

Nabolagsprofil

Tollbugata 15C - Nabolaget Strømsø torg/Drammen stasjon - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

	Drammen buss-/togstasjon Buss, flytog, tog	2 min	0.1 km
	Skistadbygget Linje 3, 3N, 4, 4N, 5, 37, 91, 96	4 min	0.3 km
	Strømsø torg Linje L1, F4, F5, RE11, R12, R13	5 min	0.4 km
	Svelvik ferjekai Linje B60	26 min	20.9 km
	Vollen Linje B20, B22	27 min	26.4 km

Skoler

Danvik skole (1-7 kl.) 368 elever, 17 klasser	14 min	1.1 km
Brandengen skole (1-7 kl.) 552 elever, 26 klasser	22 min	1.6 km
Norlights Montessoriskole Drammen (1-7 ... 55 elever, 3 klasser	24 min	1.7 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.) 590 elever, 37 klasser	13 min	0.9 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl.) 356 elever, 26 klasser	25 min	1.9 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	9 min	0.6 km
Heltberg vgs. Drammen	23 min	



Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100



Opplevd trygghet

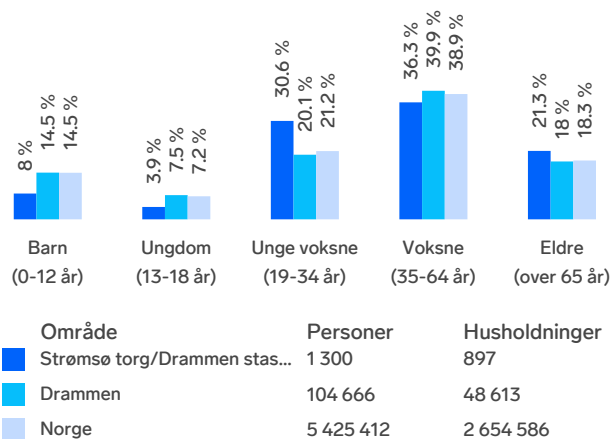
Veldig trygt 75/100



Naboskapet

Høflige 55/100

Aldersfordeling



Barnehager

Solstreif Rudolf Steiner barnehage (1-5 ... 44 barn	5 min	0.3 km
Strømsø barnehage (1-5 år) 96 barn	10 min	0.7 km
Parktunet barnehage (0-5 år) 103 barn	17 min	1.2 km

Dagligvare

Joker Drammen Togstasjon Søndagsåpent	4 min	0.3 km
Kiwi Strømsø	5 min	

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Tog
-  3. Sykkel

-  **Kollektivtilbud**
Veldig bra 89/100
-  **Matvareutvalg**
Stort mangfold 85/100

-  **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 84/100

Sport

- 

Marienlyst Stadion
Fotball, friidrett

8 min 
0.6 km
- 

Drammenshallen
Aktivitetshall

11 min 
0.7 km
- 

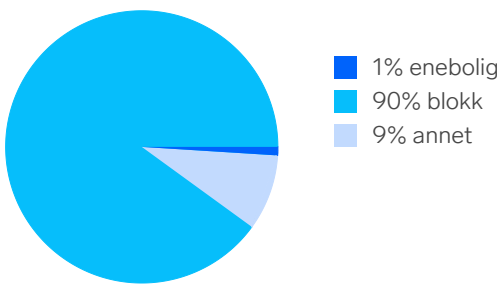
EVO Strømsø

9 min 
- 

Bølgen Tr.senter - Drammensbadet

9 min 

Boligmasse



«Supersentralt!»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

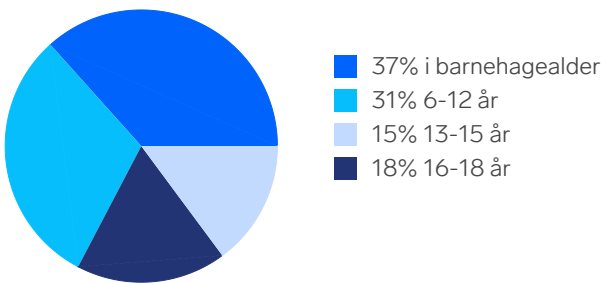
Strømsø Senter

9 min 
- 

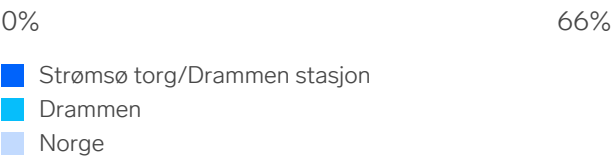
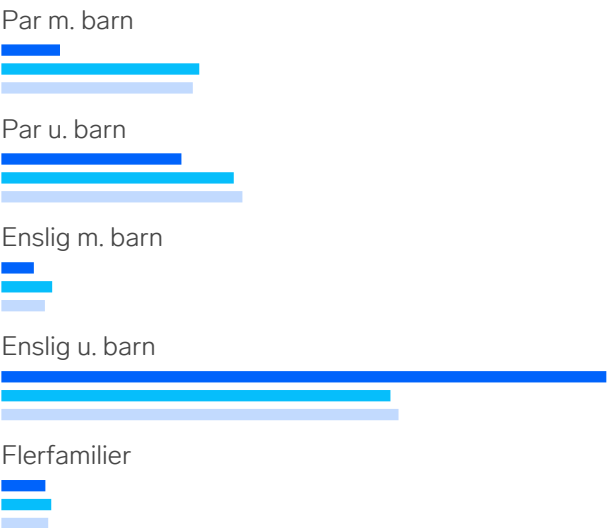
Boots apotek Strømsø

4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

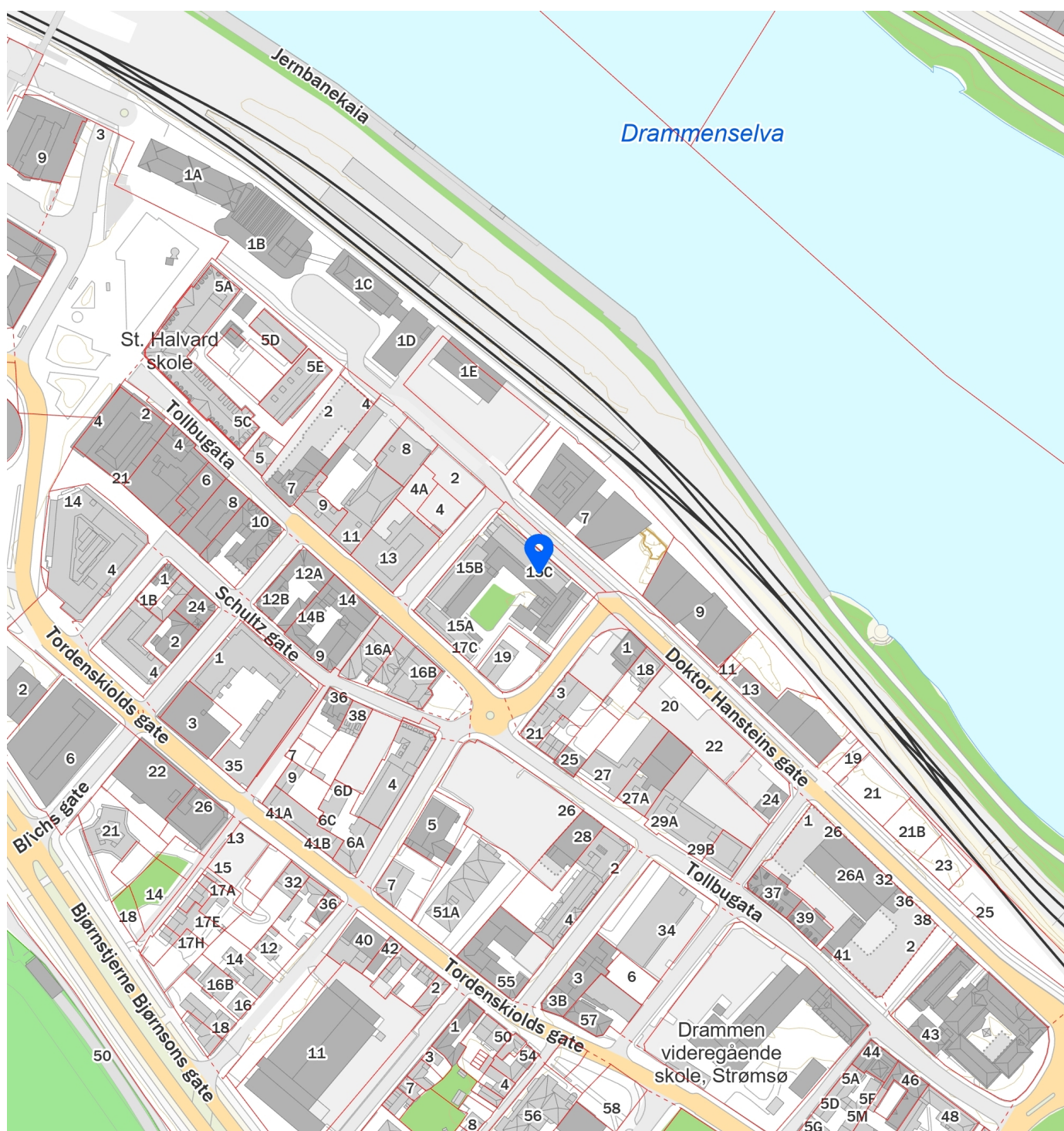
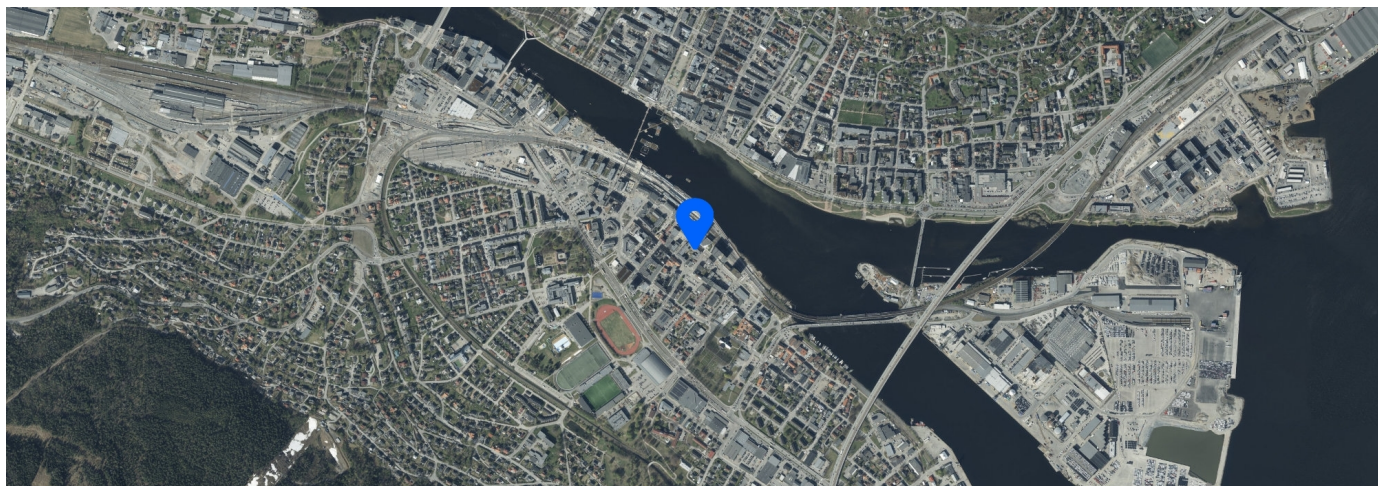


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Skann QR-koden
for å lese mer om innholdet
i Boligkjøperpakkene.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmeglerne AS	Oppdragsnr.	202250011
Adresse	Tollbugata 15 C		
Postnr.	3044	Sted	DRAMMEN
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2017	Hvor lenge har du bodd i boligen?	8 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige Forsikring	Polise/avtalenr	83712448.
Selger 1 Fornavn	Yanna	Etternavn	Cao
Selger 2 Fornavn	Dai	Etternavn	Zhang

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Bestilt via borettslaget
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Rens av ventilasjons anlegget for alle leiligheter og kontroll av el-anlegg for borettslaget
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Kontroll av el anlegget for borettslaget.
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
☒ Nei ☐ Ja
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Tollbugata 15 C
3044 DRAMMEN
Gnr./Bnr.: 110/934
Seksjonsnr./Andelsnr./Aksjenr. : 2/28/28
Drammen kommune

Areal

Andelsleilighet
Bruksareal: 72 m²

Totalt bruksareal (BRA): 72 m²

Befaring

Befaringsdato: 04.03.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Simon Pedersen

Mobil: 91891961

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	04.03.2025
Referansenummer	15067779
Meglerforetakets oppdragsnummer	202-25-0011
Hjemmelshaver/selger	Yanna Cao/Dai Zhang
Bygningssakkyndig inspektør	Simon Pedersen
Tilstede på befaringen	Yanna Cao og Dai Zhang
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	4 °C
Rapportdato	13.03.2025 10:18

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Tollbugata 15 C
Postnummer/sted	3044 DRAMMEN
Kommune	3301 - Drammen
Gnr./Bnr.:	110/934
Seksjonsnr./Andelsnr./Aksjenr.	2/28/28
Borettslag / Sameie	Borettslaget zitty
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	2008		

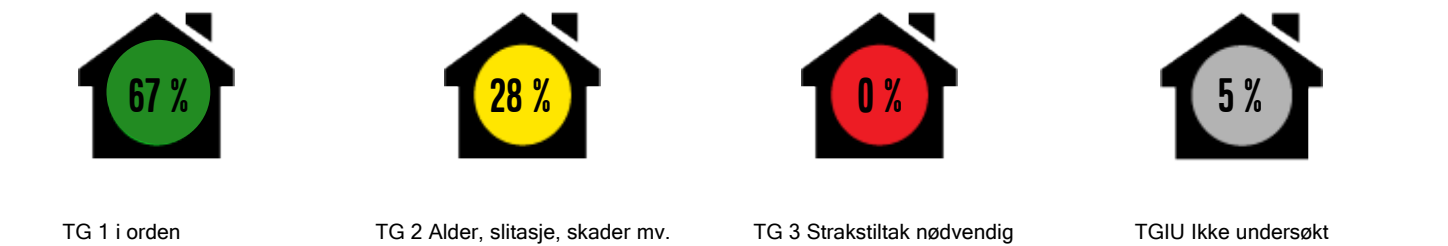
Byggemåte

Leilighet tilhørende Borettslaget Zitty, beliggende på Strømsø i Drammen kommune.
Felles tomt opparbeidet med asfalt, belegningsstein, diverse beplantninger, plenareal og lekeplass.
Felles trappeoppgang med callinganlegg og heis.
Garasje i boligens underetasje.

Leilighetsbygg oppført i trekonstruksjoner.
Grunnmur og søylefundamenter av betong.
Fundamentert på ukjent byggegrunn.
Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje.
Yttervegger av trekonstruksjoner.
Fasader utført i liggende og stående trekledning, samt noen steder med teglstein.
Etasjeskillere av trekonstruksjoner.
Flatt tak (ikke besiktiget).
Leiligheten har entrédør med brannklasse EI30 og lydklasse RW35.
Vinduer i stue/kjøkken med karmen av tre, og tre-lags glass og vinduer i soverom med karmen av tre, og to-lags glass.
Balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass.
Oppvarming med radiatorer tilkoblet varmesentral kombinert med elektrisk oppvarming.
Naturlig ventilasjon.

Leilighet beliggende i byggets 3. etasje.
Leiligheten består av: entré, to soverom, bod, bad, stue og kjøkken.
Utgang fra stue til balkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Etasjeskiller - 3. etg.		Skjevhetmåling	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Annet	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Andelsleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. etg.	66	2		68	9
	Entré, to soverom, bad, bod, stue og kjøkken.	Bod på balkong.			Balkong.
1. etg.		4		4	
		Utvendig bod.			
SUM	66	6		72	9
Total bruksareal: 72 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 62 m2 P-ROM og 6 m2 S-ROM.
Leiligheten disponerer en utvendig bod på ca 4 m2 og en biloppstillingsplass i byggets nederste etasje.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Takplater i himling.
Vegghengt servantinnredning med dører.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speilskap med overlys og stikkontakt over servant.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Avtrekksventil på vegg.
Opplegg for vaskemaskin.
Fordelerskap for rør-i-rør system.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner	
		Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 20,6 %, temperatur 21,9 grader C og duggpunkt -1,5 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	TG 2	Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen/reduert mulighet til å nå sluket. For å unngå vannskade bør tilstrekkelig mulighet til å nå sluket for vannsøl eller lekkasjevann etableres.
		Overflater vegger	Riss/sprekker i flisfuger observert i dusjsonen. Kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Skade bør utbedres. Det er observert misfarging/svertesopp på elastisk fuge i dusjsonen. Utførelsen av fugen i dusjsonen bærer preg av egeninnsats. Elastiske fuger i dusjsonen bør fornyes.
		Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Det er ikke mulig å verifisere at tettesjikt/slukmansjett er tilstrekkelig klemmt under klemringen i sluket. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet. Fornyng av tettesjikt/slukmansjett og klemring bør påregnes.
		Fallforhold (gulv)	Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 5 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 9 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Tiltak anbefales.

Kjøkken

Delvis åpen kjøkkenløsning.
Innredningen er fra byggeår med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn og platetopp.
Oppvaskmaskin under kjøkkenbenk.
Frittstående kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap som i tillegg driver mekanisk avtrekksventilasjon i boligen.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med parkett.
Vegg og himlingsflater belagt med vegg og himlingsplater.
Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning



Ventilasjon og avtrekk

Det er litt svakt avtrekk i avtrekksvifte.
Tiltak bør iverksettes ved behov.



Overflater gulv

Det registreres stedvis riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett.
Vegg og himlingsflater belagt med vegg og himlingsplater.
Glatte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Oppvarming med radiatorer tilkoblet varmesentral kombinert med elektrisk oppvarming.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon



Overflater gulv

Det registreres stedvis riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 3. etg.

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og soverom 1.



TG 2

Skjevhetsmåling

Største målte avvik er målt i stue. Avviket er målt til 24 mm.
Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Til informasjon:
I soverom 1 ble avviket målt til 13 mm.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør system.
Vanninntaksrør i plast.
Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.
Synlige avløpsrør i plast.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.
Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral.
Mekanisk avtrekk fra byggeår på kjøkken og våtrom. Motor for mekanisk avtrekk er plassert i kjøkkenets overskap.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran - Ventilasjon

	Ventilasjon	Selger opplyser om at ventilasjonen ble sist inspisert/rengjort omkring februar 2025.
--	-------------	---

	TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Det er ikke kursoversikt for rør-i-rør-system, anbefales etablert.
--	------	--	--

Annet	Selger hadde ikke nøkler til inspeksjonsluken i gangen og inspeksjonsluken i soverom 1. Disse var derfor ikke mulig å inspisere på befaringstidspunktet. Det er usikkert hva som er bak lukene. TG2 er satt for å belyse risikoen for eventuelle skjulte feil eller mangler.
-------	---

	TGIU	Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.)	Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet felles varmesentral. Anlegget er ikke videre undersøkt.
--	------	---	---

Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.
-----------	---

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: ikke relevant

Er det synlig tegn på termiske skader: nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: byggeår

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: nei

Forekommer det at sikringer løses ut: nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Oppvaskmaskin har ikke vært brukt/testet.

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse er plassert i soverom 1.

	TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
--	------	--	---

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse EI30 og lydklasse RW35.
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass fra byggeår i soverom.
Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass fra byggeår i stue og kjøkken.
Balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass fra byggeår.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører



Dører

Døren til boden på balkongen har kontakt med dørterskel/karm, noe som gjør at døren henger når den åpnes/lukkes.
Justering av døren bør vurderes.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til nord-østvendt balkong på ca 9 m².
Rekkverkshøyde er målt til 0,98 meter.
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av metall og glass.
Gulvoverflater er belagt med systemgulv.
Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt.
Balkongen har en utvendig bod på ca 2 m².



TG 2

Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggt tekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
I stue og kjøkken er takhøyden målt til 2,39 meter.
I soverom og på badet er takhøyden målt til 2,40 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Plan- og fasadetegninger er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 03.03.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekk. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk på badet]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Fordelerskap]



Våtrom - [Fuktmåling bad uten forhøyede fuktverdier]



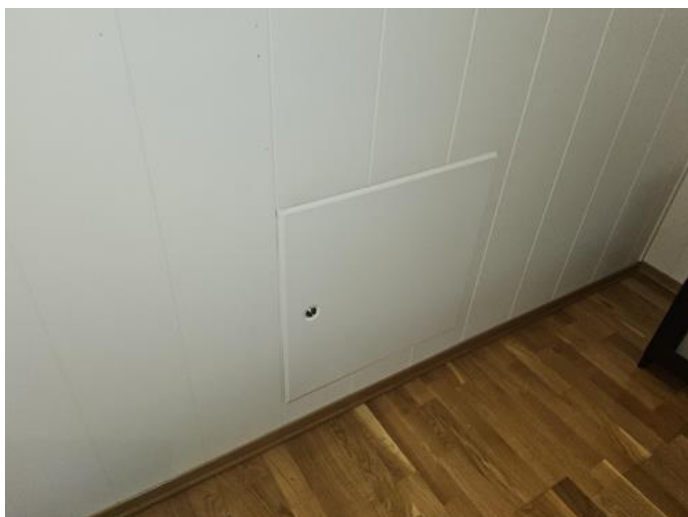
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Ventilasjonsaggregat]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



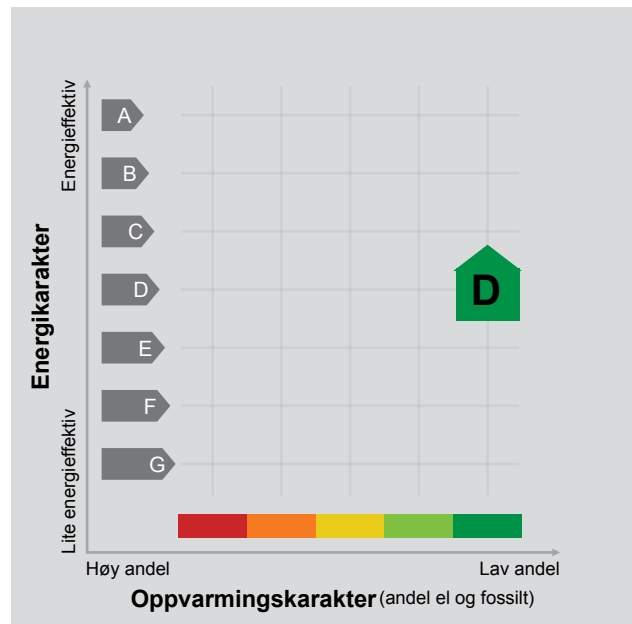
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Ingen tilkomst/ikke inspisert]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Ingen tilkomst/ikke inspisert]

ENERGIATTEST

Adresse	Tollbugata 15C
Postnummer	3044
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	110
Bruksnummer	934
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	20201932
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-83320
Dato	21.02.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen

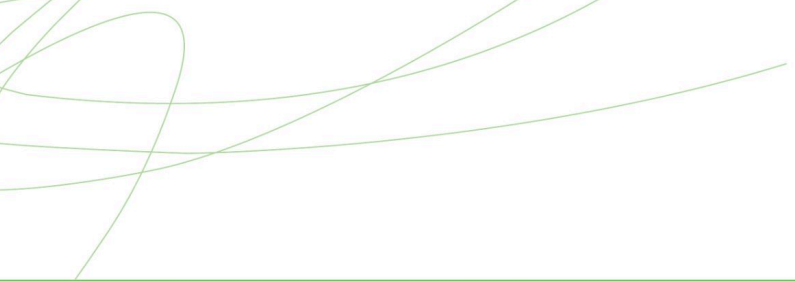
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Tiltak utendørs

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklime og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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. Monter 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 2: 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 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

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 17: 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.

DRAMMEN KOMMUNE

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

0160 OSLO

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

Dato
09.08.2013

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.



Rev.	Revisjonen gjelder	Målestokk	Utført	Kontr.	Dato
	Polygon	1 : 200	Dato	10/25/24	
	Tollbugata 15A, Drammen		Tegnet	TS	
			Kontr.	IMH	
	Plan 3	Arkstørrelse	Prosjektnr.		
		Tegningsnr.		Rev.	
		113			
 Autodesk Revit					

DOKTOR HANSTEINS GATE
SYKKELSTI/ FORTAU/ GRØNTAREAL

BLOKK C

GARASJEANLEGG
1729,6 M²
75 PARKERINGSPLASSER

UTEOPPHOLDSAREAL
715 M²

BLOKK A

NÆRINGSAREAL
BRA:208 M²

TOLLBUGATA

LANGES GATE
FORTAU / GRØNTAREAL
BLOKK B

0 1 2 3 4 5 6 7 8 M

PEAB
BOLIGUTVIKLING A S
DRAMMENSVEIEN 40, POSTBOKS: 2909 SOLLI, 0230 OSLO
TEL: 23 30 30 00, FAX: 23 30 30 02, EPOST: jon.lerstang@peab.no



05/5463-34

L	IGANGSETTINGSØKNAD, BOLIGDEL	10.07.07
K	TEKSTING AV TEGNING - I.G.	15.03.07
J	IGANGSETTINGSØKNAD REV. PLANUTFORMING	08.02.07
I	IGANGSETTINGSØKNAD	29.11.06
H	KONTRAKTSTEGNING	31.08.06
G	SYKKELPARKERING OG BODNUMERERING	22.08.06
F	BODER, TRAPPEARN OG GARASJE ENDERING	04.07.06
E	RAMMESØKNAD/TILBUD, REVISJON PLAN LØSNING	10.05.06
D	TILBUD, REVISJON PLAN LØSNING	19.04.06
C	TILBUD, REVISJON PLAN LØSNING	06.04.06
B	TILBUD	08.03.06
A	RAMMESØKNAD	02.02.06

REV.	BESKRIVELSE	DATO
PROSJEKT		

zitty BOLIGOMRÅDE
TOLLBUGATA 15
3044 DRAMMEN
G N R. 110 / B N R. 934

PROSJEKTERENDE
ARKITEKT MNAL FINN KLEIVA
FR. NANSENS PLASS 9, 0160 OSLO
TLF: 22 42 17 60 MOB: 91 15 74 14 FAX: 22 33 00 53 EPOST: fkleiva@online.no

TEGN. TITTEL

PLAN 1. ETASJE

MALESTOKK	TEGN STATUS	INDEX
1:200	IGANGSETTINGSØKNAD	L
PROSJEKTERENDE	TEGN.NR.	
ARK.	A - T 15 / 02 I	



Tegning godkjent
01.11.2007
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I LORVÅGEN
05/5463-34

ZITTY BOLIGOMRADE				Plan 2. etg	
Tegn. dato. 11.07.07	Sign. TAS	Godkj.	Type	 Moelven ByggModul AS	
Målestokk 1:200	Prosj.nr. 708734	Tegn. nr. 22	Rev.		
				Adresser Postboks 163 N-2391 Moelv Telefon 62 34 70 00 Telefax 62 36 95 78	



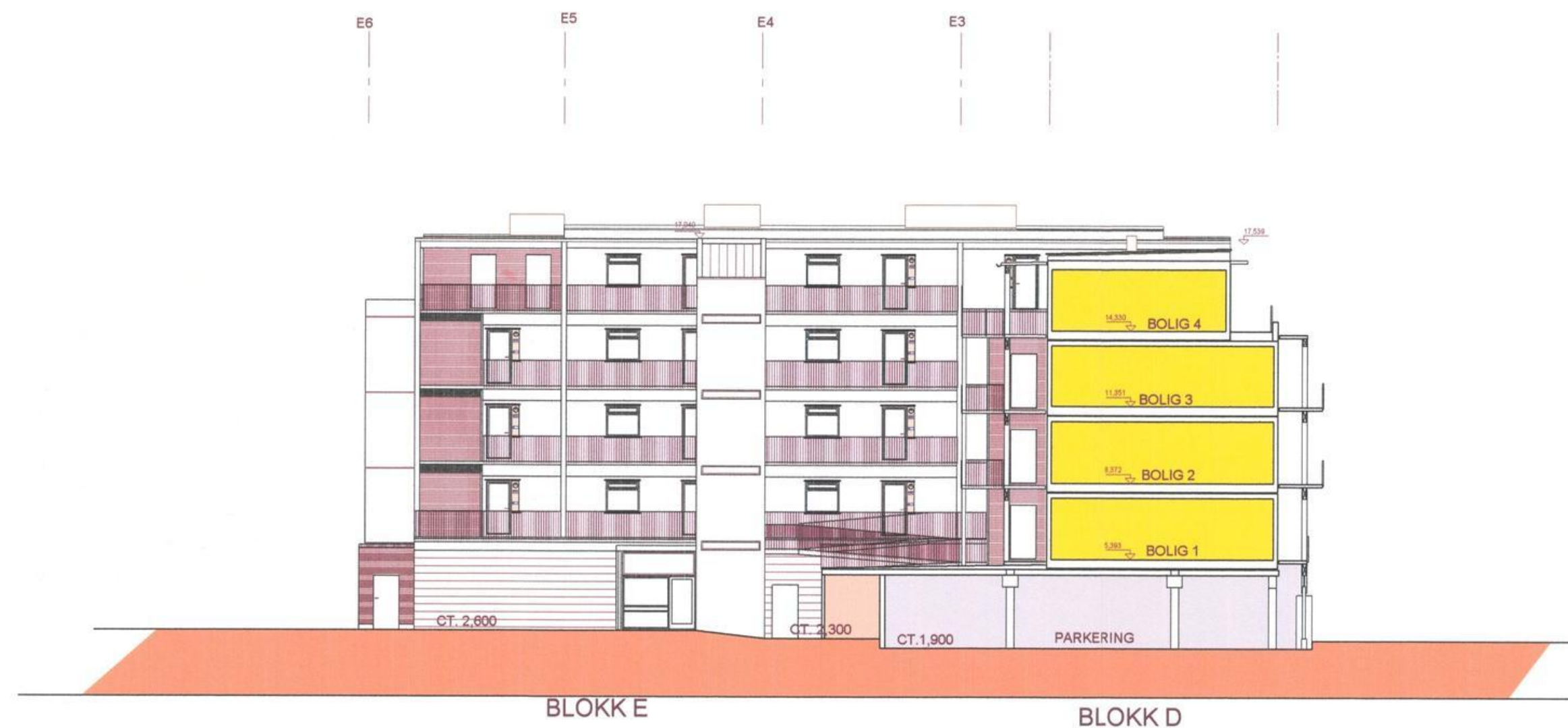
Tegning godkjent 7165
01.11.2007
på installasjon betingelser.
BYGNINGSNØYDIGHETEN I DRAMMEN
05/5463-34

ZITTY BOLIGOMRADE		Plan 4. etg	
TOLLBUGATA 15, 3044 DRAMMEN			
MOELVEN			
Moelven ByggModul AS			
Postboks 163, N-2391 Moelv. Tlf. +47 62 34 70 00			
DENNE TEGNING ER VAR EIENDOM OG KAN IKKE KOPIERES UTEN VART SKRIFTLIGE SAMTYKKE			

Dato.	11.07.07	Tegn.	TAS	Godk.	
Målestokk.	1:200	Tegn. nr.	708734-24	Rev.	



SNITT A-A



SNITT B-B



PEAB
BOLIGUTVIKLING AS
DRAMMENSVEIEN 40, POSTBOKS:2909 SOLLI, 0230 OSLO
TEL: 23 30 30 00, FAX: 23 30 30 02, EPOST:jon.lerstang@peab.no

Tegning godkjent TICE
01.11.2007
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN
05/5463-34

J	IGANGSETTINGSØKNAD, BOLIGDEL	10.07.07
I	BRANNTEGNINGUNDERLAG	23.05.07
H	SUPPLERING /JUSTERING- I.G. TEGNINGER	15.03.07
G	IGANGSETTINGSØKNAD REV. PLANUTFORMING	08.02.07
F	IGANGSETTINGSØKNAD	29.11.06
E	KONTRAKTSTEGNING	11.09.06
D	SNITT OG FASADE JUSTERING	04.07.06
C	RAMMESØKNAD / TILBUD	10.05.06
B	TILBUD	08.03.06
A	RAMMESØKNAD	02.02.06

REV.	BESKRIVELSE	DATO
------	-------------	------

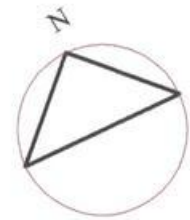
zitty BOLIGOMRÅDE
TOLLBUGATA 15
3044 DRAMMEN
G N R. 110 / B N R. 934

PROSJEKTERENDE
ARKITEKT MNAL FINN KLEIVA
FR. NANSENS Plass 9, 0160 OSLO
TLF: 22 42 17 60 MOB: 91 15 74 14 FAX: 22 33 00 53 EPOST: fkleiva@online.no

TEGN. TITTEL
FASADEOPPRISS BLOKK E OG C
SNITT A-A OG SNITT B-B

MÅLESTOKK 1: 200
TEGN. STATUS
IGANGSETTINGSØKNAD

PROSJEKTERENDE ARK. A - T 15 / 07 I
INDEX J



PEAB
BOLIGUTVIKLING AS
DRAMMENSVEIEN 40, POSTBOKS:2909 SOLLI, 0230 OSLO
TEL: 23 30 30 00, FAX: 23 30 30 02, EPOST: jon.lerstang@peab.no



SNITT C-C



SNITT D-D

0 1 2 3 4 5 6 7 8 M

Tegning godkjent TIL
01.11.2007
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN
05 / 5463 - 34

J	IGANGSETTINGSØKNAD, BOLIGDEL	10.07.07
I	BRANNTEGNINGUNDERLAG	23.05.07
H	SUPPLERING /JUSTERING- I.G. TEGNINGER	15.03.07
G	IGANGSETTINGSØKNAD REV. PLANUTFORMING	08.02.07
F	IGANGSETTINGSØKNAD	29.11.06
E	KONTRAKTSTEGNING	11.09.06
D	SNITT OG FASADE JUSTERING	04.07.06
C	RAMMESØKNAD / TILBUD	10.05.06
B	TILBUD	08.03.06
A	RAMMESØKNAD	02.02.06

REV.	BESKRIVELSE	DATO
PROSJEKT		

zitty BOLIGOMRÅDE
TOLLBUGATA 15
3044 DRAMMEN
G N R. 110 / B N R. 934

PROSJEKTERENDE
ARKITEKT MNAL FINN KLEIVA
FR. NANSENS Plass 9, 0160 OSLO
TLF: 22 42 17 60 MOB: 91 15 74 14 FAX: 22 33 00 53 EPOST: fkleiva@online.no

TEGN. TITTEL
FASADEOPPRISS BLOKK B OG C
SNITT C-C OG SNITT D-D

MÅLSTOKK	TEGN. STATUS	INDEX
1: 200	IGANGSETTINGSØKNAD	J
PROSJEKTERENDE	TEGN. NR.	
ARK.	A - T 15 / 08 I	



PEAB
BOLIGUTVIKLING AS
DRAMMENSVEIEN 40, POSTBOKS:2909 SOLLI, 0230 OSLO
TEL: 23 30 30 00, FAX: 23 30 30 02, EPOST:jon.lerstang@peab.no



MOT DR. HALSTEINS GATE



MOT LANGES GATE



MOT TOLLBUGATA 19



05/5463 - 34

H	IGANGSETTINGSØKNAD, BOLIG DEL	10.07.07
G	IGANGSETTINGSØKNAD REV. PLANUTFORMING	08.02.07
F	IGANGSETTINGSØKNAD	29.11.06
E	KONTRAKTSTEGNING	11.09.06
D	FASADE JUSTERING	04.07.06
C	RAMMESØKNAD / TILBUD	10.08.06
B	TILBUD	08.03.06
A	RAMMESØKNAD	02.02.06

REV.	BESKRIVELSE	DATO
PROSJEKT		

zitty BOLIGOMRÅDE
TOLLBUGATA 15
3044 DRAMMEN
G N R. 110 / B N R. 934

ARKITEKT MNAL FINN KLEIVA
FR. NANSENS Plass 9, 0160 OSLO
TLF: 22 42 17 60 MOB: 91 15 74 14 FAX: 22 33 00 53 EPOST: fkleiva@online.no

TEGN. TITTEL
FASADEOPPRISS

MALESTOKK	TEGN. STATUS	INDEX
1:200	IGANGSETTINGSØKNAD	H
PROSJEKTERENDE	TEGN. NR.	
ARK.	A - T 15 / 09I	



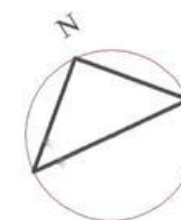
MOT WEBERGS GATE



MOT TOLLBUGATA



MOT TOLLBUGATA 19 / LANGES GATE



PEAB
BOLIGUTVIKLING AS
DRAMMENSVEIEN 40, POSTBOKS:2909 SOLLI, 0230 OSLO
TEL: 23 30 30 00, FAX: 23 30 30 02, EPOST: jon.lerstang@peab.no



05 / 5463 - 34

H	IGANGSETTINGSØKNAD, BOLIG DEL	10.07.07
G	IGANGSETTINGSØKNAD REV. PLANUTFORMING	08.02.07
F	IGANGSETTINGSØKNAD	29.11.06
E	KONTRAKTSTEGNING	11.09.06
D	FASADE JUSTERING	04.07.06
C	RAMMESØKNAD / TILBUD	10.05.06
B	TILBUD	08.03.06
A	RAMMESØKNAD	02.02.06

REV.	BESKRIVELSE	DATO
------	-------------	------

PROSJEKT

zitty BOLIGOMRÅDE
TOLLBUGATA 15
3044 DRAMMEN
G N R. 110 / B N R. 934

PROSJEKTERENDE

ARKITEKT MNAL FINN KLEIVA
FR. NANSENS Plass 9, 0160 OSLO
TLF: 22 42 17 60 MOB: 91 15 74 14 FAX: 22 33 00 53 EPOST: fkleiva@online.no

TEGN. TITTEL

FASADEOPPRISS

MALESTOKK	TEGN STATUS	INDEX
1:200	IGANGSETTINGSØKNAD	H
PROSJEKTERENDE	TEGN NR	
ARK.	A - T 15 / 010I	



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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:

30. mai 2024 kl. 18:00, Clarion Collection Hotel Tollboden.

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.
- Eierne kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eierne 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.

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. Malingsarbeider
8. Valg av tillitsvalgte

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 forslåtte møteleder 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%)

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

Som fører av protokollen ble Trine Normann foreslått. Protokollvitner blir valgt på Generalforsamling.

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 Årsrapport 3.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000.

Malingsarbeider

Forslag fremmet av:

Stein Røsnæs

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

5747 Forslag GF 2024

Kartlegge malingskader fasader !

Som advart, flasser nå malingen av større partier på fasaden, grønnauger slår gjennom malingfilmen, og råte prosessen har startet i treverket !

Om ikke dette kartlegges nå, og utbedres, vil det koste nye millioner for oss beboere innen få år.

Hvordan kunne dette skje !

Jeg ønsker også å legge frem all skriftlig korrespondanse mellom underskrevne, og styret/ styreleder under prosessen. Samt, videoer, bilder, under prosessen, "godkjenning" av arbeidet, osv. Dette vil ta ca. 15 min.

Hilsen Stein Røsnæs, D21

Styrets innstilling

Styret planlegger en to-års befaring av arbeidet i 2024.

Styrets forslag til vedtak malerjobb: Styret foreslår å innhente en uavhengig kontroll og om det viser seg å være dårlig utført arbeid gå til reklamasjonssak mot Proffe Malere. Se vedlagt gjennomgang av ekstern tredjepart (Malermesternes landsforbund)

Forslag til vedtak 1

Forslag til forslagstiler: Kartlegge skader fasader etter Proffe maleres manglende fagmessig utført arbeid.

Forslag til vedtak 2

Styret foreslår å innhente en uavhengig kontroll og om det viser seg å være dårlig utført arbeid gå til reklamasjonssak mot Proffemalere AS

Vedlegg

2. Besiktigelsesrapport malerarbeider Zitty.pdf

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteen foreslår at Reidar FUSDahl velges som styreleder, Åge Pettersen som styremedlem og at Tor Erik Meland gjenvelges som styremedlem. I tillegg foreslås Roar Carlsen som vararepresentant. Styret foreslår at valgkomiteens innstilling vedtas.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Reidar FUSDahl

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Åge Pettersen
- Tor Erik Meland

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Roar Carlsen

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Lisbeth Eriksen
 - Rita Gulliksen
 - Tone Ørnfjord
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Roar Carlsen	Postboks 9507 Åskollen
Styremedlem	John Martin Kaalsaa Dahl	Tollbugata 15 C
Styremedlem	Elin Cathrine Lien	Tollbugata 15 C
Styremedlem	Tor Erik Meland	Tollbugata 15 C
Styremedlem	Kaia Norberg	Tollbugata 15 B

Valgkomiteen

Lisbeth Eriksen	Tollbugata 15 A
Rita Gulliksen	Tollbugata 15 B

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.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

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.

Borettslaget Zitty har 4 deltidsansatte som utfører vaktmesteroppdrag på timebasis.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har etter generalforsamling 2023 avholdt 10 styremøter.

Utbedring av setningsskader

Utbedring av setningsskadene har fortsatt i en del leiligheter i 2023. Arbeidet vil fortsette i 2024. 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 fra Svensson Nøkleby for å forsøke komme videre i saken.

Fellesplatting

Det har blitt gjort utbedringer på platting tilknyttet setningsskade og vannlekkasjen i B-tårnet ned til garasjen har blitt tettet. Jobben har blitt utført av Best Totalentreprenør og vært dekket av Gjensidige forsikring.

Malerarbeid

Malerarbeid ble i 2023 utført i garasjen av Lothe og Motzfeldt, dette var i hovedsak dekket av forsikring.

Heiser

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

Dører og Låser

Vår partner Certego har utført den årlige kontrollen og nødvendig vedlikehold. Noen låsesylindere er skiftet for vanlig vedlikehold. Det ble også oppdaget noen utfordringer med elektroniske låser mot Webergs gate, dette er nå rettet, men kostnadene vil forplante seg noe inn i 2024.

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 2024.

Vaktmesterarbeid

Borettslaget har i 2023 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. Vi fra styret ser på arbeidet som er gjort av vaktmesteren som ett svært godt arbeid.

Dugnad

Det ble gjennomført en styredugnad samt en felles dugnad for borettslaget høsten 2023. Det antas at dette er tilfredsstillende og tilsvarende vil gjelde for 2024.

Fremtidig vedlikehold

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

På litt lengre sikt må det settes av penger til å fornye større deler av plattingen i fellesarealene i andre etasje, men her vil vi foreløpig kun benytte materialer vi allerede har til å skifte ut de delene som er mest slitt. 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 innhentet tilbud men det er enda ikke vedtatt utbedring.

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. Renter og nedbetaling er skilt ut med egne linjer på fakturaene som sendes ut slik at dette skal være oversiktlig. Det har vært flere rentehevinger i løpet av 2023.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Overføringer til sameie er 473.402 kr. lavere enn opprinnelig budsjettert. Dette avviket skyldes at egenkapitalen i sameiet var uforholdsmessig høy. Overføringene her må holdes under oppsyn slik at vi ikke tærer for mye på kapitalen i sameiet.

Finanskostnader var 580.656 høyere enn opprinnelig budsjettert, dette dreier seg utelukkende om økte rentekostnader. Da vi har flytende rente på fellesgjeld og det er lovpålagt å kreve dette inn i forhold til den enkeltes andel av gjelden. Det er ingen mulighet til å budsjettere med noe annet enn gjeldende nedbetalingsplan her.

Resultat

Årets resultat vises i regnskapet som 4.337.017 kr. og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsarbeid i 2024

Det forventes en økning av kommunale utgifter i 2024

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Zitty.

Lån

Borettslaget Zitty har lån i Husbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på økte felleskostnader for året 2024 fra 1.6.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET ZITTY

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET ZITTY.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 uavhengighetsstandarter) 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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende 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 borettslagets 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 avvirket.

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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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 fratrasket 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	Regnskap 2023	Regnskap - 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		64 491	4 962 950	64 491	1 053 087
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 337 017	-1 280 731	4 493 500	3 655 800
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-2 855 831	-3 860 646	-3 392 000	-2 948 000
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		0	242 918	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-492 591	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		988 596	-4 898 459	1 101 500	707 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 053 087	64 492	1 165 991	1 760 887

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 709 872	1 169 527
Kortsiktig gjeld	-656 785	-1 105 035
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 053 087	64 492

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap - 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 588 112	8 106 374	9 694 000	9 669 000
Andre inntekter	3	70	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		9 588 182	8 106 374	9 694 000	9 669 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-104 134	-70 083	-92 500	-93 500
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-14 902	-9 818	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-140 200	-134 788	-138 000	-148 000
Konsulenthonorar	7	-32 443	-46 161	-40 000	-55 000
Drift og vedlikehold	8	-572 641	-4 771 015	-515 000	-705 500
Kommunale avgifter	9	-707 974	-726 388	-793 000	-820 000
Kostnader sameie	19	-900 598	-2 110 845	-1 374 000	-1 040 000
Energi/fyring		-245 736	-263 932	-330 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-324 815	-260 730	-288 000	-325 000
Andre driftskostnader	10	-170 857	-136 030	-138 000	-150 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 324 298	-8 639 788	-3 828 500	-3 709 200
DRIFTSRESULTAT		6 263 884	-533 414	5 865 500	5 959 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	35 790	33 317	10 000	20 000
Finanskostnader	12	-1 962 656	-780 634	-1 382 000	-2 324 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 926 867	-747 317	-1 372 000	-2 304 000
ÅRSRESULTAT		4 337 017	-1 280 731	4 493 500	3 655 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		4 337 017	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-1 280 731		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	122 402 900	122 402 900
Tomt		14 000 000	14 000 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	593 431	100 841
SUM ANLEGGSMIDLER		136 996 331	136 503 741
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		254	70
Forskuddsbetalte kostnader		341 377	341 102
Driftskonto OBOS-banken		992 123	465 944
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 910	0
Sparekonto OBOS-banken		372 209	362 411
SUM OMLØPSMIDLER		1 709 872	1 169 527
SUM EIENDELER		138 706 204	137 673 267
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 75 * 5 000		375 000	375 000
Opptjent egenkapital		43 097 988	38 760 971
SUM EGENKAPITAL		43 472 988	39 135 971
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	61 520 146	64 375 977
Borettsinnskudd	15	33 056 284	33 056 284
SUM LANGSIKTIG GJELD		94 576 430	97 432 261
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		168 320	163 637
Leverandørgjeld		223 842	592 005
Skyldige offentlige avgifter	16	6 782	841
Påløpte renter		130 170	61 257
Påløpte avdrag		120 000	281 330
Annen kortsiktig gjeld	17	7 671	5 965
SUM KORTSIKTIG GJELD		656 785	1 105 035
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		138 706 204	137 673 267

Pantstillelse	18	136 403 284	136 403 284
Garantiansvar	19	283 353	423 615

Drammen, 12.04.2024
Styret i Borettslaget Zitty

Roar Carlsen	John Martin Kaalsaa Dahl	Elin Cathrine Lien
--------------	-----------------------------	--------------------------

Tor Erik Meland	Kaia Norberg
-----------------	--------------

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Renter	4 899 264
Felleskostnader	3 661 104
A-konto vann	478 800
Kabel-TV	310 500
Renovasjon	292 050
Avregning vann	-53 606
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 588 112

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	70
SUM ANDRE INNTEKTER	70

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-70 000
Påløpte feriepenger	-7 671
Arbeidsgiveravgift	-26 462
SUM PERSONALKOSTNADER	-104 134

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.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 110 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 902.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-32 443
SUM KONSULENTHONORAR	-32 443

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-349 591
Drift/vedlikehold VVS	-43 129
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 353
Drift/vedlikehold heisanlegg	-87 298
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 302
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-78 968
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-572 641

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-410 036
Renovasjonsavgift	-297 938
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-707 974

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 000
Verktøy og redskaper	-4 012
Driftsmateriell	-2 666
Renhold ved firmaer	-70 953
Snørydding	-7 243
Andre fremmede tjenester	-69 839
Trykksaker	-330
Andre kontorkostnader	-2 308
Telefon, annet	-4 173
Porto	-1 540
Drivstoff biler, maskiner osv.	-704
Bank- og kortgebyr	-3 390
Velferdskostnader	-700
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-170 857

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 780
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 798
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	299
Andre renteinntekter	18 913
SUM FINANSINNTEKTER	35 790

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-1 962 207
Renter på leverandørgjeld	-449
SUM FINANSKOSTNADER	-1 962 656

NOTE: 13**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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 30 år.

	-106 050
Opprinnelig 2009	000
Nedbetalt tidligere	41 674 023
Nedbetalt i år	2 855 831
	-61 520 146
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-61 520 146

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-3 910
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 872
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-6 782

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-7 671
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-7 671

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	33 056 284
Pantelån	61 520 146
Påløpte avdrag	120 000
TOTALT	94 696 430

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 19**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 95,54 % av Eierseksjonssameiet 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 283 353.

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 resultatregnskapet under 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.

Annen informasjon om borettslaget

Vaktmester

Borettslaget Zitty har avtale om vaktmestertjeneste med noen beboere. Vaktmesterne er kun ansatt for å utføre fellesskapets anliggender og ikke den enkelte beboers anliggender.

Parkering

Alle andeler har 1 stk. oppmerket parkeringsplass i garasjeanlegg. Driften av dette dekkes gjennom felleskostnadene. Parkeringsplassen kan kun benyttes til oppstilling av motorkjøretøy eller henger innenfor oppmerket område, utleie til andre enn beboere i borettslaget er ikke tillatt. Dekk, sykler eller annet skal ikke oppbevares på garasjeplassen.

Nøkler/skilt

Nøkler til egen leilighet, terrassedører og boder kjøpes/slipes av andelseier selv. Systemnøkler er erstattet av brikker. Alle skal ha fått utdelt 3 nøkkelbrikker. Disse bestilles gjennom styret, se info på oppslagstavle i oppganger og på www.zitty.no

Navn på porttelefonlisten kan endres ved å sende epost til styret@zitty.no merket "Porttelefonliste".

Postkasseskilt bestilles av den enkelte beboer. Instruksjoner finnes på borettslagets nettsider eller ved henvendelse til styret. På postkassen skal det stå fornavn og etternavn samt leilighetsnummer (f.eks. B22. Leilighetsnummer skrives uten bindestrek eller mellomrom mellom bokstav og tall).

Avregning forbruk strøm og vann

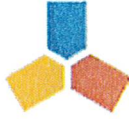
Borettslaget har individuelle målere for både strøm og vann. For strømmålere skal eierskifte meldes til Glitre Nett AS. De håndterer også det løpende forbruket. Borettslaget forskutterer vannforbruket og andelseierne blir belastet et akontobeløp for sitt forbruk med avregning en gang i året. Avlesningskort blir sendt den enkelte fra Drammen kommune, Vann og Avløp. Eierskifte vannmålere skal registreres av OBOS etter overtagelse.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83712448. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

2023	Utbedring heiser	
2022	Maling og vedlikehold fasade	
2020	Adgangskontroll	Installert elektronisk adgangskontroll med nøkkelbrikker til dører i fellesarealer
2018	LED lys	Skiftet belysning i atrium og garasjeanlegg til LED
2017	Brannvern	Installert seriekoblet og overvåkede røykvarslere i alle leiligheter og fellesareal.
2017	LED-lys i svalganger	
2016	Fjernvarmeanlegg	Utskifting og oppgradering av defekt fjernvarmeanlegg
2016 - 2017	Balkonger og svalganger	Utskifting av balkonger og rehabilitering av svalganger.
2016	Brannvern	Nye skumapparater til alle eiere
2014	Fasader	Overflatebehandling av sør- og vestvendte fasader
2012	Søppelanlegg	Installasjon av underjordisk søppelanlegg.
2012	Ny garasjeport	
2012	Svalganger	Oljet og vedlikeholdt
2012	Malt utvendig vegger	



Maler-og byggtapetsermestrenes
Landsforbund

Drammen /29/09/ 2022

BESIKTIGELSESRAPPORT MED VEDTAK ETTER SKJØNN

FRA: SKJØNNSKOMITEEN I BUSKERUD

Klager:

Navn: Borettslaget Zitty
Adresse / sted: Tollbugata 15 A-C, 3044 Drammen
E-post adresse: styret@zitty.no
Telefon nr.:
Org nr. 992 793 503

Kunde ønsket en vurdering på utførsel av generell maleroverflate på utvendig fasademaling.

Innklaget (bedrift):

Navn bedrift: PROFFEMALERE AS

Orgnr: 917 246 262

Adresse / sted: Bjørnstjerne bjørnsonsgate 55 3044 Drammen

Navn kontaktperson: Ikke vært i kontakt med innklagde

E-post adresse:

Telefon nr.:

Sted (adresse) hvor arbeidet er utført: Tollbugata 15 A-C

Type maler-/tapetserarbeider påklaget: Lvert ferdigpanel med grunning og 1 strøk beis.

Fremlagt dokumentasjon fra partene (beskrivelse/kontrakt/avtaler/korrespondanse o.l.):

Besiktigelse / kvalitetsvurdering utført av Skjønnskomiteen, dato: 19.09.2022

Tilsted fra Skjønnskomiteen: Refik Januzi, Vidar Trogstad Larsen, Thor Ingar Roneid



**Maler-og byggtapetsermestrenes
Landsforbund**

Navn og E-post adresse: Vidar Trogstad Larsen vidar.larsen@lothe-motzfeldt.no

Navn og E-post adresse : Refik Januzi rj@dinmalemester.no

Navn og E-post adresse : Thor Ingar Roneid thor.ingar.roneid@scanox.no

Representanter fra Skjønnskomiteen Refik Januzi, Vidar Trogstad Larsen, Thor Ingar Roneid

Innledning:

Det ble gått befarings på alle malte flater i bakgården. Dvs svalganger, boder, søyler og dragere, vinduer. Fasade mot gate er kun vurdert fra bakkeplan.

Slik vi forstår det, holder utførende firma på med noe etterarbeider. Men malerarbeider som er ferdigstilt, virker utført på en god og ryddig måte. Pene avsetninger, god dekkevne og veldig lite tegn til skjolder.

Skjønnskomiteen har fattet følgende vedtak:

Det har blitt stilt spørsmål ved rengjøring/forarbeid før maling:

Malingsleverandørenes anbefaling er alltid å rengjøre grundig med Kraftvask før det males på nytt. Dette er ikke mindre viktig i sentrum, med sot og forurensninger. Det er imidlertid umulig å si noe om hvilke midler som er brukt, eller hvilke metoder som er brukt, ved å se på de ferdigmalte flatene. Dersom det ikke har vært tilstrekkelig rent før påføring av maling, vil ikke malingen få optimal vedheft til underlaget. Men man vil sannsynligvis ikke merke noe til det før det har gått noen år, eller når det males igjen ved neste vedlikehold. Å spyle med vann/høytrykkspyler, er ikke god nok rengjøring. Men dersom det er brukt varmt vann, så er det noe bedre. Det er som nevnt ikke mulig å fastslå dette nå, men utfører må evt dokumentere kjøp av rengjøringsmidler.

Det har også blitt stilt spørsmål ved om påføring av maling har startet for tidlig ift opptørking av kledningen etter at den ble rengjort:

F eks ved at maling har startet dagen etter vasking. På befaringen ser vi spesielt i skyggepartier, at det er en mer spesiell overflate rundt skjøter i kledningsbordene (se bilde). Dette ser ut som bitte små blærer, og gir glansskjolder fra litt avstand. Dette kan være et tydelig tegn på at treverket ikke var helt tørt når det ble malt. Fordi fuktighet trekker litt mer inn i skjøtene, og fordi dette kun er synlig der det alltid er skygge (tørker senere). Malingen sitter likevel godt fast ved skrape-prøver, og overflaten virker forøvrig helt intakt. Dette anses derfor som mindre alvorlig, og burde ikke gi komplikasjoner over tid.



Maler-og byggtapetsermestrenes
Landsforbund





Maler-og byggtapetsermestrenes
Landsforbund

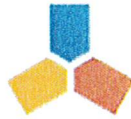
Filmtykkelse eller om det er malt 1 eller 2 strøk:

Når det gjelder filmtykkelse, eller om det er malt 1 eller 2 strøk på de forskjellige områdene, så er det også vanskelig å si noe om. Alle flater har god dekk og jevn farge, med unntak av noen hjørnekassebord. Vi forstår det slik at disse har blitt byttet, og derfor har en litt annen overflate-struktur.



Maling med en annen type maling på noen overflater:

Før befaringen, og under befaring så ble det også sagt/nevnt at det var brukt en annen type maling på noen av overflaten. Beboer mente at det var brukt Drygolin Nordic Extrem og ikke Jotun Color Expert. I følge styret så var det bestilt Jotun color expert og ikke Extrem. Drygolin Nordic Extrem var kun bestilt for brukt til vinduer. Skjønns komitéen mener om tilfelle er sant så har borettslaget fått et mye bedre produkt for halve prisen. Drygolin Nordic Extrem er en bedre maling enn Color Expert.



Maler-og byggtapetsermestrenes
Landsforbund

Anbefaling:

Dersom det skulle være behov for å analysere underlaget om det er vasket riktig og om det er påført 2 strøk. Så er det mulig å kontakte Kiwa (kiwa.com/no). Så vidt vi vet har de kompetanse til å måle filmtykkelse på maling, hvis de får inn en bit av et kledningsbord. Det er mulig de kan gjøre «avtrekk-test» også, dvs sjekke hvor godt malingsfilmen sitter, eller om den delaminerer.

Medgått arbeidstid totalt: 22 t

Antall km totalt: 12 km

Vennligst ta kontakt med en av representantene for Skjønnskomiteen dersom det er videre spørsmål eller uklarheter i rapporten.

Sted: Drammen

Dato: 29.09.2022

Underskrift


Medlem skjønnskomiteen

Underskrift


Medlem skjønnskomiteen



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 30.05.24

Selskapsnummer: 5747 Selskapsnavn: Borettslaget Zitty

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

**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) Neker 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 utskifting 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 insekter 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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting 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 besluttet 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 tvangsfullbyrdslovens 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

Lov om borettslag av 06.06.2003 gjelder sammen med vedtektene.

12.Parkeringsplasser

12-1 Parkeringsplasser

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

13.Dyrehold

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



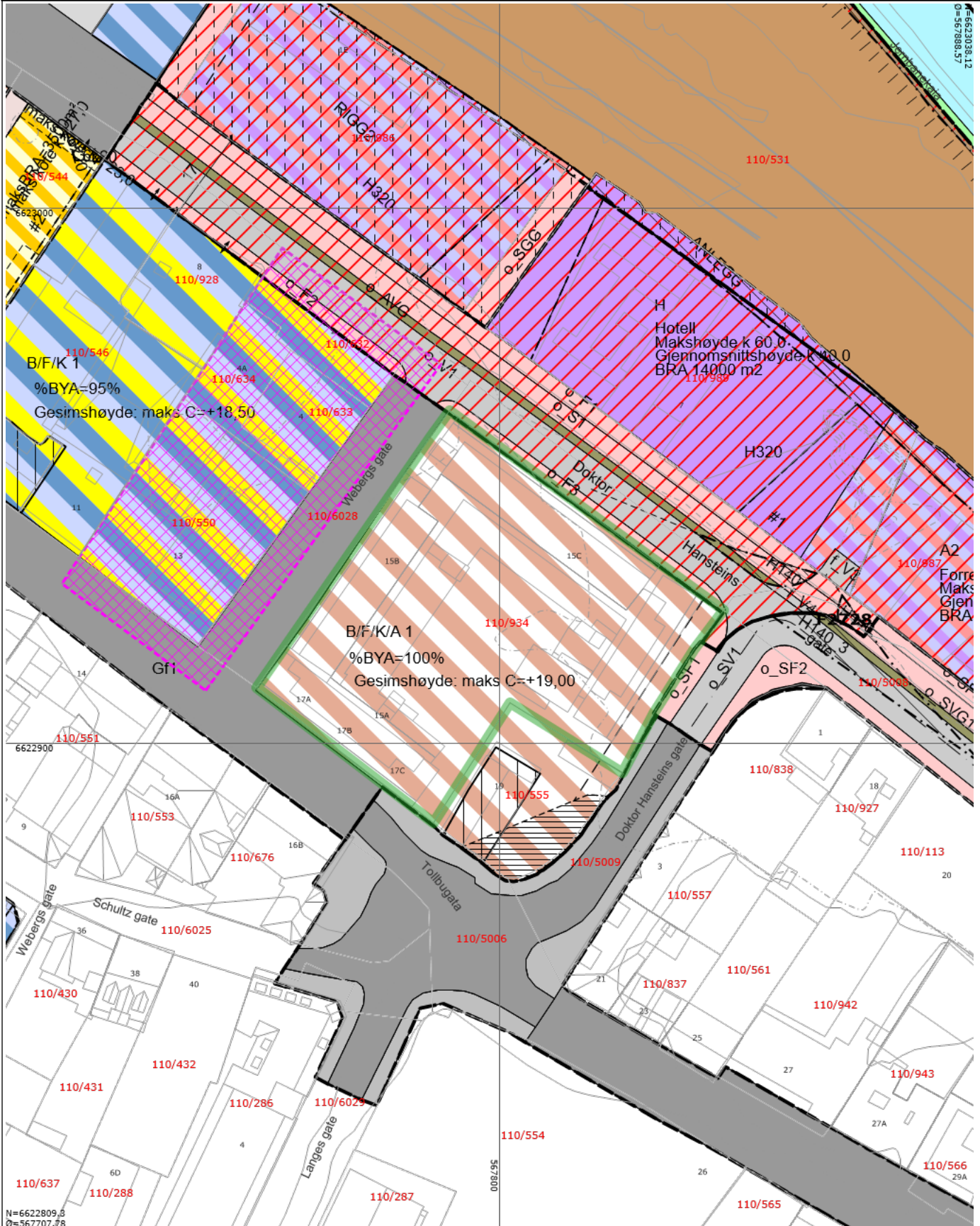
Drammen
kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 934	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Tollbugata 15A 3044 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:	Detaljregulering for kvartalet avgrenset			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	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 - både inn og utkjøring	Byggegrense	Bebyggelse som inngår i planen
Regulert senterlinje	Frisiktlinje	Regulert støttemur
Måle- og avstandslinje	Bevaring av bygninger	Frisiktsone ved veg
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/overnatting
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Forretning/kontor/tjenesteyting	Veg
Kjøreveg	Fortau	Gatetun
Gangveg/gangareal/gågate	Sykkelanlegg	Annen veggrunn - grøntareal
Trase for jernbane		

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 tillatt å røyke i borettslagets innendørs fellesareal eller på svalganger. Kjøledyr 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, persiennner, 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.



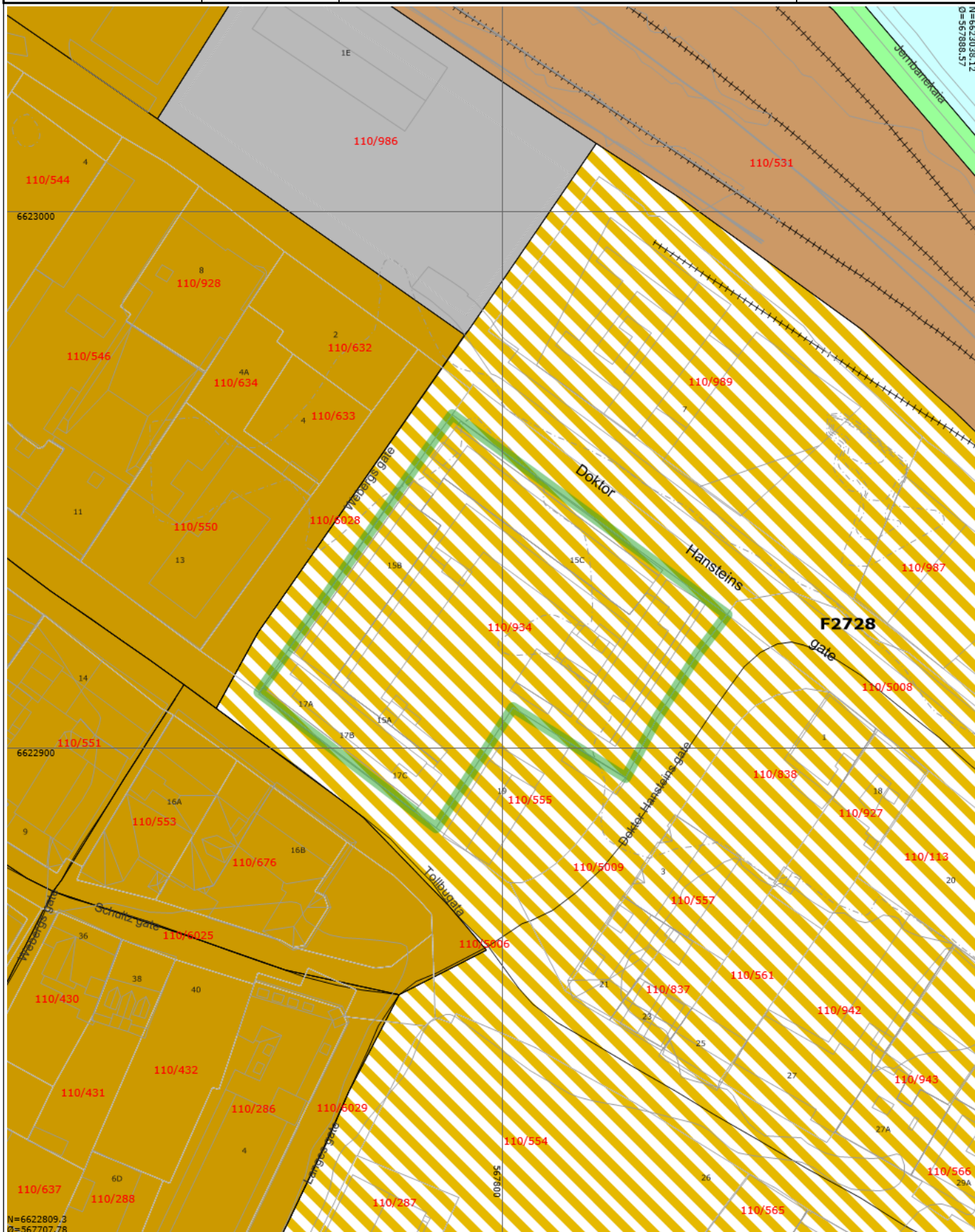
Drammen
kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 934	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Tollbugata 15A 3044 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2014-2036			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 TakoverbyggKant	 Taksprang
 Jernbane	 Udefinert bygning	 Bygning
 Gang- og sykkelveg	 Høydekurve	 Forsenkingskurve
 KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig	 Samleveg - På bakken - Nåværende
 Atkomstveg - På bakken - Nåværende	 Jernbane - På bakken - Nåværende	 Grense for arealformål
 Sentrumsformål - Nåværende	 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende	 Bane - Nåværende
 Parkering - Nåværende	 Grønnstruktur - Nåværende	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
 KpOmråde		