i 2025 med utbedring av flere terrasser.

Dører og Låser

Vår leverandør Certego har utført den årlige kontrollen og nødvendig vedlikehold. Noen låsesylindere og andre komponenter er skiftet i forbindelse med vedlikehold eller funksjonssvikt.

Elektriske Installasjoner og Varme

Caverion har stått for kontroll og vedlikehold av elektriske installasjoner, varmeanlegg og branntekniske anlegg, inkludert radiatorer i noen leiligheter. Både vedlikehold av radiatorer og noe utskiftning av utstyr må påregnes i 2025. Eltilsynet har foretatt kontroll av elektriske anlegg i desember 2024. Noen mangler ble avdekket, disse ble utbedret i 2025.

Vaktmesterarbeid

Borettslaget har i 2024 hatt 4 vaktmestere som har delt på å utføre arbeid. Vaktmesterordningen er lønnet på timesbasis. Dette er ikke en ordning for å hjelpe til i de enkelte leilighetene, men kun for å vedlikeholde borettslagets fellesarealer. Snørydding, strøing, hagearbeid og fjerning av søppel er blant de prioriterte oppgavene. Det er en fordel at dette arbeidet kan utføres internt, og styret ber beboere som er interessert i å delta i arbeidet om å sende en epost til styret@zitty.no. Dersom vi ikke selv har en tilfredsstillende vaktmestertjeneste vil dette på sikt måtte settes ut til eksterne, noe som sannsynligvis fører til økte kostnader.

Malerarbeider 2022

Vi har også i 2024 uført en etterkontroll av malerjobben, som ønsket etter generalforsamlingen 2023 og det ble ikke funnet noen større mangler ved det utførte arbeidet. Regelmessig vedlikehold må fortsatt utføres.

Dugnad

Det ble gjennomført en styredugnad samt en felles dugnad for borettslaget våren 2024.

Fremtidig vedlikehold

Det legges ikke opp til noen større investeringer eller vedlikeholdsarbeid i kommende periode, men normalt vedlikeholdsarbeid må utføres.

I 2025 vil det som nevnt over utføres vedlikehold på terrasser i 5 etasje. Det har vært flere saker med vanngjennomtregning til etasjene under. Disse terassene er nå 17 år og dette må regnes som normal slitasje.

På litt lengre sikt må det settes av penger til å fornye større deler av plattingen i fellesarealene i andre etasje. Her vil vi foreløpig kun utføre nødvendig reparasjonsarbeid. Annet vedlikeholdsarbeid må også forventes i årene som kommer, det er derfor vesentlig at det spares opp midler til dette. Vanntett dekke i svalgangene bør enkelte steder skiftes ut. Det er en stor kostnad å utbedre/skifte hele, så muligheter for mindre reparasjoner vurderes.

Rentekostnad

Styret har etter beste evne fulgt med på endringer i rentenivå, men her er det vanskelig å få faktureringsperiodene til å treffe helt og det vil derfor være et visst etterslep i hvor raskt innkreving vil endres.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET ZITTY

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET ZITTY.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7NXDU-BSX5L-E3E6W-5X8YW-XZVO4-86ZKD

5747 ZITTY BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 053 087**	**64 491**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 265 806	4 337 017
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-2 674 289	-2 855 831
Økning egenkapital i fellesanlegg		-15 187	-492 591
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**576 330**	**988 596**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 629 417**	**1 053 087**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 264 056	1 709 872
Kortsiktig gjeld		-634 639	-656 785
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 629 417**	**1 053 087**

Transaksjon 09222115557543844627 Signert RC, JMKD, TEM, KN, ÅP

BORETTSLAGET ZITTY
ORG.NR. 992 793 503, KUNDENR. 5747

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 758 143	9 588 112	9 669 000	9 995 000
Andre inntekter		0	70	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 758 143**	**9 588 182**	**9 669 000**	**9 995 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-74 086	-104 134	-93 500	-101 600
Styrehonorar	4	-110 000	-110 000	-110 000	-150 000
Revisjonshonorar	5	-8 660	-14 902	-12 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-147 425	-140 200	-148 000	-155 000
Konsulenthonorar	6	-34 150	-32 443	-55 000	-35 000
Drift og vedlikehold	7	-713 528	-572 641	-705 500	-718 000
Kommunale avgifter	8	-904 252	-707 974	-820 000	-888 000
Kostnader sameie	13	-1 048 700	-900 598	-1 040 000	-1 195 000
Energi/fyring		-264 736	-245 736	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-341 127	-324 815	-325 000	-342 000
Andre driftskostnader	9	-147 765	-170 857	-150 200	-152 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 794 428**	**-3 324 298**	**-3 709 200**	**-4 001 600**
DRIFTSRESULTAT		**5 963 715**	**6 263 884**	**5 959 800**	**5 993 400**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	49 095	35 790	20 000	20 000
Finanskostnader	11	-2 747 004	-1 962 656	-2 324 000	-2 695 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 697 909**	**-1 926 867**	**-2 304 000**	**-2 675 000**
ÅRSRESULTAT		**3 265 806**	**4 337 017**	**3 655 800**	**3 318 400**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 265 806	4 337 017		

Transaksjon 09222115557543844627 Signert RC, JMKD, TEM, KN, ÅP

BORETTSLAGET ZITTY
ORG.NR. 992 793 503, KUNDENR. 5747

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	122 402 900	122 402 900
Tomt		14 000 000	14 000 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	608 619	593 431
SUM ANLEGGSMIDLER		**137 011 519**	**136 996 331**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 460	254
Forskuddsbetalte kostnader		350 001	341 377
Driftskonto OBOS-banken		1 524 934	992 123
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	3 910
Sparekonto OBOS-banken		385 661	372 209
SUM OMLØPSMIDLER		**2 264 056**	**1 709 872**
SUM EIENDELER		**139 275 574**	**138 706 204**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 75 * 5 000		375 000	375 000
Opptjent egenkapital		46 363 794	43 097 988
SUM EGENKAPITAL		**46 738 794**	**43 472 988**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	58 845 857	61 520 146
Borettsinnskudd	15	33 056 284	33 056 284
SUM LANGSIKTIG GJELD		**91 902 141**	**94 576 430**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		223 648	168 320
Leverandørgjeld		255 078	223 842
Skyldige offentlige avgifter	16	682	6 782
Påløpte renter		150 394	130 170
Påløpte avdrag		0	120 000
Annen kortsiktig gjeld	17	4 837	7 671
SUM KORTSIKTIG GJELD		**634 639**	**656 785**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**139 275 574**	**138 706 204**
Pantstillelse	18	136 403 284	136 403 284
Garantiansvar	13	202 911	202 911

Drammen, 09.04.2025
Styret i Borettslaget Zitty

Roar Carlsen/s/ Kaia Norberg/s/ Åge Pettersen/s/

Tor Erik Meland/s/ John Martin Kaalsaas Dahl/s/

Transaksjon 09222115557543844627 Signert RC, JMKD, TEM, KN, ÅP

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Lånekostnad	5 390 925
Felleskostnader	3 286 164
Akonto vann	478 800
Renovasjon	297 900
TV/Internett	278 925
TV/Internett	58 800
Avregning vann	-33 371
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 758 143**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-46 500
Påløpte feriepenger	-4 837
Arbeidsgiveravgift	-22 749
SUM PERSONALKOSTNADER	**-74 086**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

Transaksjon 09222115557543844627 Signert RC, JMKD, TEM, KN, ÅP

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 110 000. I tillegg til styrehonorar er det utbetalt lønn til styremedlemmer på kr. 5 300,-

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 660.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-34 150
SUM KONSULENTHONORAR	**-34 150**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-420 396
Drift/vedlikehold VVS	-126 068
Drift/vedlikehold elektro	-2 516
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 927
Drift/vedlikehold heisanlegg	-154 267
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 010
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 438
Kostnader dugnader	-1 907
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-713 528**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-555 502
Renovasjonsavgift	-348 750
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-904 252**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-7 620
Annet driftsmateriale	-4 615
Renhold ved firmaer	-74 359
Snørydding	-8 258
Andre fremmede tjenester	-31 178
Trykksaker	-1 366
Andre kontorkostnader	-8 920
Telefon u/mva	-4 173
Porto	-2 000
Bank- og kortgebyr	-3 301
Velferdskostnader	-1 973
Tap på fordringer,	-4
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-147 765**

Transaksjon 09222115557543844627 Signert RC, JMKD, TEM, KN, ÅP

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	23 803
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 289
Andre renteinntekter	24 003
SUM FINANSINNTEKTER	**49 095**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-2 746 922
Renter på leverandørgjeld	-82
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 747 004**

NOTE: 12
BYGNINGER

Opprinnelig 2008	122 402 900
SUM BYGNINGER	**122 402 900**

Tomten ble kjøpt i 2008.
Gnr.110/bnr.934
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar
Selskapet eier 95,54 % av Eierskejonssameiet Zitty 1.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Eierseksjonssameiet Zitty 1.Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Eierseksjonssameiet Zitty 1 og utgjør kr 202 911.

Selskapets andel i Eierseksjonssameiet Zitty 1 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Eierseksjonssameiet Zitty 1 er inntatt i resultatregnskapetunder posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Husbanken
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,68 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2009	-106 050 000	
Nedbetalt tidligere	44 529 854	
Nedbetalt i år	2 674 289	
		-58 845 857
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-58 845 857**

Transaksjon 09222115557543844627 Signert RC, JMKD, TEM, KN, ÅP

NOTE: 15
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2008	-33 056 284
SUM BORETTSINNSKUDD	**-33 056 284**

NOTE: 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-682
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-682**

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-4 837
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-4 837**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	33 056 284
Pantelån	58 845 857
TOTALT	**91 902 141**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	122 402 900
Tomt	14 000 000
TOTALT	**136 402 900**

Transaksjon 09222115557543844627 Signert RC, JMKD, TEM, KN, ÅP

UTTALELSE FRA ADVOKATFIRMAET SVENSSON NØKLEBY
14.04.2025

Til styret i Eierseksjonssameiet Zitty,

Svensson Nøkleby (**SN**) er i forbindelse med tvisten mellom Eierseksjonssameiet Zitty (**Zitty**) og Gjensidige forspurt å gjøre en kort vurdering av muligheten for å ta rettslige skritt.

Rette saksøkt

I utgangspunktet er det to mulige krav som kan fremmes. For det første kan det fremmes et alminnelig erstatningskrav mot utbygger. For det andre kan det fremmes et krav mot Gjensidige som følge av at man mener ytterligere skader er dekket av forsikringen.

Basert på den informasjonen vi besitter har Gjensidige avtalt utsatt foreldelse med utbygger. Vi har ikke sett denne avtalen, men det er lite sannsynlig at foreldelse også er utsatt for Zitty. Uavhengig av foreldelse er det lite sannsynlig å vinne frem med et krav mot utbygger som Gjensidige ikke har fått dekning for. Vi mener basert på dette at Gjensidige eventuelt må være rette saksøkt ved eventuelle rettslige skritt.

Gjenstående skader

Basert på samtaler med Roar Carlsen er det nå kun et fåtall leiligheter med skjeve gulv, feil fall og høydeforskjeller mellom rom som gjenstår. Øvrige leiligheter som ikke er utbedret har etter det SN er opplyst, skader av mindre alvorlig og kostbar karakter. Dette innebærer at et eventuelt krav mot Gjensidige fremstår som vesentlig mer beskjedent enn tidligere.

Risikoelementer

Ved et eventuelt søksmål mot Gjensidige er det flere momenter som medfører at det er stor risiko knyttet til et slikt søksmål.

For det første er spørsmålet om årsakssammenheng svært usikkert. Det må for retten kunne bevises at det er sannsynlig at skadene skyldes utbyggingen og ikke naturlige setninger. Når det foreligger geotekniske rapporter som sier at skadene kravet springer ut av ikke skyldes utbyggingen er det stor risiko på dette punktet. Et søksmål vil i så fall ha behov for at det gjøres egne geotekniske undersøkelser noe som er svært kostbart.

For det andre har det gått svært lang tid. Dette innebærer at bevisbildet har blitt mer uklart. Dette vil vanskeliggjøre det å bevise at skadene kun eller i hovedsak skyldes utbygging.

Ettersom et potensielt krav springer ut av flere skader er det mulig at man kun vinner frem med enkelte av skadene. Dersom dette er tilfellet, kan det få betydning for tilkjennelse av sakskostnader dersom man ender med å bære egne sakskostnader.

Kompleksiteten i saken og den utførlige bevisføringen som må til er det sannsynlig at hovedforhandling vil gå over flere dager. Dette innebærer at egen og motparts sakskostnader vil bli betydelige. Risikoen for egne og muligens motparts sakskostnader står derfor sentralt.

Oppsummering

Basert på ovenforstående er det vår vurdering at det er meget høy risiko forbundet med å ta rettslige skritt mot Gjensidige. Videre er det slik SN forstår det få alvorlige skadetilfeller som gjenstår. Dette fører videre til at det er mindre oppside ved å anlegge sak. I tillegg har Gjensidige kommet med tilbud om å utbedre ytterligere to leiligheter mot at saken legges død. Det er SN sin vurdering at dette tilbudet bør godtas og at det ikke gjøres ytterligere rettslige skritt.

Om det er forhold SN ikke er kjent med, som kan påvirke vurderingen, ber vi om å bi orientert om dette.

Med vennlig hilsen

Christoffer Strøm
Advokatfullmektig
+47 94888313 | www.svenssonnokleby.no

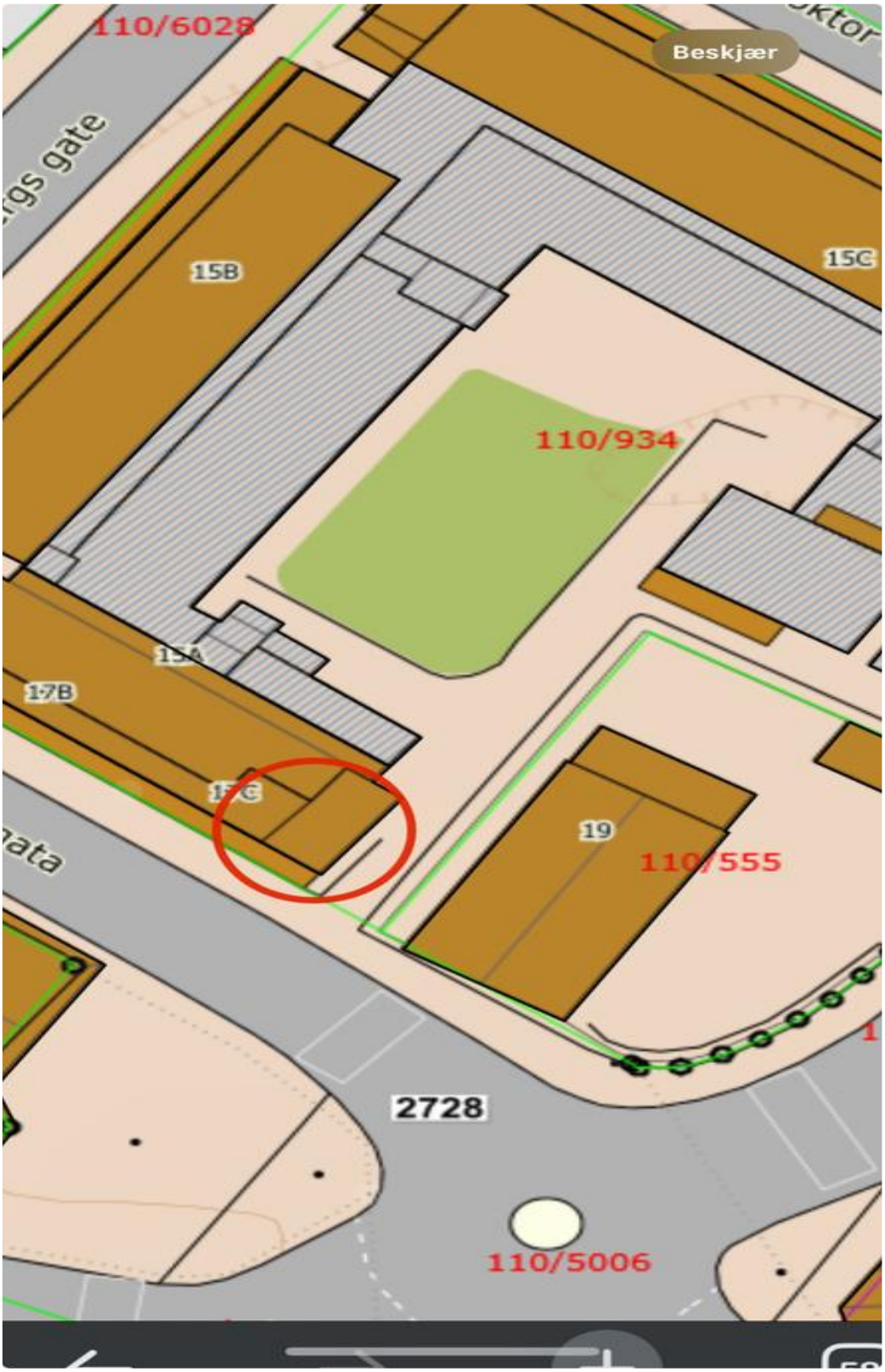
Vedlegg 3 til sak 8. Innkommede forslag. Forslag 1



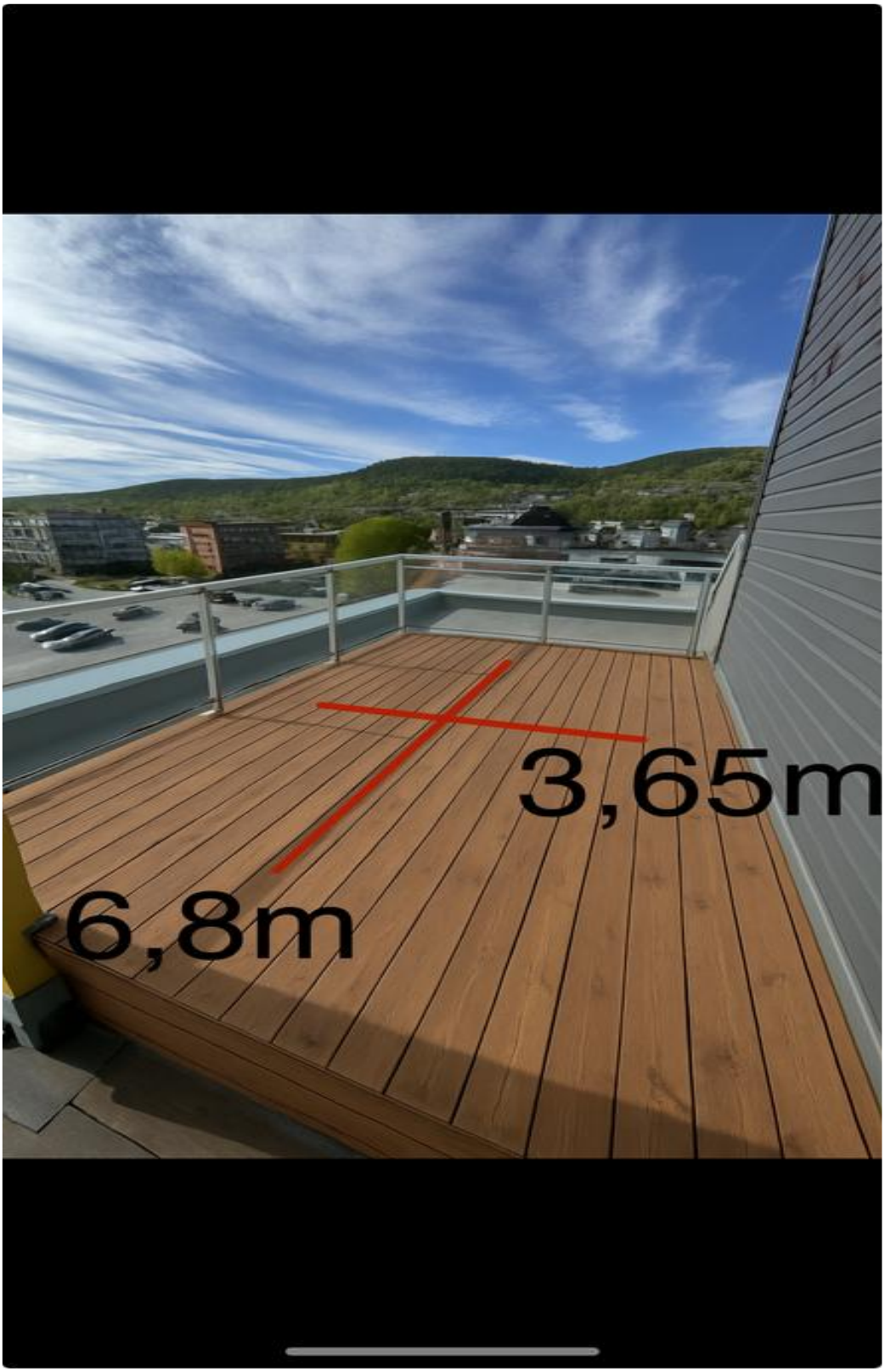
Vedlegg 4 til sak 8. Innkommede forslag. Forslag 1



Vedlegg 5 til sak 8. Innkommede forslag. Forslag 1



Vedlegg 6 til sak 8. Innkommede forslag. Forslag 1



Innstilling fra valgkomiteen

Valgkomiteen har i forkant av generalforsamlingen oppfordret beboerne til å melde sin interesse for styreverv. Fire kandidater ønsker å bidra i styret - tre som styremedlemmer og en som vara!

To styremedlemmer og ett varamedlem skal velges.

Valgkomiteen har vurdert erfaring, motivasjon og behovet for kontinuitet og fornyelse i styret. Vi har også lagt vekt på OBOS' anbefalinger om å tilstrebe kjønnsbalanse i styret, noe vi mener er viktig for å sikre bred representasjon og gode diskusjoner.

Følgende personer har meldt sin interesse som styremedlemmer:

Kjersti Louise Olsen

Bodd i borettslaget siden 2023 - i Drammen i ca 33 år.

Jobber som leder av HR operations i Elopak på Spikkestad. Sitter der som leder i AMU. Tidligere jobbet mange år i MSD – også i Drammen. Er sekretær i EWC (European work council.

Nyter fritid på hytte i Sverige. Har to voksne barn.

Vært aktiv i FAU mange år.

Ida Ingels

Bodd i borettslaget i et drøyt år, ønsker å engasjere seg i borettslaget for å bidra til et godt bomiljø.

Erfaring fra restaurantbransjen som restaurantsjef, daglig leder og barsjef! Regnskapserfaring. Vant til å lede team.

Har katt, og har fulgt skuespillerdrømmen, tatt master og er nå freelance skuespiller / scenekunstner.

John Martin Kaalsaas Dahl

Bodd i borettslaget siden 2017/2018

Jobber som IT-konsulent/systemutvikler.

Kjører motorsykkel.

Har sittet i styret i Borettslaget Zitty i to perioder.

Vara:

Kim Kartevold

Bodd i borettslaget siden 2012.

Jobber med IT i Riksrevisjonen.

Interessert i biler, mc og jogging! Kjører baneløp og fikser/mekker en del selv.

Sitter i styret i KNA Drammen

På bakgrunn av en helhetsvurdering anbefaler valgkomiteen følgende kandidater:

Til styret (2 år):

- Kjersti Olsen
- Ida Ingels

Til vara (2 år):

- Kim Kartevold

Vi takker alle 4 for deres engasjement og interesse for å bidra til borettslagets, miljø, drift og utvikling.

Med vennlig hilsen

Valgkomiteen

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 15.05.25
Selskapsnummer: 5747 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET ZITTY

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

21

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Zitty

Møtedato: 15.05.2025
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Home Hotel Tollboden, Tollbugata 34, 3044 Drammen

Til stede: 21 andelseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 21 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Trine Normann.

Møtet ble åpnet av Roar Carlsen.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Trine Normann foreslått.
   Vedtak: Valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Trine Normann foreslått. Som protokollvitne ble Wenche Kvanild og Fredrik Espeland foreslått.
   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

5. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 150 000.

   Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

6. Utbedring av setningsskader

Saksframstilling:
Det er ønskelig at denne saken avsluttes når de gjenstående utbedringene vi har fått aksept for er utført. Det vil på årsmøtet bli gitt en orientering om hva som er utført og hva som gjenstår. Advokatfirmaet Svensson Nøkleby mener det blir vanskelig å vinne frem med gjenstående saker, se vedlegg.

Forslag til vedtak:
Saken avsluttes når det gjenstående av aksepterte utbedringer er utført.

Vedtak: Vedtatt

7. Innkommede forslag. Forslag 1

Forslagstiller: Fredrik Espeland

Saksframstilling:
Utvidelse av terrasse ved leilighet E53
Jeg ønsker å utvide terrassen slik at den dekker hele tak arealet tilknyttet min leilighet, E53. Jeg er innforstått med at denne utvidelsen primært vil være til min fordel, og jeg vil derfor dekke alle tilhørende kostnader.
For å tydeliggjøre forslaget har jeg lagt ved bilder av området samt en tegning av området. Dette gir et bedre grunnlag for vurdering og beslutning.
Tiltaket vil også kunne ha fordeler for borettslaget, blant annet i form av redusert slitasje på takdekket og et mer helhetlig estetisk uttrykk for bygget. Jeg vil naturligvis sørge for at alle nødvendige tillatelser og krav blir oppfylt, forutsatt at styret gir sin godkjenning.

Styrets innstilling:
Den utvidede terrassen blir liggende på taket til en leilighet i 4. etasje. Dersom det etterhvert oppstår skader på den utvidede terrassen kan det igjen føre til skader på andre leiligheter. Det blir borettslagets ansvar å utbedre disse skadene. Denne risikoen anses som å være for høy. Styret fraråder derfor å godkjenne dette forslaget. Styret anbefaler andelseiere å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak:
Forslagsstiller foreslår at årsmøtet/generalforsamlingen godkjenner en utvidelse av terrassen ved leilighet E53.

Vedtak: Ikke vedtatt

8. Innkommede forslag. Forslag 2
Forslagstiller: Tone Ørnfjord

Saksframstilling:
Vaktmestere Jeg foreslår også at honorar til vaktmestere økes!
Alternativet her å kjøpe vaktmestertjenester utenfra- noe som også vil kunne bli svært dyrt for den enkelte av oss i form av økt husleie!
Det kan nesten se ut som om borettslaget har store utfordringer dersom man ser på svalganger, glassrekkverk, søppel innenfor og utenfor blokka, henslengte koster og snømåker osv osv
Det er ikke bare snømåking og gressklipping som skal utføres, og de fleste som bor her har full jobb ved siden av et ev vaktmesterverv!

Forslag til vedtak:
Honorar økes. Styret bestemmer størrelsen!

Vedtak: Vedtatt

---

9. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år, ble Ida Ingels foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble John Martin Kaalsaas Dahl foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som varamedlem for 2 år, ble Kim Kartevold foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Kjersti Louise Olsen foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

10. Valgkomite skal velges
3 stk skal velges. Det ble valgt 2 stk i valgkomite på Generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:
1. Lisbeth Eriksen
2. Tone Ørnfjord

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 20:00. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Trine Normann/s/

Fører av protokollen
Navn: Trine Normann/s/

Protokollvitne 1
Navn: Wenche Kvanild/s/

Protokollvitne 2
Navn: Fredrik Espeland/s/

Styret:

	Navn	Adresse	Valgt for
Styreleder	Roar Carlsen	Tollbugata 15 C	2024-2026
Styremedlem	John Martin Kaalsaas Dahl	Tollbugata 15 C	2025-2027
Styremedlem	Tor Erik Meland	Tollbugata 15 C	2024-2026
Styremedlem	Ida Ingelse	Tollbugata 15 C	2025-2027
Styremedlem	Åge Pettersen	Tollbugata 15 C	2024-2026
Varamedlem	Kim Kartevold	Tollbugata 15 C	2025-2027
Varamedlem	Kjersti Louise Olsen	Tollbugata 15 B	2025-2026

Valgkomite:
Lisbeth Eriksen og Tone Ørnfjord valgt for periode 2025-2026

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET ZITTY

For å skape best mulig trivsel i vårt borettslag er vi alle tjent med at vi tar hensyn til hverandre og at vi samarbeider om fellestiltak. Følgende husordensregler gjelder (revidert 26.05.21):

1. Fellesarealet skal være til glede for alle, barn som voksne. Vis hensyn med henhold til støy og lek. Det er ikke tillat å røyke i borettslagets innendørs fellesareal eller på svalganger. Kjæledyr skal holdes i bånd i fellesarealene og luftes utenfor bygget. Hunder og katter skal ikke under noen omstendighet gjøre fra seg i sandkasse/huskestativ.

2. Tepper og tøy må ikke henges ut av vinduet eller synlig over balkongkanten.

3. Montering av antenne/ parabol er forbudt. Markiser, persienner, screens o.l. kan monteres når borettslagets krav til farge, utforming og leverandør overholdes. Skilt og lignende til yttervegg/tak må ikke monteres uten skriftlig tillatelse fra styret.

4. Lyd fra musikkanlegg, vaskemaskin, tørketrommel, selskapeligheter, hamring og boring er plagsomt for naboene kvelds-og nattestid. Her skal det vises hensyn med ro mellom kl 23.00 –07.00.

5. Grilling med trekull på balkongene og platting i 2`dre etasje er ikke tillatt. Vis hensyn med gass og elektrisk grill for å unngå at matos plager andre. Levende lys og fakler er forbudt.

6. Alt avfall som kastes i søppelbeholdere skal være forsvarlig pakket inn, og posene knyttet. Pappkartonger må brettes flate. Spesialavfall og lignende leveres på egnede miljøstasjoner. Ikke la avfall stå på svalgang eller balkong. Informasjon om sortering finnes her: https://www.rfd.no/sorteringsguide.

7. Oppbevaring av sykler, barnevogner, ski og lignende er ikke tillatt i oppgangene, svalgangene eller i øvrige fellesareal. Bruk egen bod eller sykkelstativ.

8. Garasjeport og sidedør skal alltid være lukket/låst.

9. Garasjen skal ikke brukes til større reparasjoner av biler og motorsykler. Vasking må heller ikke forekomme grunnet manglende avløp. Søl av olje og bensin må unngås av hensyn til brann- og miljøhensyn. Det er ikke tillatt å bruke parkeringsplassen til lagring av dekk, sykler, avfall eller andre ting. Farlig materiale (giftige, eksplosive eller brennbare substanser), mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende, må ikke oppbevares i bodene.

10. Overlating av bruk (fremleie) av leilighet må godkjennes skriftlig av styret. Se vedtekter for Borettslaget Zitty vedtatt 15.05.2008, endret 02.05.2011 og revidert 26.05.2021. Andelseier er ansvarlig overfor

borettslaget for eventuelle skader eller ulemper som påføres av leietager.

11. Rundskriv, melding og oppslag fra styret eller forretningsfører til andelseier/ leietager, skal gjelde på samme vis som husordensreglenes bestemmelser. Alvorlige eller gjentatte brudd på husordensreglene kan medføre oppsigelse.

12. Garasjeplasser kan kun leies ut til beboere i Borettslaget Zitty.

13. Ved dyrehold skal skjemaet "Regler for dyrehold i Borettslaget Zitty" fylles ut og sendes/leveres styret. Opphør av dyrehold skal også meldes til styret.

Vedtekter
for
Borettslaget Zitty
Org. nr. 992 793 503

Vedtatt på stiftelsesmøte den 15.05.2008.
Endret på ordinær generalforsamling 02.05.2011.
Revidert på ordinært årsmøte 26.05.2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Zitty er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes skriftlig av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen fastsetter vanlige husordensregler og regler for syrehold.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten skriftlig godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Styret skal sende skriftlig svar på søknad om bruksoverlatelse for at bruksoverlatelsen regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner/parabol, markiser og andre installasjoner, er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Renter og avdrag på fellesgjelden justeres til rett nivå i forhold til enhver tid gjeldende betingelser på lånet uten varsel til andelseierne.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år såfremt annet ikke angis ved valget. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

Lov om borettslag av 06.06.2003 gjelder sammen med vedtektene.

12. Parkeringsplasser

12-1 Parkeringsplasser

Til hver andel hører det med 1 parkeringsplass. Parkeringsplassen kan kun avhendes sammen med andelen. Plassen kan kun leies ut til beboere i Borettslaget Zitty.

13. Dyrehold

Ved dyrehold skal skjemaet «Regler for dyrehold i Borettslaget Zitty» fylles ut og sendes/leveres styret. Opphør av dyrehold skal også meldes til styret.

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 934	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tollbugata 15B 3044 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Hekk	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)	Teiggrensepunkt
Teiggrense fiktiv	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Veranda	Midlinje bane
Gangfelt avgrensning	Kjørebanekant	Veg annen avgrensning
Veg fiktiv grense	Vegdekkekant	Vegskulderkant
Gjerde	Kai- og bryggekant	Loddrett mur
Kai og brygge	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje og uthus	Annen næring
Eiendom	Gang- og sykkelveg	Veg
Elvekant	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Skap	Kabelkanal	Åk
Forsenkningskurve	Høydekurve	Lekeplass
Bebygd område	Annet	

Drammen kommune

Kulturminner

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**110**	**934**	**0**	**0**

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

Berørte datasett (0)

Kulturminner

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

Link til kart



Enkeltminner - Fredet Enkeltminner - Ikke fredet Kulturmiljøer

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kulturmiljøer	2	x		3451.81m^2

Tema uten treff:

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

DRAMMEN
KOMMUNE

Vår referanse
08/5302/56/TIELET
Arkivkode
GBNR 110/934
Deres referanse

Dato
09.08.2013

Finn Kleiva, siv.ark. MNAL
Fridtjof Nansens pl. 9

0160 OSLO

FERDIGATTEST - 110/934, TOLLBUGATA 15 – BOLIGBEBYGGELSE 75 LEILIGHETER, NÆRINGSLOKALER; PARKERINGSANLEGG OG UTEOPPHOLDSAREAL.

Jfr. plan- og bygningslovens § 99

Anmodning om ferdigattest er mottatt 24.07.12. Sist mottatt dokumentasjon er registrert 09.07.2013.

Tiltakshavere: Borettslaget Zitty og Kømurcu Ramazan.

Ansvarsrett tildeles siv. Stener Sørensen AS for funksjon UTF og KUT (innredning av næringslokaler i 1. etasje.)

Ansvarlig kontrollerende for utførelsen:

- Sprinklerteknikk AS
- Stener Sørensen AS.
- Moelven Byggmodul AS
- Moelven Elektro AS
- Mjøndalen Mur & Puss AS
- Oras AS avd Buskerud
- Kaefer Construction AS
- Huseby Glass AS
- Nordin Maling og Tapetsering AS
- Norsk Innemiljø AS
- Ramox Drift AS
- Kone AS
- Randem Hubert AS
- Kaare Mortensen AS
- Tofte Blikkenslagerverksted (kontrollplan mottatt for midlertidig brukstillatelse bekrefter komplett arbeid).
- Kone AS
- Lier Maskin AS (kontrollplan mottatt for midlertidig brukstillatelse bekrefter komplett arbeid).
- Siv. Stener Sørensen AS.

Byplan
avd. byggesak

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

Gjennomført tiltak: 75 leiligheter, næringslokaler, parkeringsanlegg og uteoppholdsareal.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19

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

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

Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. plan- og bygningslovens § 93 nr.c.

I henhold til kommunens gebyrregulativ for behandling av byggesaker beregnes et gebyr på kr 1050,- pr. time for medgått tid. Påløpt gebyr kr. 11550,-.

Vennlig hilsen

Tien Le Thi
saksbehandler

Kopi til:

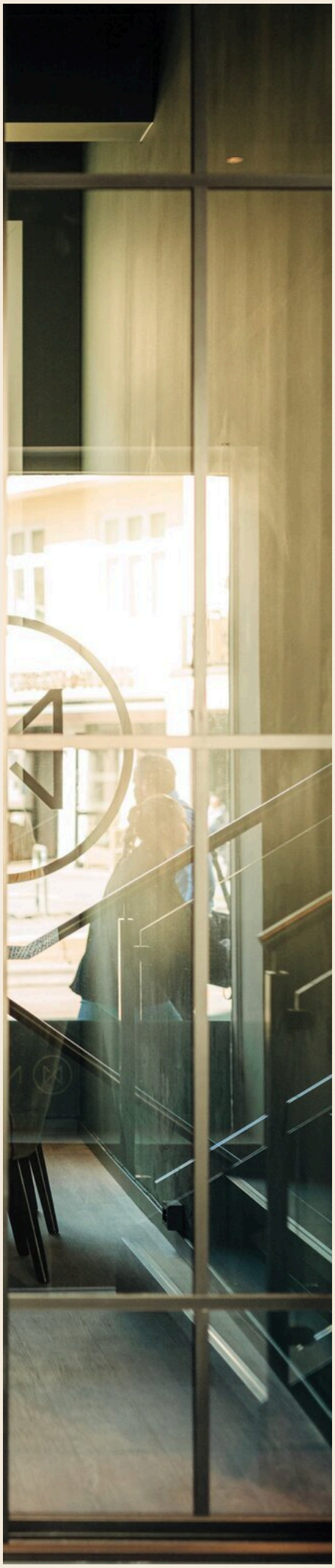
- Borettslaget Zitty, Postboks 6666, St. Olavs plass Obos, 129 OSLO.
- Kømurcu Ramazan, Verven 14, 3041 DRAMMEN.

Velkommen til

Nordvik Drammen

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0052/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tollbugata 15A 3044 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 110, bnr 934 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Christian Gjesdal Udgaard

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Drammen Eiendomsmegling AS
c.udgaard@nordvikbolig.no
930 38 405