NORDVIK

Tollbugata 15C

1 soverom | 52 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Tollbugata 15C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
27	Nabolagsprofil
28	Tilstandsrapport
45	Egenerklæringsskjema
50	Andre vedlegg
107	Kontaktinfo
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.05.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og pen 2-roms leilighet med sentral beliggenhet - Balkong - Garasje - 2 minutters gange til tog - Ingen forkjøpsrett

Prisantydning	**2 300 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**2 937 796,-**
Fellesgjeld	**636 706,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**10 322,-**
BRA-i	**52 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2008**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Tollbugata 15C!

Dette er en lys og pen 2-roms leilighet med pendlervennlig beliggenhet sentralt på Strømsø. Boligen er påkostet i senere år med delikate overflater. Her kan du flytte rett inn!

Høydepunkter:

- Åpen stue- kjøkkenløsning
- Stort flislagt bad med varmekabler
- Balkong og terrasseplatting foran inngangsparti
- Vannbåren varme inkl. i felleskostnader
- Parkeringsplass i garasje
- Praktisk sportsbod
- Ingen forkjøpsrett
- Rolig og veldrevet borettslag

Boligen ligger i umiddelbar nærhet til tog- og busstasjon.
Her har du "alt" av servicetilbud beliggende i gangavstand fra leiligheten, samt rikt med tur- og rekreasjonsområder.
Enkel tilknytning til elva og marka med flotte turmuligheter hele året.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK


B 22


















14:12
start
stop
90
180
360
600
800
kg
M
BOSCH
14:12
BOSCH














B 22
D 41
D 31



Fra leiligheten er det få minutters gange til togstasjonen





Herfra er det hyppige togavganger mot Oslo

Det er også godt med bussavganger forbi leiligheten og fra Drammen busstasjon



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0166/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Tollbugata 15C, 3044 DRAMMEN
Gnr 110, bnr 934 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune
Andelsnr 5 i Borettslaget Zitty, org.nr. 992793503

Selger
Daniel Idris

Kjøpesum og omkostninger
2 300 000,- (Prisantydning)
636 706,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 936 706,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 937 796,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 947 296,- (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
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 57 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken, soverom
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 9 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Alle arealer er oppgitt i hele tall. Mindre avvik kan derfor forekomme.

Innhold
2. Etasje: Entré, bad, stue/kjøkken og soverom

Balkong på ca. 9 kvm med adkomst fra stue.
Bod på bakkeplan på ca. 5 kvm.

Standard
Entré: Pent opparbeidet inngangsparti med terrasseplatting. Entréen med god plass for å henge fra seg i langsgående og nyere garderobeløsning.

Stue: Lys og innbydende stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Leiligheten er påkostet med slette, malte vegger, samt nytt nye gulv.
Stuen gir enkelt plass for sofagruppe med tilhørende tv-møblement. Stue og kjøkken er i en åpen løsning som bidrar til et sosialt og hyggelig oppholdsrom. Det er naturlig plass for spisegruppe i tilknytning til kjøkkenet. Fra stuen er det videre adkomst til balkong på ca. 9 kvm med morgen-/formiddagssol.

Kjøkken: Pent kjøkken fra Kvik (2022) med slette fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som mikro, stekeovn, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har godt med oppbevaringsplass, samt romslig benkeplate. Integrerte hvitevarer medfølger salget.

Bad: Helfliset bad med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med servant og skuffeseksjon, speil med lys, dusjnisje og toalett. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom: Lunt soverom av god størrelse. Her har man god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord, samt godt med klesoppbevaring.

Parkering
Leiligheten disponerer en fast parkeringsplass i garasjeanlegg merket med B22. Det er muligheter for å montere ladeboks for elbil på parkeringsplassen, ta kontakt med styret for nærmere informasjon.

Modernisering og påkostninger
Arbeid gjort i selgers eiertid:
- Nytt kjøkken med hvitevarer (Kvik)
- Nye stikk, dimmere (smart) og termostat bad
- Slettet og malt vegger.
- Flytsparklet og lagt nytt gulv
- Ny garderobe i gang
- Nytt veggskap på bad

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 har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Montert nytt veggskap i 2025 og fornyet noen silikonfuger i 2026.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja. Elektro 4. Ifbm renovering i 2022, nye stikk, komfyrvakt og ny sikring.

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. El-tilsyn ble gjort i 2022.

- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Caverion flyttet vann og avløp ifbm med nytt kjøkken. Utført i 2022. GK Rør har skiftet ut til automatiske vannmålere i 2025.

- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Rens av ventilasjonskanaler utført i 2025. Usikker på firma, men gjort i regi av borettslaget.

- Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Leiligheten fikk utbedret setningsskader etter en forsikringssak i regi av borettslaget. Alle gulv utenom badet ble revet bort og flytesparklet. Montert nytt gulv og lister. Utført av Best totalentreprenør, nå Servicealliansen. i 2022.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Takst og Boligtjenester AS

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:

Byggtekniske forhold:
- Etasjeskille: Betong
- Kledning/Fasade: Bordkledning

Tekniske installasjoner:
- Sikringsskap: I entre
- Varmtvannstank: Felles varmtvanntilførsel, fjernvarme
- Fordelerskap-rør: På bad
- Ventilasjonsanlegg: Felles avtrekksanlegg

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Overflater bad: TG2 er gitt da det er påvist avvik på fall til sluk på mindre enn 25mm, og at det ikke foreligger dokumentasjon på oppkant ved dørterskel.

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.

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
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
- Radiatorer

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3228 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 10 322,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Driftsutg. borettslag inkl. oppvarming kr. 3 451,- (felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, kostnader sameie, drift og vedlikehold, forretningsfører, styrehonorar, revisjon, energi i fellesarealer mm.)
- Renter og avdrag kr. 5 305,-
- A-konto vann kr. 594,-
- Renovasjon kr. 417,-
- TV kr. 313,-
- Internett kr. 242,-

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

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgifter.

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 872 701
Som sekundærbolig: kr 3 490 804
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke kabel-tv og internett er inkludert i felleskostnadene

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 Eiendomsforvaltning AS

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 636 706,-pr. 06.05.2026

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11508727
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,05%
Restsaldo 55 103 114,78
Innfrielsesdato: 12.06.2039
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
IN-avtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 26 199,- 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 i prospektet.

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)
Felles tomt for borettslaget som er opparbeidet med fine uteområder i atrium med sittebenker og lekeplass. Felles garasjeanlegg og tilhørende utvendige boder til leilighetene.

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, med byens servicetilbud rett utenfor døren. Her bor du enkelt til, med kort gangavstand til det meste.

Det er kun et par minutters gange til jernbanestasjonen og busstasjonen ligger like ved. Togturen til Oslo tar litt over 30 minutter, mens flytoget bringer deg til Oslo

lufthavn på omtrent en time.

I nærområdet finner du et bredt utvalg av fasiliteter og aktiviteter, som blant annet: Bibliotek, Norges største badeanlegg, 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, Strømsø Senter, Drammen museum og flotte friområder. Universitetet i Sør-Norge ligger omtrent 10 minutter unna til fots.

Området byr dessuten på flotte rekreasjonsmuligheter med elvepromenaden, badeplasser samt 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 eiendommen 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.

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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. 58 000,-
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. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 153 800,- 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 19. mai 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 15C

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	13 min 1.1 km
Brandengen skole (1-7 kl.) 534 elever, 27 klasser	19 min 1.6 km
Norlights Montessoriskole Dram... 68 elever, 2 klasser	20 min 1.7 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ... 595 elever, 46 klasser	11 min 0.9 km
Akademiet ungdomsskole Drammen... 75 elever, 8 klasser	20 min 1.7 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	8 min 0.6 km
Heltberg vgs. Drammen	20 min

Offentlig transport

Skistadbygget Totalt 8 ulike linjer	4 min 0.3 km
Drammen stasjon Totalt 8 ulike linjer	5 min 0.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	50 min
Oslo Gardermoen	1 t 9 min

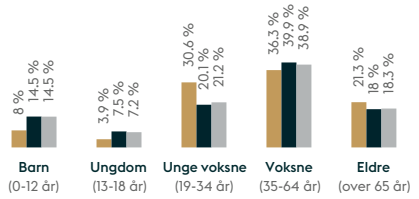
Barnehager

Solstreif Rudolf Steiner barne... 45 barn	4 min 0.3 km
Strømsø barnehage (1-5 år) 95 barn	9 min 0.7 km
Parktunet barnehage (1-5 år) 102 barn	15 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Strømsø	4 min
Joker Drammen Togstasjon	4 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strømsø torg/Drammen sta...	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	6 min
Drammenshallen	8 min
EVO Strømsø	8 min
Bølgen Tr.senter - Drammensbad...	10 min

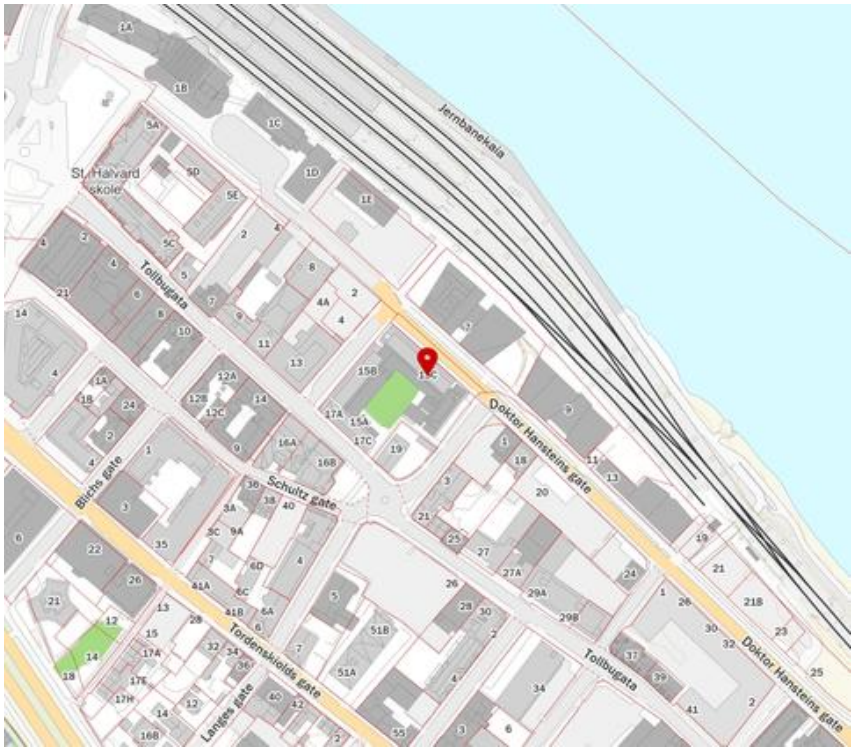
«Supersentralt!»

— 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

Tollbugata 15 C
3044 DRAMMEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2008
BRA:	57 m^2
BRA-i:	52 m^2
Rapportdato:	12.5.2026 (Gyldig til 12.5.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	9	1	0	0

Supertakst

GNR: 110 BNR: 934 SNR: 2

Finn-Erik Sørensen
Takstingeniør
Takst og Boligtjenester As

finn-erik@takstbo.no
92136658

Tollbugata 15 C
3044 Drammen

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43010

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Overflater	Manglende fall til sluk, tilnærmet flatt

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.5.2026

Rapportdato
12.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Borettslaget Zitty**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Daniel Idris - Andelseier**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Boligeier har selv bodd i boligen siden : 2019

Eiers egenerklæring er lest av takstingeniør i sin helhet. Vesentlige opplysninger som fremkommer av egenerklæringen er i.h.t forskriften til avhendingsloven og NS 3600:2018 (Tilstandsvurdering) inntatt i denne tilstandsrapporten.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Finn-Erik Sørensen**
Firma: **Takst og Boligtjenester As**
Tittel: **Takstingeniør**
Profesjonsansvarsforsikring: **Frende forsikring polise nr : 1386609**

Telefon: **92136658**
Epost: **finn-erik@takstbo.no**
Adresse: **Hanseringen 6, 3406 Tranby**

Takst- og boligtjenester AS



Om bygningssakkyndig:

Takst og Boligtjenester AS leverer tilstands-/ verdi-/ og skadetaksering m.mer av høy kvalitet, og er sertifisert med fagmannsgaranti og gjennom etisk regelverk i BMTF (ByggMestrenes TakseringsForbund). Selskapet etterlever lovverk, forskrifter inkl. internkontroll, bransjestandarder samt Norsk Standard. Pr. 15.2.25 vil selskapet også være prosjekteringssertifisert i våtromsnormen gjennom FFV. (Fagrådet for våtrom). Selskapet har 25 års erfaring fra bygg-/entreprenørbransjen, særlig innen boligproduksjon og rehabilitering, samt ledelse av både store og mindre prosjekter. Med daglig leders bakgrunn som økonom fra BI, fagskoleingeniør fra to ulike tekniske fagskoler innen bygg- og treteknisk spesialisering har virksomheten en praktisk og teoretisk kompetanse og forståelse som sikrer kvalitative både tekniske- og økonomiske vurderinger av boligbygg. For mer info om tjenester: www.takstbo.no

Personvern /GDPR :
Takst og Boligtjenester AS benytter SuperOffice som selskapets CRM-system for kontaktinfo, korrespondanse m.mer med boligselgere, meglere, oppdragsgivere, 3-dje parts leverandører etc. Opplysningene benyttes i.h.t GDPR-direktivet kun i forbindelse med, og relevans for utførelse av oppdrag, og vil ikke under noen omstendighet overføres, eller utveksles overfor 3-dje parts interesser uten relevans for utførelse av oppdrag, herunder salg av database til 3-dje parts interesse for metadata i markedsføring.

Egne premisser:

Det forelå ingen spesifikke hindringer på befaringstidspunktet for en fullverdig vurdering av den tekniske tilstanden på boligen, utover nedenfor nevnte generelle befarings- og sikkerhetsmessige begrensninger.

Endringer i.h.t avhendingsloven :
Grunnet endringer i avhendingsloven gjeldende fra 1.1.26 gjøres det oppmerksom på følgende endringer gjeldende fra 1.1.26 :

1) Det settes ikke lenger tilstandsgrad på elektrisk anlegg.
2) Skjevheter i etasjeskille måles og vurderes ikke, med mindre det avdekkes synlig konstruksjonsvikt / skader i etasjeskillet under befaring.
3) Innvendig ildsted og pipe er ikke lenger sjekkpunkt. Eventuelle synlige avvik m.h.t fare for liv og helse kommenteres under lovlighet.
4) Separat Toalettrom / WC vurderes ikke som eget sjekkpunkt eller som våtrom.
5) Avvik rekkverkshøyder på balkong trapper, terasser ol. beskrives under lovlighet, men det settes ikke lenger TG på dette.

6) Utvendige bygningsdeler som trapper, støttemurer, renner og nedløp sjekkes og vurderes ikke med mindre det avdekkes åpenbar fare for liv og helse. Se lovlighet
7) Utstyr på tak som snøfangere, stige til feier kommenteres under lovlighet. Ikke lenger som eget sjekkpunkt under takkonstruksjon. Settes heller ikke TG.

Overgangsregel for anvendelse av ny NS 3600:2025 pr 1.7.2026 :
Med bakgrunn i ny NS 3600:2025 pr 1.1.2026 men med en overgangsperiode frem til 1.7.2026 er det NS 3600:2018 som er gjeldende referansestandard for denne tilstandsrapporten.

Generelt om TOLKNING av tilstandsgrader : (NS 3600:2018)
Rapporten beskriver normalt KUN avvik som er dårligere enn referansepunktet i.h.t forskriften til avhendingsloven og NS3600:2018, hvilket betyr at TG 0 og TG 1 normalt ikke utdypes.
Ved flere avvik på samme bygningsdel / rom er det generelt den HØYESTE angitte TG (tilstandsgraden) som settes for bygningsdelen / rommet i sin helhet. Øvrige "underliggende" avvik er derfor beskrevet med angitt (TG) isolert sett for det aktuelle avviket med referanse til GENERELLE retningslinjer angitt i NS 3600:2018. Det gjøres i denne sammenheng oppmerksom på at en "retningsgivende" TG, derfor likevel kan ha en annen helhetsvurdering dersom avviket settes i direkte sammenheng med andre avvik for bygningsdelen / rommet.
Avvik kan også være vurdert og beskrevet med referanse til gjeldende tekniske forskrifter (TEK) etter boligens byggeår, og Forskrift om brannforebygging av 17.12.2015. Det gjøres oppmerksom på at brannforskriften gjelder for alle boliger uavhengig av byggeår, hvilket betyr at denne har en tilbakevirkende kraft. Det samme gjelder der forhold som avdekkes vurderes til å utgjøre en fare for liv, helse, eller miljø. Slike beskrevne avvik anbefales på generelt grunnlag å utbedres omgående.

Ved anbefalte tiltak ved TG 2 og TG 3 må boligeier selv vurdere om tiltakene er absolutt nødvendige og/eller lønnsomme, dersom forholdene ønskes utbedret FØR kjøpers overtagelse av boligen. Ved TG 3 angis i tillegg et kostnadsanslag som kun er sjablongmessig vurdert, og kan ikke betraktes / forveksles med et tilbud fra utførende håndverker.

Generelt om begrensninger :

Bygningssakskyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktige opplysninger som har betydning for tilstandsvurderingen.

Befaringsbegrensninger :
En tilstandsvurdering på Nivå 1 i.h.t NS3600:2018 er basert på visuelle observasjoner av synlige overflater. Det gjøres derfor ikke destruktive inngrep i konstruksjoner ol. Unntakene gjelder hulltaking for fuktmåling av våtrom, og i rom under terreng (RUT), der forskriften til avhendingsloven, og NS 3600:2018 ettertrykkelig krever dette.
Ved befaringer vinterstid og snø vil åpne terasser, balkonger, utvendig tak , grunnforhold på bolig, garasje, tilbygg ol ikke være mulig å fullverdig besiktige. Skjulte mangler på grunn av snø kan derfor ikke utelukkes. Elektrisk anlegg, og enkelte skjulte bygningsdeler som eks isolasjon, lukkede konstruksjoner, hvitevarer, og teknisk utstyr som ikke inngår som sjekkpunkt i NS 3600:2018, (eksempelvis utstyr som sentralstøvsuger), funksjonstestes ikke i forbindelse med tilstandsrapportering.

Ved anbefaling om en ytterligere og fullverdig tilstandsanalyse av elektrisk anlegg MÅ dette utføres av en kvalifisert elektrofaglig person i.h.t NEK-405-2-3. Radiatorer, fyringsanlegg som oljefyr, ovner, peis, varmepumper som ikke er i DRIFT (særlig sommerstid) vil ikke funksjonstestes for eventuelle symptomer på feil og mangler.

Sikkerhetsmessige begrensninger :
Med henvisning til Internkontrollforskriften og HMS-systemet til Takst og Boligtjenester as, kan enkelte observasjoner under befaring være forbundet med helsemessig risiko og derfor ikke være fullverdig og nærgående observert / undersøkt. Dette gjelder særlig ferdsel på tak, arbeide i spesielt trange rom som eksempelvis krypkjeller og loft, generelt arbeide i høyden, samt særlig tunge løft. Utvendig tak er normalt kun observert fra bakkeplan eller i stige. Det gjøres imidlertid oppmerksom at det kan tilrettelegges for nærmere undersøkelser av vesentlige skader / mangler boligeier kjenner til forutsatt at det gjennomføres nødvendige sikringstitak for sikker gjennomføring av undersøkelser. Ved behov og ønske om dette henstilles det til å kontakte undertegnede takstingeniør for nærmere avklaring omkring nødvendige sikringstiltak og ekstra kostnader forbundet med dette.

Kjøpers undersøkelsesplikt :
Kjøper kan ikke påberope seg reklamasjonsrett / eller mangler på forhold som er beskrevet i rapporten. Kjøper anses / forutsettes derfor som kjent med forholdene som er beskrevet om boligens tilstand, uavhengig om kjøper har lest hele eller deler av rapporten.
Alle synlige overflater er forøvrig en del av kjøpers undersøkelsesplikt.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Tollbugata 15 C, 3044 Drammen**						
Kommunenr:	**3301**	Gårdsnr:	**110**	Bruksnr:	**934**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**2**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0209**		
Byggeår:	**2008** - Gjeldene TEK 97						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Forholdet til tekniske- og branntekniske forskrifter :

Det er TEK 97 (Byggteknisk forskrift) med tilhørende veiledning til forskriften som er gjeldende for boligen. Branntekniske forhold er overordnet regulert av Forskrift om brannforebygging med virkning fra 1.1.2016. Forskrift om brannforebygging gjelder uavhengig av gjeldende byggtekniske forskrift for boligen, og særlig m.h.t forhold som utgjør fare for liv og helse. Forskriftens §7 stiller krav til brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsboliger og kontroll av dette, som er nærmere beskrevet i kapittel Lovlighet i denne rapporten.

Leiligheten ligger i en typisk fleretasjers boligblokk, med brannskillende mur-/betong-elementer i vegger og i etasjeskillet mellom leilighetene. Felles arealer i blokkleiligheter er normalt et felles sameieansvar m.h.t vedlikehold og eventuelle utbedringer og kan typisk være felles trappeoppgang, heis, felles kjeller, felles vaskerom, takterrasser, loft og garasjeanlegg, bodanlegg, og felles tekniske anlegg som ventilasjon m.mer, og er IKKE tilstandsvurdert i denne rapporten. Det henvises her til sameiets siste protokoll fra årsmøtet, alternativt nærmere beskrivelser i meglers salgsprospekt. Der boligeier eller sameiet i forbindelse med befaring opplyser om vedlikeholdsplikt for boligeier, vil beskrivelser og vurderinger likevel inntas i denne rapporten.

Leilighet i blokk :
Leilighet beliggende i : 2 etasje
Tilgang : Via felles innvendig trappeoppgang
Heis : Ja
Etasjer i boligen : 1
Loft : Nei
Kjeller : Felles kjeller med bod
Eksterne boder : 1 bod, bakkeplan
Balkong - terasse : Balkong
Garasje : Tilgang til felles oppstillingsplass i kjelleranlegg
El-bil lading : Nei

Kommentarer :

Byggtekniske forhold :
Etasjeskille : Betong
Kledning / Fasade : Bordkledning

Plassering av tekniske installasjoner :
Sikringsskap : I entre
Varmtvannstank : Felles varmtvanntilførsel, fjernvarme
Fordelerskap - rør : På bad
Ventilasjonsanlegg : Felles avtrekksanlegg

Fredet : Nei
Kulturminneverdig : Nei

Flat tomt :
Boligen er anlagt på en flat tomt, med opparbeide grøntarealer for lek og rekreasjon.

Overordnet vurdering av boligen :

Boligen er overordnet vurdert, og fremstår som "Strøken" :
Boligen er av nyere dato og fremstår som i svært god generell tilstand, med få eller ingen mangler og generelt godt og løpende vedlikeholdt.
Eventuelle skjulte feil og mangler som stammer fra oppføringstidspunktet eller senere kan likevel ikke utelukkes, og er ikke nødvendigvis avdekket i en tilstandsrapport, som primært er basert på observasjoner av visuelle overflater og tilgjengelige konstruksjoner.

Standard :

Boligen har gjennomgående en god standard, både mh.t valg av materialer på overflater, som gulv og fliser på våtrom. Innredninger kjøkken, og bad av god kvalitet, samt god kvalitet på hvitevarer og tekniske installasjoner, samt gode løsningsvalg.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**57**	**52** Romfordeling: Entre, Stue/ kjøkken, Soverom og Bad	**5** Romfordeling: Bod på bakkeplan.	**0**	**9**
Totalt m²	**57**	**52**	**5**	**0**	**9**

Kommentar til arealberegning

Alle arealer er oppgitt i hele tall. Mindre avvik kan derfor forekomme.

Merknad til bod i fellesanlegg (BRA-e) :
"Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets / borettslagets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet / borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken."

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler balkonger, terasser OVER terreng i.h.t sjekkpunkt 18.1-18.2 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Malte trevinduer med 3 lags glass Malte slette dører	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med vinduer / dører i.h.t sjekkpunkt 16.3 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.3 Kjøkken



Kjøkken



Fuktsøk



Funksjonstest avtrekk

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — **TG-0**

Fuktsøk ble foretatt med Protimeter MMS3 ved vask, kjøleskap og oppvaskmaskin som ga følgende høyeste måleverdi (TG 0) - Ved kombiskap : 102
Grønn sone angir målte og godkjente verdier mellom 60 og 170

KJØKKENBESKRIVELSE og innhold :
Merke / år : Kvik 2022
Fronter : Malte slette
Benkeplate : Laminat
Kum : Singel kum
Blandebatteri : Standard kjøkkenbatteri

Hvitevarer :
Ovn : I høyskap
Koketopp : Nedfelt
Oppvaskmaskin : Integrert (med kjøkkenfront)
Kombiskap : Integrert (med fryserdel)

Hvitevarer blir ikke funksjonstestet i forbindelse med tilstandsrapportering.

OBS ! Frittstående hvitevarer følger normalt IKKE med boligen, men kan variere. Avvik kan derfor forekomme, og må avklares med eier / megler i det enkelte tilfelle. Integrerte hvitevarer følger normalt med boligen.

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med kjøkkenets overflater og innredning i.h.t sjekkpunktene 2.1-2.3 og 2.5-2.6 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdelen er yngre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Det er installert mekanisk kjøkkenavtrekk til felles ventilasjonsanlegg i boligkomplekset.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — **TG-1**

Avtrekk er testet med papirtest og funnet tilfredsstillende i.h.t gjeldende TEK. (TG 0)
Måling med papirtest angir ikke nøyaktig måleverdier, men gir kun en indikasjon på tilstrekkelig os- og kondens-oppfang under matlaging.

6.4 Lovlighet / HMS



Brannslokningsapparat



Røykvarslere

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger ferdigattest datert 09.08.2013 i kommunens arkiver	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Rekkverkshøyde er målt til 1m	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør i boligen er skjult. Det er derfor kun sjekket avløp / vannlås i vaskeskap på kjøkken, bad og eventuelle andre våtrom.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med synlige avløpsrør i.h.t sjekkpunkt 12.2 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.6 Vannledninger



Fordelerskap

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	**TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med synlige vannledninger i.h.t sjekkpunkt 12.1 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.7 Elektrisk



Sikringsskap

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er gjort arbeider i forbindelse med oppgradering av kjøkken	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Det foreligger samsvarserklæring datert : 02.03.2023	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskap er plassert : I entre

Boligen har følgende oppvarmingskilder :
Elektriske varmekabler : På bad
Radiatorer : Ja

6.8 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er installert mekaniske ventiler i yttervegg	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med ventilasjonsanlegg i.h.t sjekkpunkt 12.7 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.9 Våtrom



Bad



Fall til sluk



Sluk

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Våtrommet har følgende overflater : Vegger : Flis Himling : Malte plater Gulv : Flis	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Fall til sluk er mål til : 4mm (tilnærmet flatt)

Det er påvist avvik på fall til sluk mindre enn 25mm, og ingen dokumentasjon på oppkant ved dørterskel.
Risiko ved manglende fall, høyde er større vannansamlinger på gulv, eller vannsig mot dør / tilliggende konstruksjoner som kan medføre vannskader og fukt med tilhørende sopp og/eller bakteriedannelse og lukt.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å tørke opp stående vann umiddelbart etter bruk og vannsøl.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei



Fuktmåling

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med våtrommets membran, tettesjikt eller sluk i.h.t sjekkpunkt 1.3 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdeler er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Beskrivelse innredning :
Fronter : Slette malte
Sevant : Enkel heldekkende
Speil : Ja
Blandebatteri : Standard

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

SANITÆRUSTYR på våtrommet :
Dusjhjørne
Toalett : Gulvmontert
Vaskesøyle : Ja

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med sanitærutstyr, armatur eller innredning i.h.t sjekkpunkt 1.6 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Våtrommets avtrekk er tilknyttet felles ventilasjonsanlegg

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets ventilasjon i.h.t sjekkpunkt 1.5 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Fuktmåling er foretatt i eksisterende inspeksjonsluke på kjøkken i vaskeskap
Sted : Bak bruksvannsone / nær dusjsone i tilstøtende rom.
Konstruksjon : Stenderverk i trevirke.
Målepunkt : I bunnsvill
Materiale : Trevirke

Fuktmåling ble foretatt med Protimeter MMS3 med pigg i bunnsvill, ingen utslag (TG 0).
Ingen utslag angir SORT sone og GODKJENT faktisk fuktinnhold < 6 %.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.10 Overflater andre rom

Beskrivelse

Takhøyde i boligen er : 2,37m

Overflater andre rom i boligen : (Bad / Våtrom beskrives i respektive kapitler) :

STUE / KJØKKEN : 2022
Gulv : Laminat
Vegger : Malte plater
Himling : Malte plater

SOVEROM 1 : 2022
Gulv : Laminat
Vegger : Malte plater
Himling : Malte plater

ENTRE : 2022
Gulv : Laminat
Vegger : Malte plater
Himling : Malte plater

Oppsummering	TG-0

Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler i andre rom i.h.t sjekkpunktene 4.1-4.4 i NS 3600.
Det angis (TG 0) når rommene er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.

6.11 Radon

Beskrivelse

Forekomst av radon sjekkes ikke i.h.t NS 3600:2018 for boliger over kjelleranlegg med forsert ventilasjon.

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

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
10. mai 2026

Oppdragsnummer
10-0166/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tollbugata 15C, 3044 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Daniel Idris

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. oktober 2019

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: 83712448
Forsikret i: Gjensidige forsikring

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Montert nytt veggskap i 2025 og fornyet noen silikonfuger i 2026

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

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

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

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro 4. Ifbm renovering i 2022, nye stikk, komfyrvakt og ny sikring

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Eltilsynn ble gjort i 2022

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Caverion flyttet vann og avløp ifbm med nytt kjøkken. Utført i 2022. GK Rør har skiftet ut til automatiske vannmålere i 2025

---

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?

Ja

Beskriv: Rens av ventilasjonskanaler utført i 2025. Usikker på firma, men gjort i regi av borettslaget

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten fikk utbedret setningsskader etter en forsikringssak i regi av borettslaget. Alle gulv utenom badet ble revet bort og flytesparklet. Montert nytt gulv og lister. Utført av Best totalentreprenør, nå Servicealliansen i 2022

---

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?

Ja

Beskriv: Leiligheten fikk utbedret setningsskader etter en forsikringssak i regi av borettslaget. Alle gulv utenom badet ble revet bort og flytesparklet. Montert nytt gulv og lister. Utført av Best totalentreprenør, nå Servicealliansen i 2022

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

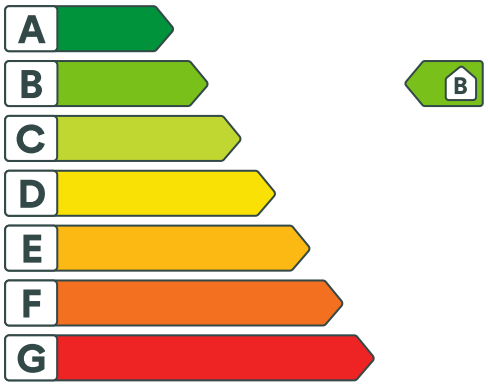
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 10-0166/26



Adresse	
Tollbugata 15C, 3044 DRAMMEN	
Dato for energimerking **11.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-293993**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **20201932**
Gårdsnummer **110**	Bruksnummer **934**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0209**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2008**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **52,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **52,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
101,61 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
105,55 kWh/m²	**9 616 kWh**



Tollbugata 15C, 3044 DRAMMEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Tollbugata 15C, 3044 DRAMMEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Drammen Eiendomsmegling AS
Nordvik Drammen v/Jonathan Lindstrøm
Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
E-post: j.lindstrom@nordvikbolig.no

Deres ref.: 10-0166/26 . Vår ref.: 5747-1-05 Dato: 06.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Zitty
Organisasjonsnr:	992793503
Andelseier:	Idris, Daniel
Medeier:	
Leilighetsnummer:	05
Adresse:	Tollbugata 15 C, 3044 DRAMMEN
Andelsnummer:	5
Gnr.	110
Bnr.	934
Borettsinnskudd:	Kr. 155 827,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 83712448.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Alle boligene har en oppmerket parkeringsplass i garasjeanlegg. Driften av dette dekkes gjennom felleskostnadene. "Vannmålere og vannavregning Hver leilighet har to vannmålere, en for varmt vann og en for kaldt vann. Vannmålerne er Drammen kommune sin eiendom, og ved spørsmål om vannmålerne og avlesninger må Drammen kommune kontaktes på vanngebyr@drammen.kommune.no. Våren 2025 ble det installert fjernavleste vannmålere i alle leiligheter. Dersom kommunen sender melding om at en vannmåler må leses av kan det skyldes feil på måleren eller at signalet ikke når frem. Kontakt da kommunen. Vannforbruket er andelseiers ansvar, og det betales for vannet som forbrukes. Lekkasjer og forbruk etter vannmålerne er andelseiers ansvar. Vær oppmerksom på at f. eks. et toalett som står og renner fører til et svært høyt vannforbruk. Borettslaget krever inn et fast månedlig beløp fra andelseierne uavhengig av leilighetens størrelse og antall personer som bor i den. OBOS foretar en årlig avregning i ettertid basert på målerverdier kommunen har mottatt." Avregning sendes til andelseier og hvis det har vært et eierskifte av andelen i løpet av året må selger og kjøper direkte gjøre opp med hverandre. Drammen kommune vann og avløp tlf 32 04 00 00 e-post: vanngebyr@drammen.kommune.no Andelseier har ansvar for: Melding om salg sendes styret@zitty.no m/ kopi til styreleder og eiendomsmegler eller andelseier må sende inn eierskifte via skjema som ligger på Drammen kommunes side lenke:
https://eur02.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fwww.drammen.kommune.no%2Ftjenester%2Fvann-avlop%2Fsoknadsskjemaer-for-vann-og-avlop%2F&data=05%7C02%7CTrine.Normann%40obos.no%7C39633ec93c6f4b2575c608de57809da2%7Cb4377ef1c04644439d44349c6e4902fa%7C0%7C0%7C639044407061134394%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJFbXB0eU1hcGkiOnRydWUsIlYiOiIwLjAuMDAwMCIsIlAiOiJXaW4zMiIsIkFOIjoiTWFpbCIsIldUIjoyfQ%3D%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=MPcbXR61w%2BheP%2FLBW7tl%2BaoFWnmWklvNYnb%2BGUX%2F5%2BM%3D&reserved=0
Boligselskapet fraviker ikke reglene for bruksoverlating i hht selskapets vedtekter og i borettslagsloven. Det forutsettes at kjøper selv skal bebo leiligheten, med mindre man kan dokumentere bruksoverlating som nevnt i borettslagslovens § 5.3 – 5.7. Avregning vannforbruk kreves inn en gang i året over felleskostnadene. Obs Obs, dette følger boligen. Kjøper og selger må gjøre opp seg imellom for tidligere forbruk. Borettslaget jobber med setningsskade på byggene, kontakt styret for informasjon.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11508727
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,05%
Restsaldo	55 103 114,78
Innfrielsesdato:	12.06.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 10 322,31,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto vann	594,00	
Driftsutg. borettslag inkl. oppvarming	3 450,95	
Renovasjon	417,00	
Renter og avdrag	5 305,36	
Internett	242,00	
TV	313,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	580,-
Fradragsberettigede kostnader:	30 115,-
Annen formue:	26 199,-
Gjeld:	645 836,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11508727
Restsaldo:	636 706,17
Kapitalkostnader:	15 590,80
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 636 706,17-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på

at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Trine Normann pr. e-post: trine.normann@obos.no eller telefon: 22 86 59 92.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Roar Carlsen, e-post:zitty@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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 tjenestepensjon.

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

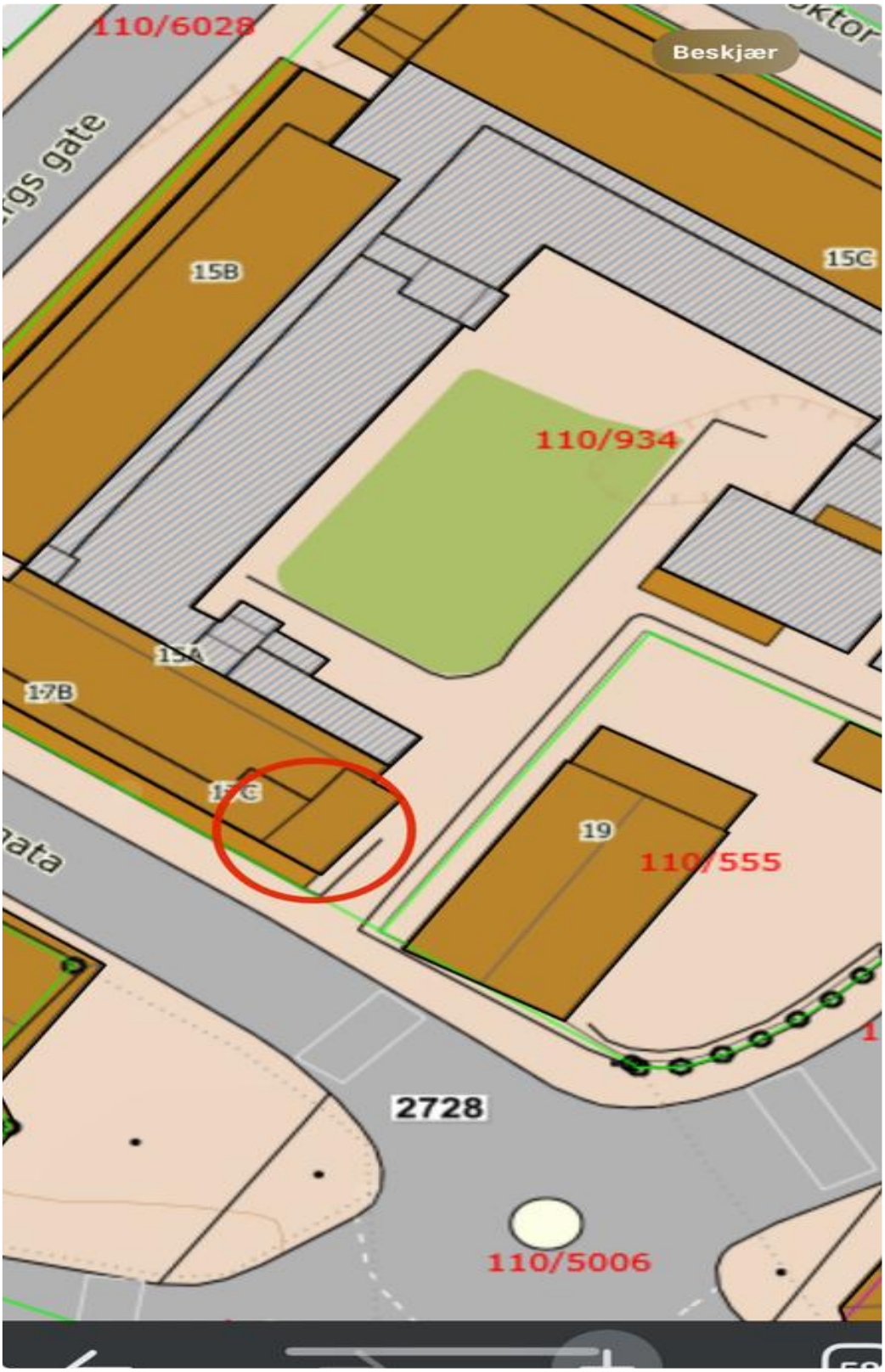
Vedlegg 3 til sak 8. Innkommede forslag. Forslag 1



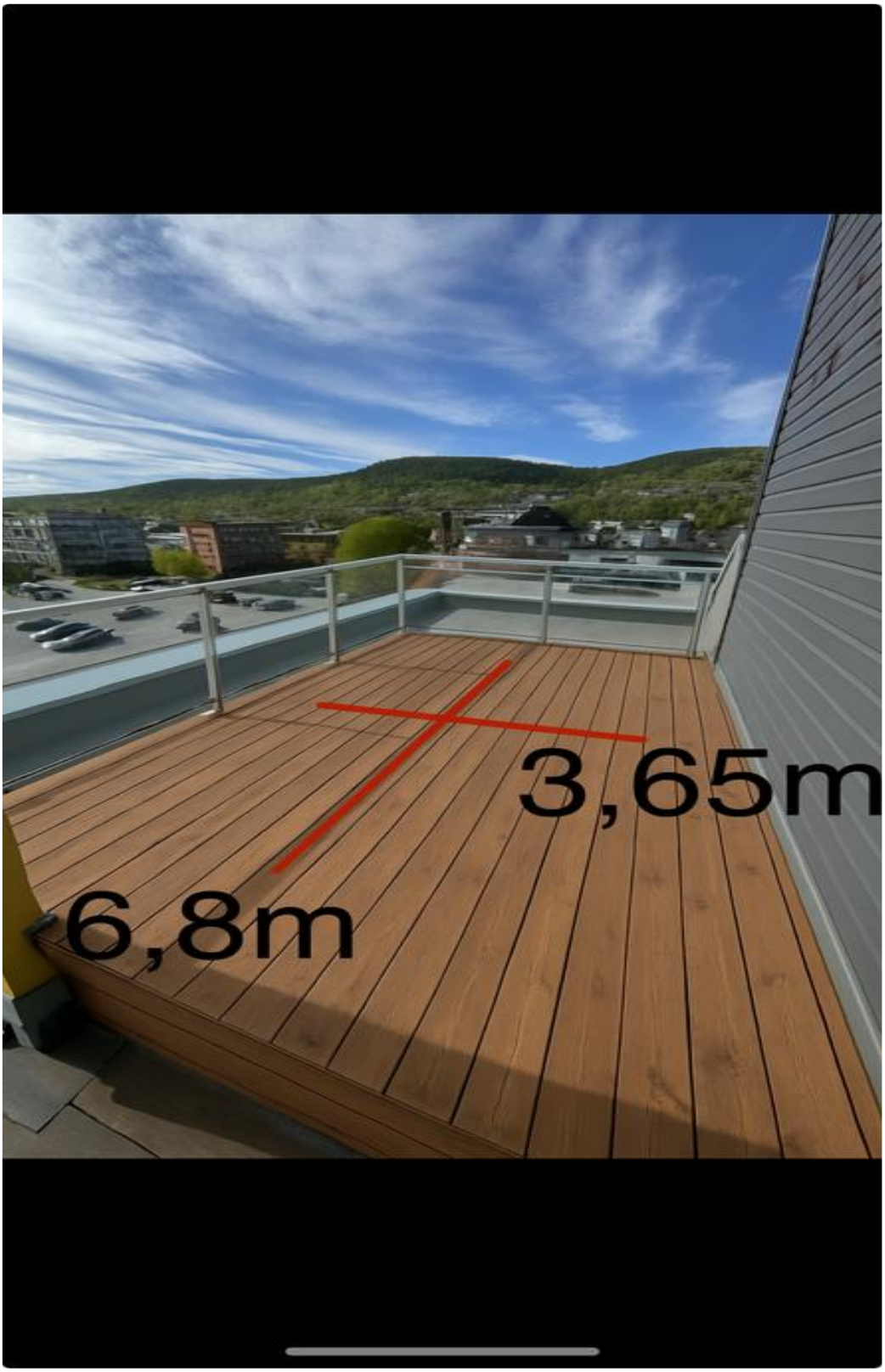
Vedlegg 4 til sak 8. Innkommede forslag. Forslag 1



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

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

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.

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.

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	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 934	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Tollbugata 15C 3044 DRAMMEN, m.fl.			
	Annen info:	Detaljregulering for kvartalet avgrenset			



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	TakoverbyggKant
Taksprang	Jernbane	Udefinert bygning
Bygning	Gang- og sykkelveg	Høydekurve
Forsenkningskurve	RpOmråde igangsatt	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
Eiendomsteig	RpFareGrense	RpGrense
RpFormålgrense	RpSikringGrense	RpBestemmelseGrense
RpRegulertHøyde	Avkjørsel	Byggegrense
Bebyggelse som inngår i planen	Regulert senterlinje	Frisiktlinje
Regulert støttemur	Måle- og avstandslinje	Bevaring av bygninger
Frisiktsone	Kjøreveg	Gate m/fortau
Annen veggrunn	Gang-/sykkelveg	Park
Friområde i sjø og vassdrag	Bolig/Forretning/Kontor	Forretning/Kontor
Annet kombinert formål	Bestemmelsesområde	Midlertidig bygg- og anleggsområde
Flomfare	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass	Frisikt
Hotell og overnatting	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser	Kombinert forretning, kontor og tjenesteyting
Veg	Kjøreveg	Fortau
Gatetun	Gangveg, gangareal eller gågate	Sykkelanlegg
Annen veggrunn, grøntareal	Jernbane	

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 934	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tollbugata 15C 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

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:

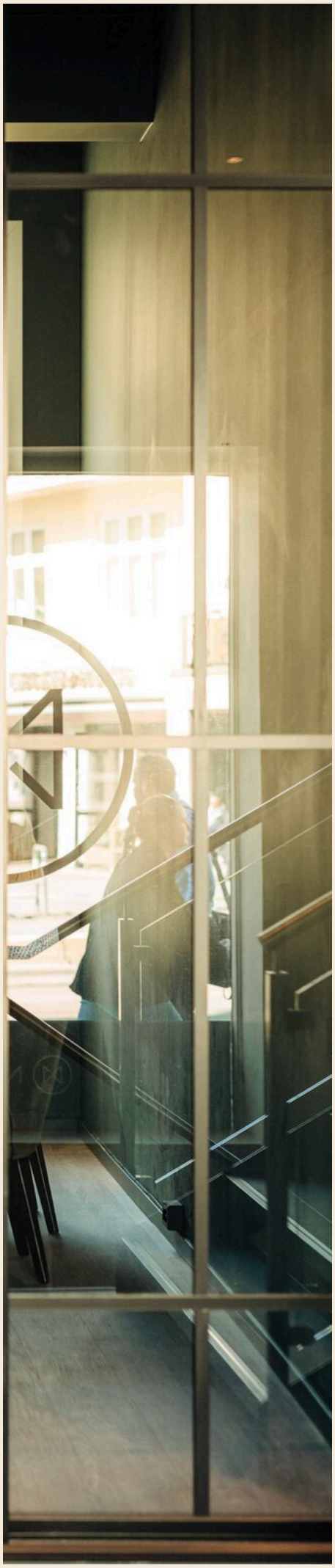
- Borettslaget Zitty, Postboks 6666, St. Olavs plass Obos, 129 OSLO.
- Kømurcu Ramazan, Verven 14, 3041 DRAMMEN.

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: 10-0166/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tollbugata 15C 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
Nordvik Drammen
c.udgaard@nordvikbolig.no
930 38 405