

Lihagen 114

Rekkehus Lihagen 114

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: kr 4 390 000,-
Fellesgjeld: kr 452 926,-
Omkostninger: kr 11 290,-
Felleskostnader: kr 7 493,-
Totalt inkl. omk: kr. 4 844 266,-
Eiendomstype: Rekkehus
Eierform: Andel
BRA-i / BRA: 121.0 m² / 121 m²

Ansvarlig megler

Geir Gundersen
Tel: 91627523
geir@dialogeiendom.no

Dialog Drammen
Engene 15, 3015 Drammen
Tel: 32203020
Org.nr. 937789416



Dialog Eiendomsmegling har etter mer enn 25 års drift solgt titusenvís av boliger, hytter og tomter. Vi har erfaring, gjennomføringsevne og fokus på personlig oppfølging.



Dialog Eiendomsmegling er medlem av Eiendom Norge. Gjennom foreningens etiske regelverk er vi pålagt strenge forpliktelser. Medlemmene skal i sin virksomhet opptre korrekt, hederlig og i samsvar med god meglerskikk











Planteringen er en ikke målestiltegning og avvik kan forekomme.

FAKTA OM EIENDOMMEN

BESKRIVELSE

STANDARD

Kjøkken

Kjøkkenet er et naturlig samlingspunkt i boligen og har en praktisk og funksjonell utforming. Innredningen har glatte matte hvite fronter og laminat benkeplate, samt integrerte hvitevarer som kjøl-/frysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp- og stekeovn. Kjøkkenet ble delvis oppgradert i 2024 av "Kjøkkenfornyern" / Høyda Kjøkken AS, blant annet nye fronter, ny ventilator og utskifting av enkelte skrog. Oppgraderingen gir kjøkkenet et moderne uttrykk, samtidig som planløsningen er godt egnet til både hverdagsbruk og matlaging. Ny laminatparkett i 2024.

Stue og oppholdsrom

Stuen i hovedetasjen er boligens naturlige hovedoppholdsrom, med god plass til både sofagruppe og spisestue. Herfra er det direkte utgang til balkong, noe som gir en fin forbindelse mellom inne- og uterommet i sommerhalvåret. Alle vegger og tak er skiftet med veggplater og takpanel i 2024. Ny laminatparkett er også lagt i 2024. Varmepumpe montert i 2022.

I underetasjen finner man ytterligere en stue. Dette gir boligen en svært fleksibel planløsning og mulighet til å etablere en separat TV-stue, "ungdomsstue", lekerom eller hjemmekontor. Denne ekstra stuen gjør det enkelt å skape en egen oppholdssone uten å måtte gi avkall på boligens hovedstue. Ny laminatparkett i 2024.

4 soverom

Underetasjen har tre soverom samlet i boligens mer private del. Dette gir en praktisk løsning for en familie, samtidig som rommene kan tilpasses ulike behov over tid. Ett av rommene er større og gir gode muligheter for en romslig hovedsoveromsavdeling, mens de øvrige kan benyttes som barnerom, gjesterom eller kontor. I hovedetasjen er soverom 4. Mange har endret rommet ved å åpne veggene for enda bedre plass til spisestue i hovedstuen. I underetasjen er vegger, gulv, tak i stue og to soverom byttet i 2024. I hovedsoverom er kun vegger og gulv byttet.

Bad

Badet ligger praktisk til i underetasjen, i tilknytning til soverommene. Badet ble delvis oppgradert i 2018 med nyere veggplater, baderomsinnredning og sanitærutstyr. Det er flislagt gulv med varmekabler, dusjkabinett og servantinnredning, og rommet dekker boligens behov for en egen baderomsavdeling i underetasjen.

Vaskerom

Separat vaskerommet i hovedetasje er et praktisk bruksrom med varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin, vaskekum og skapinnredning. Rommet har også brannslange og mekanisk avtrekk. En egen vaskeromsavdeling gir en mer praktisk hverdag og holder vask og øvrige funksjoner adskilt fra boligens oppholdsrom. Ny varmtvannsbereder 2024.

Entré og toalettrom

Vindfang / entréen gir et naturlig førsteinntrykk av boligen og fungerer som et praktisk knutepunkt mellom rommene i hovedetasjen. Herfra er det enkel tilgang til gjestetoalettet, kjøkkenet og stuen

Toalettrommet er praktisk plassert i hovedetasjen og er innredet med toalett og servant med innredning. Rommet har baderomsplater på veggene og avtrekk via vifte.

Boder og oppbevaring

Boligen har to boder i underetasjen, noe som gir gode muligheter for oppbevaring av klær, sportsutstyr, sesongutstyr og annet man ønsker å holde utenfor oppholdsarealene. Bodarealene er et verdifullt supplement til boligens øvrige rom og bidrar til en praktisk hverdag. I tillegg er det en utvendig sportsbod.

Terrasser og utearealer

En av boligens tydelige kvaliteter er de gode utearealene. Fra hovedetasjen er det utgang til en usjenert solrik balkong på ca. 12 m², som fungerer som en naturlig forlengelse av stuen. Her er det

god plass til sittegruppe og-/eller grillplass.

Fra underetasjen har boligen tilgang til en svært romslig usjenert terrasse på ca. 50 m². Det store terrassearealet gir mange muligheter for å skape flere soner for både avslapning, måltider og sosialt samvær. Terrassen er meget solrik.

I tillegg er det en platting ved inngangspartiet.

Ny loftstrapp i 2024.

Ny solskjerming med markise og persienne i 2019 på balkong.

Ny stor terrassemarkise på terrassen i 2023.

Oppgradert sikringsskap i 2010 (Abicon).

BYGGEMÅTE

BYGNING:

Rekkehus i borettslag over to plan. Det medfølger parkeringsplass i garasjeanlegg.

Boligen er oppført i 1980 og er derfor bygget etter eldre forskriftskrav enn det som gjelder i dag. Det må derfor forventes avvik fra dagens standard når det gjelder blant annet energiøkonomisering, inneklima og tekniske løsninger.

Boligens tilstand vurderes som normal sett i forhold til byggeår og alder. Det må likevel påregnes vedlikehold og oppgraderinger over tid, hovedsakelig som følge av alder og forventet levetid på bygningsdeler og installasjoner. For øvrig vises det til de enkelte bygningsdelene i rapporten.

Bygningens hovedkonstruksjoner og utvendige forhold er i hovedsak borettslagets vedlikeholdsansvar. Tilstandsrapporten omfatter derfor normalt ikke felles bygningsdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Enkelte utvendige forhold er likevel omtalt der de har særlig nær tilknytning til boligen.

UTVENDIG:

Taket er tekket med asfaltpapp og ble besikket fra bakkenivå. Det er montert pipehatt over tak i nyere tid. På grunn av HMS-hensyn og sikkerhetsvurderinger ble taket kun besikket fra bakkenivå.

Taket er et saltak med kaldt loft. Eier opplyser at det er utført brannskille med doble gipsplater mellom boenhetene.

Det er montert nyere loftsluke. Eier opplyser at

trappeløsningen måtte tilpasses, og det er derfor noe større avstand mellom enkelte trinn.

Ytterveggene er oppført i

bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har stående bordkledning. Veggene ble utvendig etterisolert med 10 cm i 2018, samt ny vindsperre og kledningsbord. Det ble registrert luftet kledning og montert musesperre.

Det er malte vinduer med 2-lags glass. Ytterdørene er i treverk, og en av dem er malt balkongdør i tre.

Det er en balkong med adkomst fra stuen, utført i trekonstruksjon. Balkongen har terrassebord av impregnert/behandlet treverk. Rekkverket er utført i tre med stående spiler og glassfelt i hjørnet. Det er montert blikklater på undersiden for å lede overvann til takrenne.

Det er en platting på terreng som ligger inntil boligen.

INNVENDIG:

Gulvet er belagt med laminat og flis. Veggene er kledd med panelplater, og himlingen har malte plater.

Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er av trekonstruksjoner. Mot grunn er det støpt plate. Det er ingen tilkoblede ildsteder i boligen.

Pipeløpet er rehabilitert med stålforing, jf. feierrapport. Gulv i underetasjen er av betong, og veggene er av multimur. Det er foretatt hulltaking i bod i underetasjen, med måleresultat på 17 vekt-%. Det ble registrert multimur/multielement ved hulltaking.

Det er en malt tretrapp. Håndløper er montert på én side. Trappen har normal bruksslitasje.

Boligen har innvendige behandlede dører. Eier opplyser at innvendige dører i 1. etasje er skiftet. Eier opplyser videre at døren til det største soverommet kan gå noe trangt ved fuktig vær.

VÅTROM

Vaskerom Gulvet har vinylbelegg og plastsluk. Gulvet er relativt flatt, med svakt lokalt fall mot sluk. Det er oppbrett ved dørterskel på ca. 25 mm. Det er registrert mulige glipper i skjøt/fuge i gulvbelegget.

Vegger og himling har malte plater.

Rommet inneholder varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin, vaskeikum, skapinnredning og brannslange. Det er montert varmelampe på vegg, som eier opplyser ikke er i bruk.

Ventilasjon skjer med elektrisk avtrekksvifte i himling og tilluft via spalte ved dør.

Hulltaking er ikke utført. Veggene har ikke skjult

tettesjikt, og det er ikke registrert skjulte vannføringer i vegg. Det ble ikke registrert unormale forhold ved søk med fuktindikator.

Bad

Badet er av eldre dato, men ble delvis oppgradert i 2018 med nyere veggplater, baderomsinnredning og sanitærutstyr. Gulv, sluk og underliggende tettesjikt er eldre.

Gulvet er flislagt og relativt flatt. Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell fra topp sluk til flis ved terskel. Terskelen er ca. 20 mm høy, uten synlig membranoppbrett.

Veggene har nyere plater som er montert mot multimurkonstruksjon. Det er registrert at platene stedvis har sluppet noe i nedkant. Rommet har dusjkabinett, servantinnredning og øvrig nyere sanitærutstyr. Ventilasjon skjer med avtrekk og tilluft via spalte ved dør.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold i kontrollpunktet. Dette friskmelder ikke våtrommet som helhet.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Integrerte hvitevarer omfatter kjøl-/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Eier opplyser at kjøkkenet ble delvis oppgradert i 2024 med nye fronter, ny ventilator og utskifting av enkelte skrog. Det er fremvist

fakturadokumentasjon fra Høida Kjøkken AS.

Det er registrert mindre svelling i bunnplate av eldre dato. Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Toalettrom. Det er gulvbelegg, vegger har baderomsplater og himling har malte flater.

Det er toalett og servant med innredning. Det er avtrekk via loftsvifte. Fungerte normalt på befaring

SAMMENDRAG AV SELGERS EGENERKLÆRING

1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja

Beskriv feilen og omfanget? På badet er det to sprekker i gulvflisene. Disse har vært der siden før vi overtok i 2006. Veggplatene på badet har løsnet litt i nedre del pga. dårlig skrufeste i vegg. Det er til tider kloakklukt på badet da vann trekkes ut av vannlås i sluk og toalett.

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller

toalettrom? Ja

2.1.1 Navn på arbeid? Nytt arbeid

2.1.2 Årstall? 2019

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte? Lagt våtromsplater på badet. Malt tak og skiftet baderomsinnredning.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja

4.1.1 Navn på arbeid? Nytt arbeid

4.1.2 Årstall? 2018

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte?

Skiftet bordkledning, vinduer og dører og etterisolering ca. 10 cm.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Ukjent

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei

6. Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken? Ja

9. Har det vært feil på det elektriske anlegget? Ja
Beskriv feilen og omfanget? Feil på sikring. Byttet i år. Arbeid utført av Kolstad

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja

10.1.1 Navn på arbeid? Nytt arbeid

10.1.2 Årstall? 2026

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte?

Byttet sikring

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Elektriker Kolstad

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja

13.1.1 Navn på arbeid? Nytt arbeid

13.1.2 Årstall? 2025

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte?

Vannlekkasje i kjøkkenbenk, som medførte vannskade på soverommet i underetasjen.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Holtefjell/Depend

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

15. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget? Avtrekket virket

ikke som det skulle på badet.

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja

16.1.1 Navn på arbeid? Nytt arbeid

16.1.2 Årstall? 2024

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte?

Skiftet vifte i ventilasjonsanlegget på loftet og fuktighetsregulator på badet

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Bratvold Boligventilasjon AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Ja

Beskriv feilen eller endringen? Vi har fjernet ildstedet i underetasjen og murt igjen pipa. Feievesenet er informert.

19. Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja

Hva slags skadedyr og hva var omfanget? Mus på loftet på vintertid. Ingen skader

20. Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? Ja

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skadedyrfirma har satt ut feller for rotter og mus. Vi har ikke sett rotter hos oss eller på vår rekke.

29. Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? Ja

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre? Tak og utvendig maling av yttervegger. Dette vil kreve betydelige utgifter. Styret jobber for å få lavere renter på eksisterende lån.

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Ja

Skriv opplysningene her:

Gulvet i stuen er skiftet i 2024. Det er noe knirk og skjevheter mot kjøkkenvindu(siste plank under vinduet).

Vegger og tak i stue er skiftet med veggplater og takpanel 2024.

Alle innedører bortsett fra indre bod er skiftet ut.

I underetasjen er også vegger, gulv og tak i stue og to soverom. På hovedsoverom er kun vegger og gulv tatt.

Kjøkkenfronter og benkeplater og noen skrog ble

skiftet ut i 2024. Samt ny kjøkkenvifte samme år. Loftstrapp ny i 2024 - obs trappetrinn da den måtte bygges opp noe - utført av snekker. Ett trappetrinn har en større avstand. Solskjerming ny i 2019(markise og persienne. Varmepumpe ny i 2022.

Plissegardiner i stue fra 2025.

Markise nede på terrassen 2023.

Sikringsskapet ble oppgradert i 2010 - Abicon

TILSTANDSRAPPORT

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen. Av rapporten fremgår det at flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad - ikke undersøkt (TGIU), TG2 og/eller TG3. Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad.

BOLIGEN HAR FØLGENDE TG3:

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

BOLIGEN HAR FØLGENDE TG2:

Utvendig > Taktekking

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er registrert eldre fuktskjolder rundt ventilasjonsrør i etasjeskillet mot loft.

Det ble også registrert muselort på loftet.

Stedvis noe misfarget undertak.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Det ble fra undersiden registrert fuktskjolder på bjelkelag.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Multimur er en konstruksjon som blant annet ble brukt i grunnmurer på 1980- og 1990-tallet.

Elementene består av betong med en organisk kjerne av treverk og gips, isolert med polyuretanskum.

Konstruksjonen er fuktutsatt og har økt risiko for mugg- og råteskader dersom den utvendige

fuktsikringen ikke fungerer tilfredsstillende.

Tekniske installasjoner > Innvendige

vannledninger

Kobberrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør

Plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

BOLIGEN HAR FØLGENDE TGIU:

(Lim inn fra takst)

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten

tilstandsgrad:

(Lim inn fra takst)

Tilstandsrapporten er i sin helhet vedlagt salgsoppgaven. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten.

AREALER

BRUKSAREAL (BRA): 121m²

Internt bruksareal (BRA-i): 121m²

- 1. etasje: 63m² og består av kjøkken, toalettrom, stue, entré, vaskerom

- Underetasje: 58m² og består av bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, bod, bod 2

TILLEGGSAREALER:

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): m²

- Balkong i 1. etasje på ca. 12m²

- Terrasse i underetasje på ca. 50m²

Takhøyde 1.etg: 2,35 m

Takhøyde U.etg: 2,25 m

BYGGEÅR

1980

INNHALDSBESKRIVELSE

Hovedetasje:

Kjøkken, toalettrom, soverom, stue, entré og separat vaskerom.

Underetasje: Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, tv-stue/ungdomskrok og 2 boder

Utvendig sportsbod.

OPPVARMING / KONTROLL AV FYRINGSANLEGG

Boligen varmes hovedsakelig opp ved bruk av panelovner, elektriske varmekabler i entréen og badet samt varmepumpe. Forøvrig elektrisk oppvarming. Varmepumpe ble installert i 2022. Det er pipe i stuen men uten tilkoblet ildsted.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Gul og energikarakter D er vedlagt salgsoppgaven.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobberrør.

Stoppekran er plassert i kjeller. Eier opplyser at stoppekranen er skiftet i regi av borettslaget, og at det er montert ny vannmåler.

Innvendige avløpsrør er av plast og er fra byggeår. Avløpsrørene er ikke kontrollert i sin helhet, utover at de fungerte normalt på befaringsdagen.

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon fra kjøkken, bad og toalettrom. Loftsvifte opplyses å være skiftet for ca. 2 år siden. For øvrig er det naturlig ventilasjon i boligen. Det er en varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert på vaskerommet. Berederen er direkte elektrisk tilkoblet. Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen.

Sikringsskapet har automatsikringer og enkelte skrusikringer. Eier opplyser at sikringsskapet ble skiftet i 2010 av Abicon. Det er fremvist samsvarserklæring.

Eier opplyser videre at Kolstad har utført tilkobling av varmtvannsbereder og utbedringer etter el-tilsyn i 2024.

Eier opplyser at varmekabler i inngangspartiet ble lagt som egeninnsats i 2010 og kontrollert/tilkoblet av Abicon.

Samsvarsdokumentasjon opplyses å være tilgjengelig i Boligmappa.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere montert. Varmepumpe er installert i 2022. Anlegget er ikke ytterligere kontrollert.

Regelmessig service og vedlikehold må påregnes.

ELEKTRISK ANLEGG

Beskrivelse

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen.

Sikringsskapet har automatsikringer og enkelte skrusikringer.

Eier opplyser at sikringsskapet ble skiftet i 2010 av Abicon. Det er fremvist samsvarserklæring.

Eier opplyser videre at Kolstad har utført tilkobling av varmtvannsbereder og utbedringer etter el-tilsyn i 2024.

Eier opplyser at varmekabler i inngangspartiet ble lagt som egeninnsats i 2010 og kontrollert/tilkoblet av Abicon.

Samsvarsdokumentasjon opplyses å være tilgjengelig i Boligmappa

LØSØRE OG TILBEHØR

Interessenter oppfordres til å lese vedlagte liste over løsøre og tilbehør som skal medfølge ved handelen. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Det gjøres oppmerksom på at løsøre som har en klar karakter av å være en del av selgers møbler - selv om det er skrudd opp på veggen, normalt sett ikke vil medfølge boligen ved overtakelse.

TOMTEN

33085,00 m² eiet

Tomten er et fellesareal som i utgangspunktet benyttes av alle beboere. Normalt sett vil kjøper allikevel kunne disponere det arealet som naturlig tilfaller boligen.

PARKERING

Det medfølger parkeringsplass i garasjeanlegg.

Omfang

Instruksen gjelder for alle andelseiere i Roligheten borettslag samt også for besøkende til borettslaget.

Bestemmelser

- Generelt er det parkeringsforbud inne i laget.
- Av og pålessing er tillatt.
- Alle eventuelt tidligere gitte parkeringstillatelser trekkes tilbake fra dags dato.

- Dersom andelseier er i besittelse av handicap bevis vil han/hun kunne søke styret om å parkere inn i laget etter styrets anvisning.

- Dette gjelder kun for den/de person(er) som har utstedt handicap bevis.

- Ved andre helsemessige plager av midlertidig karakter vil det kunne søkes styret om å kunne parkere inne i laget i en tidsbestemt periode. Da med synlig tillatelse i bilen, og etter styrets anvisning. Tillatelsen vil kun gjelde ett kjøretøy og en sjåfør.

- Besøkende skal henvises til å parkere på gjesteparkeringstaket eller utenfor borettslagets eiendom. Det er andelseieren, som har besøk, sitt ansvar å påse at dette overholdes.

BELIGGENHET

OMRÅDEBESKRIVELSE

Lihagen 114 ligger i øverste del av et etablert og attraktivt boligområde på Åssiden i Drammen som er skjermet for biltrafikk. Her bor man i rolige omgivelser med gåavstand til skoler (Aronsløkka / Kjøsterud) og barnehager samt marka med alpinanlegg og lysløype. Området byr også på gode tur- og rekreasjonsmuligheter.

Kort vei til nærbutikker og idrettsanlegg.

Det er gode kollektivforbindelser til Drammen sentrum. Beliggenheten kombinerer dermed nærhet til natur og et praktisk servicetilbud med enkel tilgang til sentrum og gode pendlermuligheter.

SKOLE OG BARNEHAGE

Området er godt tilrettelagt for barnefamilier, med både skole og barnehager i nærområdet.

Aronsløkka skole for 1.-7. trinn og Kjøsterud skole for 8.-10. trinn ligger begge kun ca. 5-7 minutters gange fra boligen. Åssiden videregående skole ligger også i nærområdet, ca. 10-12 minutters gange unna. Det finnes i tillegg flere barnehager i kort gangavstand fra boligen.

ADKOMST

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

ØKONOMI

FELLESUTGIFTER

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de

fordeler seg som følger:

Kr. 7 493,- pr. mnd. og inkluderer:

TV og internett 417,-

Rent/avdrag fellesgjeld 3.008,-

Grunnkostnad 2.884,-

Dugnad 30,-

Garasje 233,-

Måler: Akonto vann/kloakk: Enhet: 236/65 (183 - 78) 921,-

I tillegg betales det pt. 300,- / år for medlemskap i boligbyggelaget.

Renovasjonsgebyr

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

Det må påregnes kostnader til blant annet:

Strøm/nettleie, innboforsikring, etc.

Strømforbruk og kostnader vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, kanalvalg etc.

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer: 86411720

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2025:

Som primærbolig kr. 1 141 099,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.

Som sekundærbolig kr. 4 713 099,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

Formuesverdien er beregnet gjennom skatteetaten sin kalkulator for formuesverdi for bolig.

BORETTSLAGET

ROLIGHETEN BORETTSLAG, Org.nr: 950 409 061

Forretningsfører: NBBO

Borettslaget består av 82 boenheter.

Saker som er under arbeid:

Vedlikehold, langtidsplanlegging - her ser vi på når belegget på takene må skiftes ut. Vi arbeider med innhenting av tilstandsrapporter på dette. Vi ser også på når det må utføres vedlikehold av maling av ytterveggene på leilighetene, spesielt på sydveggene. Begge de to første punktene her vil kreve betydelige utgifter.

For ladesystemet i nedre garasje har vi inngått avtale med Wilh. Kolstad om ombygging og oppgradering av dette som forhåpentligvis vil øke driftssikkerheten og funksjonaliteten vesentlig. Skilting med forbud for kjøretøyer på gangvei mellom garasje i Øvre og ned til Lihagen.

Det skal også settes opp lysmast på denne mørke strekningen.

Ytterligere asfaltarbeider foran noen av rekkene. Kvisting/felling av småtrær etter trefelling i 2025.

Utskifting av tømmerstokker på venstre veikant på nedsiden av lekeplassen.

Utskifting av defekte varmekabler i takrenner på 4 steder.

Lekkasjesøk pga. kloakklukt hos enkelte andelseiere pågår.

Eliminere rotteplage ved Buskerud skadedyrkontroll pågår.

Oppgradering av garasjeport ved Nedre garasje. Her byttes ut fjærer, sikkerhetsvaiere og motor som er over sin levetid.

Lihagen 2 har fått utført sluttbefaring av USBL og som medfører at det er enighet om noen siste utbedringer.

Det ble konstatert død rotte i vegg/tak i en leilighet som gjorde den midlertidig ubeboelig.

Vi vurderer om vi skal engasjere noen til å kontrollere om musebånd er korrekt montert på leilighetene.

Vi jobber for å få lavere rente på lånene våre, for selv med en liten rentereduksjon vil dette redusere lånekostnadene våre merkbart.

Vi har inngått avtale om brannforebygging (februar 2026) med et firma som en gang pr år vil sjekke om du har brannslukkingsapparat som fungerer og som bytter batterier i røykvarslere. Du vil også få råd om plassering av denne/disse og om det eventuelt er behov for flere enn en røykvarslere.

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene: 2020 - 2024

Tømming av sandfangere. Asfaltering av stikkveiene ved 100-118 og 17-29 og legging av

Kantstein i samme område.
Vannskade i leilighet.
Oppgradering av lekeplassen.
Stabilisering og heving/reparasjon av Lihagen 2.
Byttet ut reduksjonsventiler og avtrekksvifter ved behov.
Dugnad med bl.a. feiing, raking, kutting av grener/kvister.
Felling av 2 trær.
Fornyhet avtale med Altibox.

2025

Det ble inngått, slutført og tinglyst ny avtale mellom Roligheten Øvre og vårt borettslag om bruken av garasjeplasser.
Det ble installert et Garo Entity Pro anlegg av Wilh. Kolstad AS, som driftes av Current AS.
Det ble ryddet og målt opp parkeringsplasser nede ved barnehagen.
Her ble det også skiltet med parkeringsforbud for andre enn Rolighetens beboere.
Garasjen på parkeringstaket ble oppgradert og malt.
De siste terrassene ble beiset i løpet av året av andelseiere.
En rekke trær ble felt av forskjellige årsaker.
Dugnad ble avholdt med forskjellig vedlikehold.
Vannskade i 2 leiligheter.
Kantrensk/klipping.
Utskifting av avtrekksvifter der det har vært behov for det.
Lekkasjesøk pga. kloakklukt i enkelte leiligheter.
Alle glasshjørner på terrassene ble inspisert og sikret.
Vi inngikk avtale med Buskerud skadedyrkontroll for å eliminere rotteplage.
Fornyhet avtale om snømåking med Reese.

Dugnad og eventuelt trappevask må påregnes.

Generalforsamlingen vedtok enstemmig en makshøyde på hekker i borettslaget på 2 meter.
Vedtaket legges inn som et punkt 10 i husordensreglene.

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for borettslaget kan fås ved henvendelse til megler.

SIKRINGSORDNING

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagene Sikringsordning AS. Dette er en ordning hvor andelseierne er forsikret mot å bli

ansvarlig for naboens felleskostnader, etter nærmere regler. Dersom en andelseier ikke betaler felleskostnadene sine, må boligen selges, og Borettslagenes Sikringsordning kan dekke de uteblitte felleskostnadene som borettslaget ikke får dekket via salget.

FELLESgjELD

Boligselskapet har en total gjeld på kr. 41 633 811, - pr. 07.09.2026.
Andel fellesgjeld er kr. 452 926,- pr. 08.09.2026.
Andel fellesformue er kr. 64 664,- iht. fjorårets likningsoppgave.

Fellesgjelden har følgende betingelser
Lånenummer: 12137282427, DNB Boligkreditt AS
- ikke standard
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 08.09.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 44
Saldo per 08.09.2026: 37 139 949
Andel av saldo: 452 926
Første termin/første avdrag: 30.12.2019 (siste termin 30.06.2048)
Flytende rente

Lånenummer: 12137282443, DNB Boligkreditt AS
- ikke standard
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 08.09.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 45.6
Saldo per 08.09.2026: 389 757
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.12.2019 (siste termin 30.03.2049)
Flytende rente

Lånenummer: 12137282435, DNB Boligkreditt AS
- ikke standard
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 08.09.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 45.6
Saldo per 08.09.2026: 4 104 104
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.12.2019 (siste termin 30.03.2049)
Flytende rente

ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 779 999,-.

STYREGODKJENNELSE OG FORKJØPSRETT

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i

borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

DYREHOLD

Dyrehold er ikke tillatt.

Etter søknad kan imidlertid styret gi dispensasjon. Eventuell dispensasjon gis etter en helhetsvurdering på følgende vilkår: a) Husdyret må ikke være til sjenanse for naboer og omgivelser, b) Eventuelle ekskrementer må tas opp (f.eks. ved hjelp av plastpose), c) Når dyret luftes på borettslagets eiendom, må det være i bånd, d) Vis hensyn til naboer som er allergiske. Dersom vilkårene i punkt a) - d) ikke etterkommes, kan styret nekte fortsatt dyrehold.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen, og ev. fellesgjeld, må kjøper betale:

Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-

Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-

Pantattest kjøper kr 250,00,-

Boligkjøperpakken Gjensidige kr 9 950,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. fellesgjeld, offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 4 854 216,-. Av dette utgjør kr 452 926,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men skal ikke innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesummen inkludert omkostninger, samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån, skal være disponibelt hos megler senest 3 virkedager før overtagelsen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Innbetaling av kjøpesum og omkostninger til meglers klientkonto kan kun skje fra Norsk bank/Norsk finansinstitusjon

OFFENTLIGE FORHOLD

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 17.10.80.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER

Byggetegninger fra kommunen samsvarer med dagens bruk av boligen. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

REGULERING

Eiendommen er regulert til:

- Boliger
 - Kjørevei
 - Offentlig friområde
- iht. reguleringsplan: REGULERINGSPLAN FOR ARONSLØKKA. (5.11.1966)
PlanID: 3301 060223-7
- Boliger
 - Felles avkjørsel
 - Felles gangareal
 - Felles grøntareal
 - Felles parkeringsplass
 - Kjørevei
- iht. reguleringsplan: REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET BERA, DRAMMEN
KOMMUNE (6.4.1976)
PlanID: 3301 060236-4

For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til:

- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Flomfare
- Ras- og skredfare

i kommuneplanens arealdel 2025-2037
(18.6.2025)

Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

VEI, VANN OG KLOAKK

Eiendommen har adkomst via private veier inne på området.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

RETTIGHETER OG HEFTELSE

Kommunen har lovbestemt legalpant i borettslagets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Andelen overdras fri for pengeheftelser, foruten om andel fellesgjeld og borettslagets legalpant iht. burettslagslova § 5-20, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende servitutter er tinglyst i borettslagets eiendom:

Dnr. 3809, tgl. 02.06.1982 - Obligasjon
Beløp: 14 624 000
Panthaver: DRAMMEN BOLIGBYGGELAG AL
Orgnr: 1 325 081

Dnr. 14491, tgl. 15.09.1999 - Obligasjon
Beløp: 1 500 000
Panthaver: DNB BANK ASA
Orgnr: 984 851 006

Dnr. 7717, tgl. 22.10.1981 - Bestemmelse om bebyggelse
Forskjellige best. iflg. skjøte bl.a. om fri ferdsel i friområdet
Div. ledninger

Dnr. 654238, tgl. 13.08.2008 - Bestemmelse om vannledn.
Med flere bestemmelser

Dnr. 765584, tgl. 22.09.2008 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om overvannsledning og kum
Bestemmelse om utbedring, vedlikehold og nødvendige reparasjoner
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 132531, tgl. 14.02.2013 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Dnr. 132537, tgl. 14.02.2013 - Bestemmelse om parkering
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Dnr. 132537, tgl. 14.02.2013 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Dnr. 511669, tgl. 08.06.2016 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om forstøtningsmur
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Dnr. 1642804, tgl. 05.12.2018 - Bestemmelse om bebyggelse
Tillatt å bygge nærmere offentlige ledninger enn 4 meter

Dnr. 959356, tgl. 18.08.2025 - Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om vedlikehold

Dnr. 959356, tgl. 18.08.2025 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om ladeanlegg for el-bil
Bestemmelse om vedlikehold

Dnr. 959356, tgl. 18.08.2025 - Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om snøbrøyting/strøing

Dnr. 959356, tgl. 18.08.2025 - Bruksrett
Bruksrett til lekeareal

Dnr. 21681, tgl. 27.11.2002 - Målebrev
Målebrev

Dnr. 21681, tgl. 27.11.2002 - Grensejustering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 132531, tgl. 14.02.2013 - Bruksrett
Bruksrett til lekeareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Dnr. 132537, tgl. 14.02.2013 - Bruksrett
Bruksrett til lekeareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til

avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

UTLEIE

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke fra styret kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål. Det gjøres oppmerksom på at det er krav om forsvarlige radonverdier ved utleie.

RADON

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

OM OPPDRAGET

EIENDOMMEN

Lihagen 114

Andelsnr. 65 i ROLIGHETEN BORETTSLAG, org. nr. 950409061 i Drammen

Type bolig: Rekkehus

SELGER

Therese Ivesdal og Sigurd Kongsjorden

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 2260131

Ansvarlig megler: Geir Gundersen

Dialog Drammen

Dialog Eiendomsmegling AS

NO 937 789 416 MVA

OM SALGSOPPGAVEN

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg

før bud inngis.

Salgsoppgaven med alle opplysninger, inklusive vedlegg er lest og godkjent av selger.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst og bilder fra denne salgsoppgaven er ikke tillatt.

KJØPSVILKÅR

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger, men tidligst etter at forkjøpsretten og styrets godkjenning er avklart. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema. Antall nøkkelsett ved overtakelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Dialog Eiendomsmegling tilbyr sammen med Gjensidige et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom Dialog Eiendomsmegling.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring, forsikringsnummer 55487201 i Gjensidige Forsikring ASA.

BUDGIVNING

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gi bud"-knappen på eiendommens hjemmeside/finn. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes pr SMS eller på e-post. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver, så akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter. Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler, eller megler rekker å bringe budet videre til selger.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

OPPGJØR

Oppgjøret gjennomføres av Dialog Oppgjør, NO 937789416 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt

opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk

person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

PERSONVERN

Vi gjør oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for oppfølging, og at personopplysninger om budgivere og kjøpere vil bli lagret. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften.

HVITVASKINGSREGLENE

I henhold til lov om hvitvasking og

terrorfinansiering er eiendomsmegler forpliktet til å gjennomføre kontrolltiltak overfor selger og kjøper, herunder også fullmektiger. Kontrolltiltak kan eksempelvis være å bekrefte kunders og reelle rettighetshavers identitet, innhente kopi av gyldig legitimasjon, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Hvis slike kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre, vil eiendomsmegler ikke kunne etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Dersom kjøper og selger ikke bidrar til å gjennomføre kontrolltiltakene, og dette medfører vesentlig forsinkelse eller at transaksjonen ikke kan gjennomføres, er dette å anse som mislighold av avtalen. Slikt mislighold kan gi rettigheter etter henholdsvis kapittel 5 og kapittel 4 i avhendingsloven.

Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller foretaket kan ikke ansvarliggjøres for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Megler må melde inn eiendomshandler som fremstår mistenkelige til Økokrim. Innmelding av saker vil skje uten at partene varsles.

MEGLERS VEDERLAG

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 49 400 inkl. mva)

Visning/overtagelse pr. gang : 2 910,00

Oppgjørshonorar: 9 900,00

Tilretteleggingsgebyr: 13 250,00

Garantipremie : 1 590,00

Pantattest kjøper: 250,00

Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen stipulert til ca. kr. 104 760.

Samlet skal selger betale ca. kr. 127 700 for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.





















Nabolagsprofil

Lihagen 114 - Nabolaget Aronsløkka/Brøttet - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Roligheten Linje 3	3 min 0.2 km
Bacheparken/Olaf Bergers vei Totalt 11 ulike linjer	7 min 3 km
Gulskogen stasjon Linje R12, R13	10 min 3.7 km
Drammen buss-/togstasjon Buss, flytog, tog	12 min 5.7 km
Svelvik ferjekai Linje B60	38 min 27.3 km

Skoler

Aronsløkka skole (1-7 kl.) 380 elever, 14 klasser	7 min 0.5 km
Åssiden skole (1-7 kl.) 403 elever, 19 klasser	20 min 1.8 km
Kjøsterud skole (8-10 kl.) 360 elever, 28 klasser	9 min 0.8 km
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	17 min 1.5 km
Akademiet Ypsilon vgs 200 elever	8 min 3.4 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Esso Farmen	13 min
Albjerk Bil Drammen	14 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

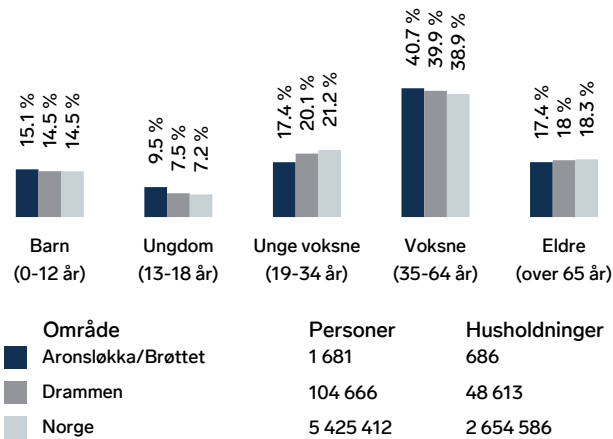
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Åsløkka barnehage (0-5 år) 28 barn	4 min 0.3 km
Dalegårdsveien barnehage (1-5 år) 52 barn	6 min 0.5 km
Aronsløkka barnehage (0-5 år) 51 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Extra Åssiden Post i butikk	13 min 1.1 km
Kiwi XI Ligosenteret	14 min



Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået
Lite støynivå 93/100



Trafikk
Lite trafikk 87/100

Sport

- 

Aronsløkka skole
Aktivitetshall, ballspill

9 min 

0.6 km
- 

Kjøsterud skole
Aktivitetshall, ballspill

9 min 

0.8 km
- 

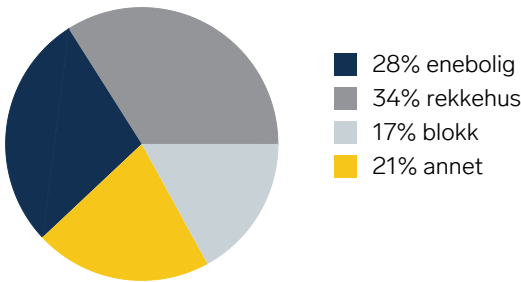
SKY Fitness Drammen

14 min 
- 

SATS Åssiden

20 min 

Boligmasse



«Kort vei til Alpinbakken med
express stolheis.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

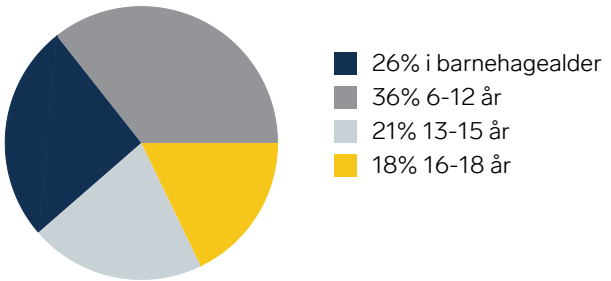
Solberg Senter

9 min 
- 

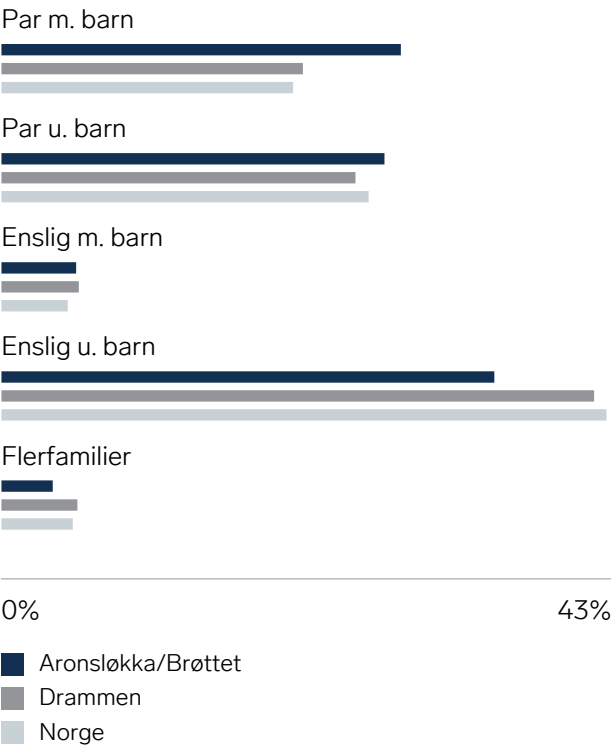
Vitusapotek Åssiden

14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

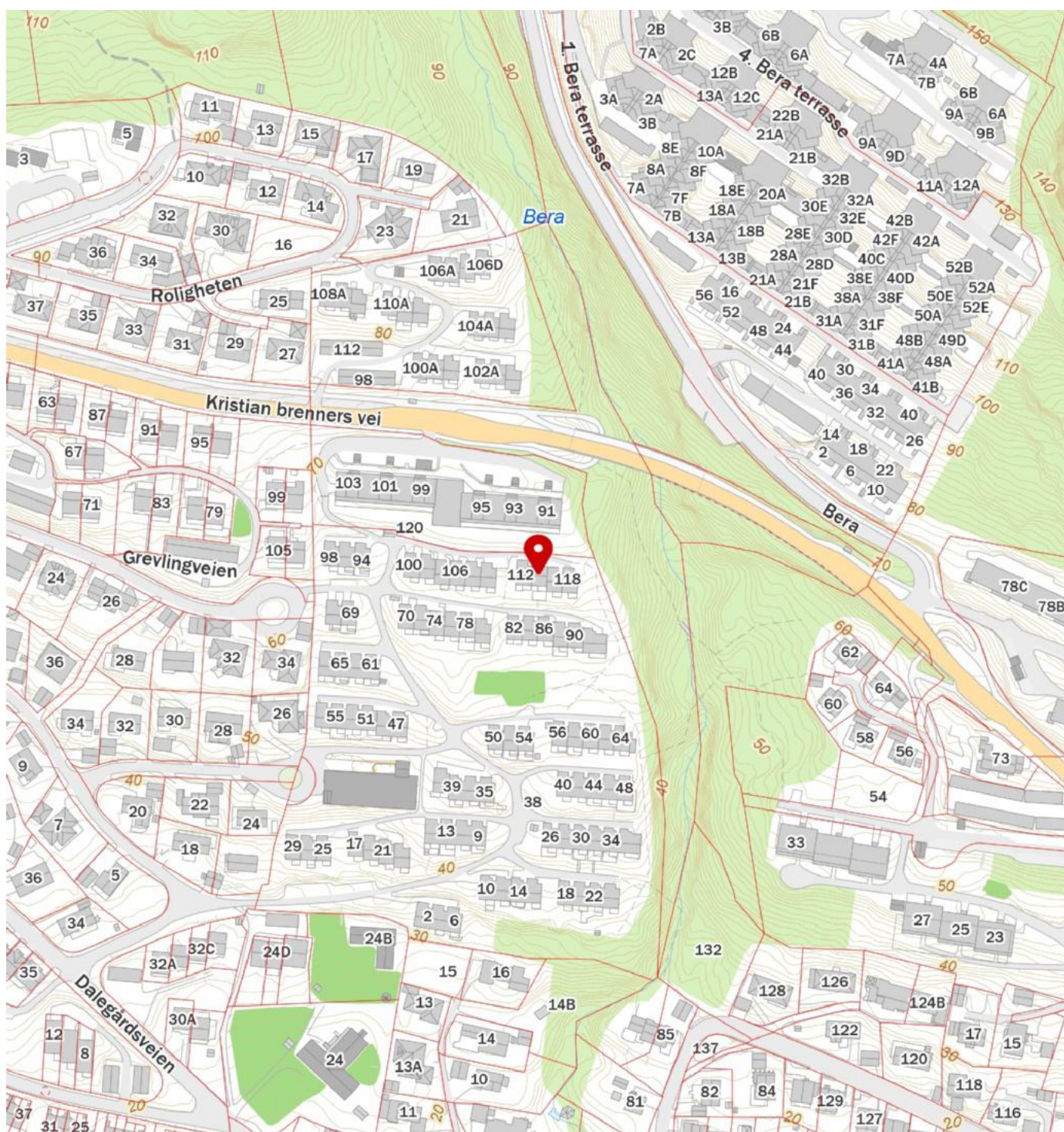
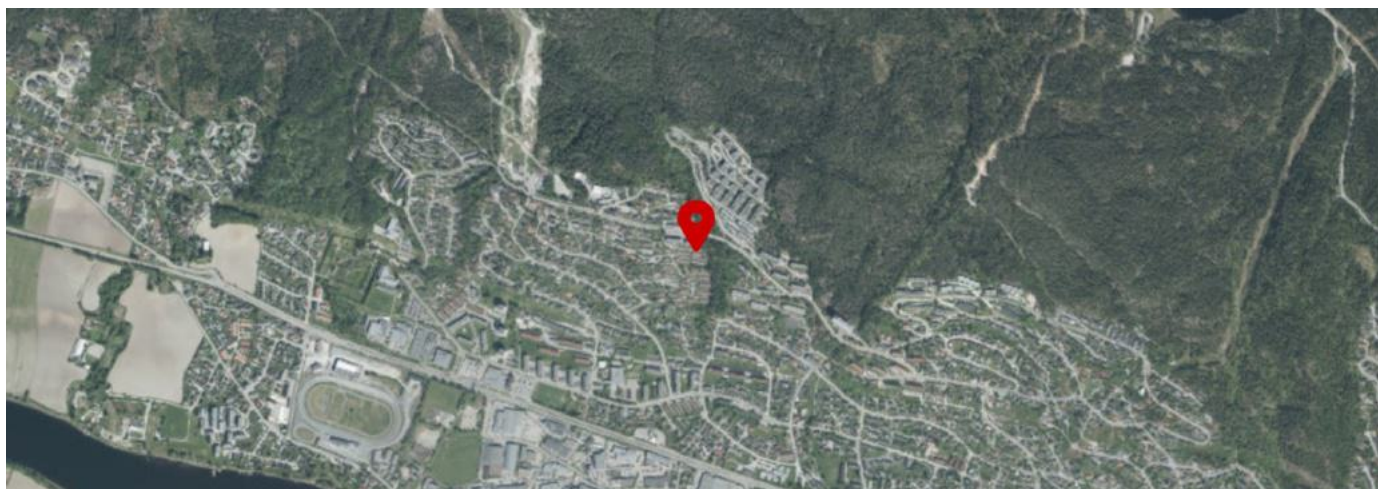


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Adresse

Lihagen 114, 3029 DRAMMEN

Dato for energimerking

08.09.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-347521

Bygningstype

Småhus

Bygningsnummer

20204133

Gårdsnummer

117

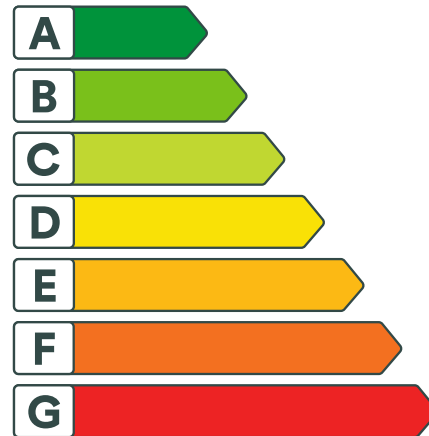
Bruksnummer

584

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår

1979

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

129,0 m²

Oppvarmet bruksareal

117,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk


Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastes kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

190,60



Lihagen 114, 3029 DRAMMEN

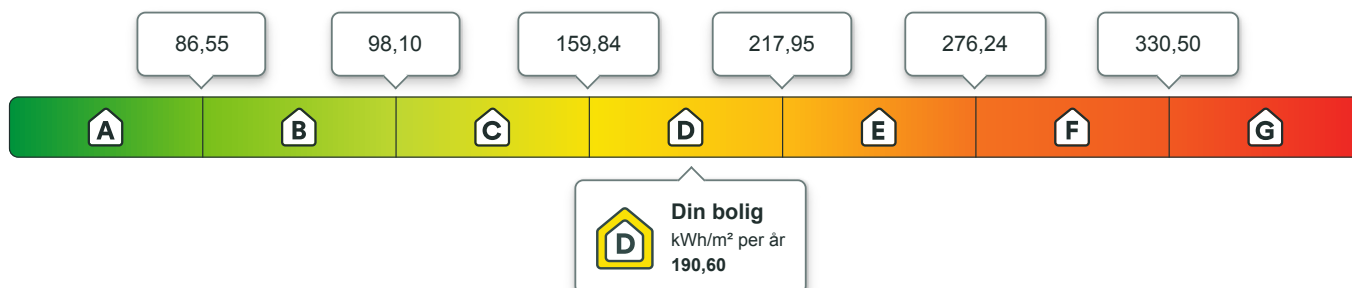


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år
23 042,55

kWh/m² per år
196,94

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

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 3031:2025.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Lihagen 114, 3029 DRAMMEN



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform Ja	Vegger Ja
Vindu Ja	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Ja
Solceller Nei	Lekkasjetall Nei



Lihagen 114, 3029 DRAMMEN



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: 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 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: 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 18: Montereurstyring 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 23: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryprom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Lihagen 114, 3029 DRAMMEN

 DRAMMEN kommune

 gnr. 117, bnr. 584

 Andelsnummer 65

Markedsverdi

4 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 11.09.2026

Rapportdato: 18.09.2026

Oppdragsnr.: 21210-13684

Referansenummer: TG3064

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Steffen Hegle-Olsen



Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstcenter AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd. Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.

Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.

Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode hver eneste dag. Sertifisert, NT

Rapportansvarlig

Steffen Hegle-Olsen

Uavhengig Takstingeniør

steffen@drammentakst.no

472 63 324



Drammen[Takstcenter]
Gode | Hverdags | Hverdags | Den
"Gode Hverdags"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus i borettslag over to plan. Det medfølger parkeringsplass i garasjeanlegg.

Boligen er oppført i 1980 og er derfor bygget etter eldre forskriftskrav enn det som gjelder i dag. Det må derfor forventes avvik fra dagens standard når det gjelder blant annet energioptimering, inneklima og tekniske løsninger.

Boligens tilstand vurderes som normal sett i forhold til byggeår og alder. Det må likevel påregnes vedlikehold og oppgraderinger over tid, hovedsakelig som følge av alder og forventet levetid på bygningsdeler og installasjoner.

For øvrig vises det til de enkelte bygningsdelene i rapporten.

Bygningens hovedkonstruksjoner og utvendige forhold er i hovedsak borettslagets vedlikeholdsansvar. Tilstandsrapporten omfatter derfor normalt ikke felles bygningsdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Enkelte utvendige forhold er likevel omtalt der de har særlig nær tilknytning til boligen.

Rekkehus - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfaltpapp og ble besiktiget fra bakkenivå. Det er montert pipehatt over tak i nyere tid. På grunn av HMS-hensyn og sikkerhetsvurderinger ble taket kun besiktiget fra bakkenivå.

Taket er et saltak med kaldt loft. Eier opplyser at det er utført brannskille med doble gipsplater mellom boenhetene.

Det er montert nyere loftsluke. Eier opplyser at trappeløsningen måtte tilpasses, og det er derfor noe større avstand mellom enkelte trinn.

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har stående bordkledning. Veggene ble utvendig etterisolert med 10 cm i 2018, samt ny vindspærre og kledningsbord. Det ble registrert luftet kledning og montert musesperre.

Det er malte vinduer med 2-lags glass. Ytterdørene er i treverk, og en av dem er malt balkongdør i tre.

Det er en balkong med adkomst fra stuen, utført i trekonstruksjon. Balkongen har terrassebord av impregneret/behandlet treverk. Rekkverket er utført i tre med stående spiler og glassfelt i hjørnet. Det er montert blikklater på undersiden for å lede overvann til takrenne.

Det er en platting på terreng som ligger inntil boligen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med laminat og flis. Veggene er kledd med panelplater, og himlingen har malte plater.

Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er av trekonstruksjoner. Mot grunn er det støpt plate.

Det er ingen tilkoblede ildsteder i boligen. Pipeløpet er rehabilitert med stålforing, jf. feierrapport.

Gulv i underetasjen er av betong, og veggene er av multimur. Det er foretatt hulltaking i bod i underetasjen, med måleresultat på 17 vekt -%. Det ble registrert multimur/multielement ved hulltaking.

Det er en malt tretrapp. Håndløper er montert på én side. Trappen har normal bruksslitasje.

Boligen har innvendige behandlede dører. Eier opplyser at innvendige dører i 1. etasje er skiftet. Eier opplyser videre at døren til det største soverommet kan gå noe trangt ved fuktig vær.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Gulvet har vinylbelegg og plastsluk. Gulvet er relativt flatt, med svakt lokalt fall mot sluk. Det er oppbrett ved dørterskel på ca. 25 mm. Det er registrert mulige glipper i skjøt/fuge i gulvbelegget.

Vegger og himling har malte plater.

Rommet inneholder varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin, vaskekum, skapinnredning og brannslange. Det er montert varmelampe på vegg, som eier opplyser ikke er i bruk.

Ventilasjon skjer med elektrisk avtrekksvifte i himling og tilluft via spalte ved dør.

Hulltaking er ikke utført. Veggene har ikke skjult tettesjikt, og det er ikke registrert skjulte vannføringer i vegg. Det ble ikke registrert unormale forhold ved søk med fuktindikator.

Bad

Badet er av eldre dato, men ble delvis oppgradert i 2018 med nyere veggplater, baderomsinnredning og sanitærutstyr. Gulv, sluk og underliggende tettesjikt er eldre.

Gulvet er flislagt og relativt flatt. Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell fra topp sluk til flis ved terskel. Terskelen er ca. 20 mm høy, uten synlig membranoppbrett.

Veggene har nyere plater som er montert mot multimurkonstruksjon. Det er registrert at platene stedvis har sluppet noe i nedkant.

Rommet har dusjkabinett, servantinnredning og øvrig nyere sanitærutstyr. Ventilasjon skjer med avtrekk og tilluft via spalte ved dør.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold i kontrollpunktet. Dette friskmelder ikke våtrommet som helhet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Integrerte hvitevarer omfatter kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Eier opplyser at kjøkkenet ble delvis oppgradert i 2024 med nye fronter, ny ventilator og utskifting av enkelte skrog. Det er fremvist fakturadokumentasjon fra Høida Kjøkken AS.

Det er registrert mindre svelling i bunnplate av eldre dato. Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom.

Det er gulvbelegg, vegger har baderomsplater og himling har malte plater.

Beskrivelse av eiendommen

Det er toalett og servant med innredning.
Det er avtrekk via loftsvifte.
Fungerte normalt på befaring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobberør. Stoppekran er plassert i kjeller. Eier opplyser at stoppekranen er skiftet i regi av borettslaget, og at det er montert ny vannmåler.
Innvendige avløpsrør er av plast og er fra byggeår. Avløpsrørene er ikke kontrollert i sin helhet, utover at de fungerte normalt på befaringsdagen.

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon fra kjøkken, bad og toalettrom. Loftsvifte opplyses å være skiftet for ca. 2 år siden. For øvrig er det naturlig ventilasjon i boligen.

Det er en varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert på vaskerommet. Berederen er direkte elektrisk tilkoblet.

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet har automatsikringer og enkelte skrusikringer.

Eier opplyser at sikringsskapet ble skiftet i 2010 av Abicon. Det er fremvist samsvarserklæring.

Eier opplyser videre at Kolstad har utført tilkobling av varmtvannsbereder og utbedringer etter el-tilsyn i 2024.

Eier opplyser at varmekabler i inngangspartiet ble lagt som egeninnsats i 2010 og kontrollert/tilkoblet av Abicon.

Samsvarsdokumentasjon opplyses å være tilgjengelig i Boligmappa.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere montert.

Varmepumpe er installert i 2022. Anlegget er ikke ytterligere kontrollert. Regelmessig service og vedlikehold må påregnes.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	121 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	121 m ²
Totalpris	4 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Oppdaterte plantegninger datert 05.12.2017 er lagt til grunn.

1. etasje:

Vaskerommet fremgår ikke av tegningene.

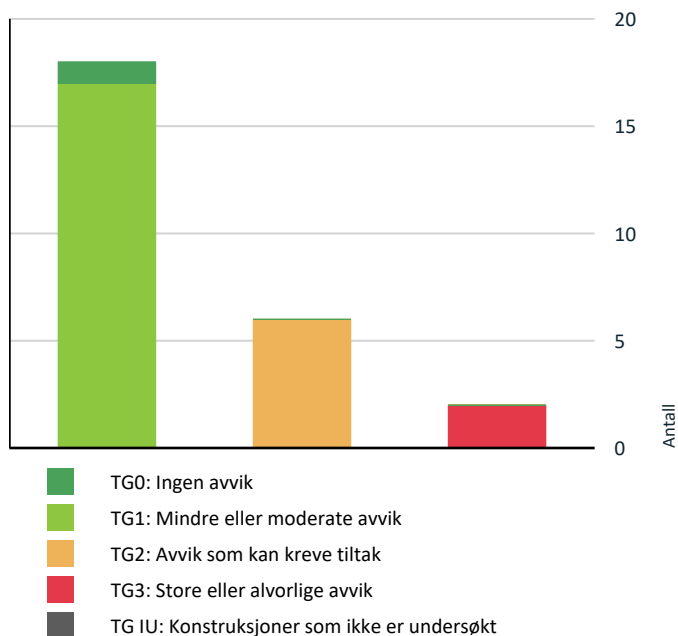
Underetasje:

Dagens planløsning avviker fra tegningene.

Det er tegnet inn to separate rom der det i dag er et åpent areal ved trappen. Badet er også større enn vist på tegningene.

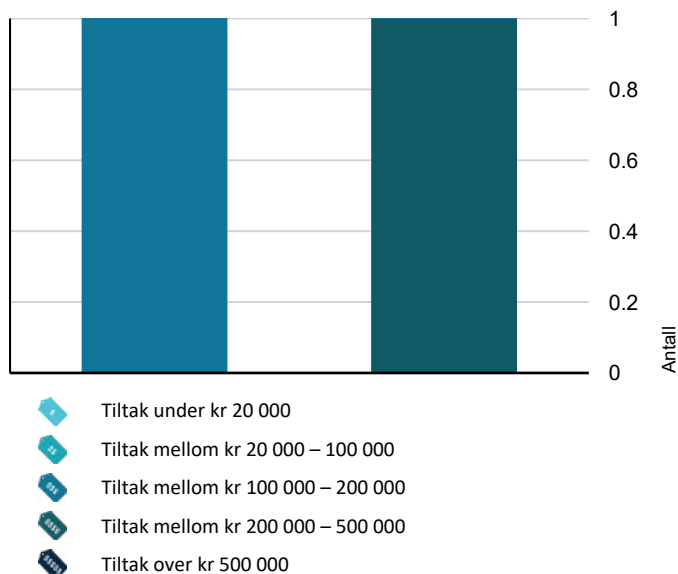
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Våtrom > Underetasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er registrert eldre fuktskjolder rundt ventilasjonsrør i etasjeskillet mot loft. Det ble også registrert muselort på loftet. Stedvis noe misfarget undertak.



Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

[Gå til side](#)

Det ble fra undersiden registrert fuktskjolder på bjelkelag.



Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

[Gå til side](#)

Multimur er en konstruksjon som blant annet ble brukt i grunnmur på 1980- og 1990-tallet. Elementene består av betong med en organisk kjerne av treverk og gips, isolert med polyuretanskum.

Konstruksjonen er fuktutsatt og har økt risiko for mugg- og råteskader dersom den utvendige fuksikringen ikke fungerer tilfredsstillende.



Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Kobberrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.



Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør

[Gå til side](#)

Plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår

1980

Anvendelse

Borettslag rekkehus

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Byggeår er hentet fra eiendomsverdi

Tilbygg / modernisering

2018 Modernisering Oppgradering av fasadene i borettslaget med ny kledning, vinduer og dører.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltapp. Besiktiget fra bakkenivå.

Montert pipehatt over tak nyere tid.

På grunn av HMS-hensyn og sikkerhetsvurderinger ble taket kun besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taktekking med asfaltapp har en estimert teknisk levetid på 25 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller. Forutsatt nødvendig tilsyn og vedlikehold

Bygningsdelen er borettslagets vedlikeholdsansvar.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak, med kaldtloft.

Eier opplyser at det er utført brannskille med doble gipsplater mellom boenhetene.

Det er montert nyere loftsluke.

Eier opplyser at trappeløsningen måtte tilpasses, og det er derfor noe større avstand mellom enkelte trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert eldre fuktskjolder rundt ventilasjonsrør i etasjeskillet mot loft. Det ble også registrert muselort på loftet. Stedvis noe misfarget undertak.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Fuktskjolder kan være tegn på tidligere fuktpåvirkning rundt gjennomføringen. Muselort viser at mus har hatt tilgang til loftet, og det kan være risiko for skader på isolasjon, materialer og installasjoner.
- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser

Bygningsdelen er normalt borettslagets vedlikeholdsansvar.



TG1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har stående bordkledning. Veggene ble utvendig etterisolert med 10 cm i 2018, samt ny vindsperre og kledningsbord. Det ble registrert luftet kledning og musesperre montert.



TG1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er i treverk, og en av dem er malt balkongdør i tre.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Ytterdører har en estimert teknisk levetid på 20-30 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller. Justering / vedlikehold kan påregnes.

Tilstandsrapport

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er en balkong med adkomst fra stuen, utført i trekonstruksjon. Balkongen har terrassebord av impregnert/behandlet treverk. Rekkverket er utført i tre med stående spiler og glassfelt i hjørnet. Det er montert blikklater på undersiden for å lede overvann til takrenne.

Årstall: 2018

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det ble fra undersiden registrert fuktskjolder på bjelkelag.

Konsekvens/tiltak

- Fuktskjoldene kan tyde på at bjelkelaget har vært utsatt for fuktpåvirkning. Forholdet bør undersøkes nærmere.



Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er en platting på terreng som ligger inntil boligen.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat og flis.

Det kan stedvis forekomme overflateavvik der det ikke er flyttet på større innbo og løsøre. Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

Tilstandsrapport

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med panelplater, og himlingen har malte plater.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er av trekonstruksjoner.

Støpt plate mot grunn.

Det er ikke målt vesentlig retningsavvik utover det standarden tillater.

Kontrollerte rom:

-Det ble målt totalt 14 mm høydeforskjell i stue.

-Det ble målt totalt 6 mm høydeforskjell kjøkken

Det er registrert enkelte mindre ujevnheter og noe knirk i gulvene. Eier opplyser om en lokal ujevnheter ved spiseplassen mot yttervegg, som blant annet er merkbar ved plassering av stolbein.



Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Høy aktsomhet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er ingen tilkoblede ildsteder i boligen.

Pipeløp er rehabilitert med stålforing (ref. feierrapport)

Det ble registrert riss / sprekk i pipe.

Ved montering av ildsted må det meldes til brann/feiervesen.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv er av betong og vegger er av multimur.

Det er foretatt hulltaking i bod i underetasje, med måleresultat 17 vekt%.

Det ble registrert multimur / multielement ved hulltaking.

Vurdering av avvik:

- Multimur er en konstruksjon som blant annet ble brukt i grunnmur på 1980- og 1990-tallet. Elementene består av betong med en organisk kjerne av treverk og gips, isolert med polyuretanskum.

Konstruksjonen er fuktutsatt og har økt risiko for mugg- og råteskader dersom den utvendige fuktsikringen ikke fungerer tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det ble målt ca. 17 vekt-% fukt i multimurkonstruksjonen. Måleverdien ligger i et område som tilsier at konstruksjonen bør følges opp, særlig fordi multimur er en fuktutsatt konstruksjon.

Det anbefales å kontrollere utvendig drenering og fuktsikring av grunnmuren, samt vurdere ytterligere undersøkelser dersom det registreres økende fuktverdier eller andre tegn til fuktpåvirkning.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en malt tretrapp.
Håndløper er montert på én side.
Det er normal bruksslitasje.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige behandlede dører.
Eier opplyser at innvendige dører i 1. etasje er skiftet.
Eier opplyser videre at døren til det største soverommet kan gå noe trangt ved fuktig vær.



Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det har vært mus på loftet, men at det ikke er registrert skader som følge av dette.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Gulvet har vinylbelegg og plasts luk. Gulvet er relativt flatt, med svakt lokalt fall mot luk.
Det er oppbrett ved dørterskel på ca. 25 mm.
Det er registrert mulige glipper i skjøt/fuge i gulvbelegget.

Vegger og himling har malte plater.

Rommet inneholder varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin, vaskeum, skapinnredning og brannslange.
Det er montert varmelampe på vegg, som eier opplyser ikke er i bruk.

Ventilasjon skjer med elektrisk avtrekksvifte i himling og tilluft via spalte ved dør.

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke utført. Veggene har ikke skjult tettesjikt, og det er ikke registrert skjulte vannføringer i vegg. Det ble ikke registrert noe unormalt ved søk med fuktindikator.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Tilstandsgrad settes etter gjeldende retningslinjer, hvor våtrom fra før år 2000 automatisk får TG3 grunnet alder og levetidstabeller.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Badet er av eldre dato, men er delvis oppgradert i 2018 med nyere veggplater, baderomsinnredning og sanitærutstyr. Gulv, sluk og underliggende tettesjikt er eldre.

Gulvet er flislagt og relativt flatt. Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell fra topp sluk til flis ved terskel. Terskelen er ca. 20 mm høy, uten synlig membranoppbrett.

Det er registrert enkelte sprekker og skader i gulvfliser, mindre avskalling under dusjkabinett. Eier opplyser at enkelte av skadene var til stede før overtakelse.

Veggene har nyere plater som er montert mot multimurkonstruksjon. Det er registrert at platene stedvis har sluppet noe i nedkant.

Rommet har dusjkabinett, servantinnredning og øvrig nyere sanitærutstyr. Ventilasjon skjer med avtrekk og tilluft via spalte ved dør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Tilstandsgrad settes etter gjeldende retningslinjer, hvor våtrom fra før år 2000 automatisk får TG3 grunnet alder og levetidstabeller.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold ift fuktverdier. Selv om dette punkt får TG:0, friskemelder ikke dette selve våtrommet.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Integrerte hvitevarer omfatter kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Eier opplyser at kjøkkenet ble delvis oppgradert i 2024 med nye fronter, ny ventilator og utskifting av enkelte skrog. Det er fremvist fakturadokumentasjon fra Høida Kjøkken AS

Det er registrert mindre svelling i bunnplate av eldre dato.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom.

Det er gulvbelegg, vegger har baderomsplater og himling har malte flater.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er toalett og servant med innredning.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via loftsvifte.

Fungerte normalt på befaring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberør.

Stoppekran er plassert i kjeller. Eier opplyser at denne er skiftet i regi av borettslaget, og at det er montert ny vannmåler.

Eier opplyser om tidligere forsikringssak knyttet til vannrør fra kjøkken mot soverom. Forholdet er opplyst utbedret.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Kobberrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Eier opplyser at vanntrykket oppleves som høyt.

Med alderen kan kobberrør korrodere innvendig, noe som over tid kan føre til redusert vannkvalitet, tæring, lekkasjer og i enkelte tilfeller tilstopping

Kobberrør har en estimert teknisk levetid på 50 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringen dagen.

Eier opplyser om periodevis lukt fra avløpsanlegget, og at det kan være knyttet til undertrykk eller mangelfull lufting. Forholdet er opplyst å være en sak i borettslaget, og flere beboere skal ha tilsvarende problem.

Vurdering av avvik:

- Plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Med økende alder kan plastavløpsrør få redusert elastisitet, med økt risiko for sprekker og lekkasjer.

Avløpsrør av plast har en estimert teknisk levetid på 50 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon fra kjøkken, bad og toalettrom

Loftsvifte opplyses å være skiftet for ca. 2 år siden.

Øvrig er det naturlig ventilasjon i boligen.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter. Plassert på vaskerom.

Direkte el-tilkoblet.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen.

Sikringsskapet har automatsikringer og enkelte skrusikringer.

Eier opplyser at sikringsskapet ble skiftet i 2010 av Abicon. Det er fremvist samsvarserklæring.

Eier opplyser videre at Kolstad har utført tilkobling av varmtvannsbereder og utbedringer etter el-tilsyn i 2024.

Eier opplyser at varmekabler i inngangspartiet ble lagt som egeninnsats i 2010 og kontrollert/tilkoblet av Abicon. Samsvarsdokumentasjon opplyses å være tilgjengelig i Boligmappa



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere montert.



Andre installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe installert i 2022.

Ikke ytterligere kontrollert.

Regelmessig service og vedlikehold kan påregnes.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

121 m²/121 m²

Rekkehus: Kjøkken, Toalettrom, 2 Stuer, Entré, 3 Bod, Vaskerom, Bad, 3 Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 400 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 950 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

4 800 000

Tillegg for andel fellesformue	+	64 664
--------------------------------	---	--------

Fradrag for andel felles gjeld	-	452 926
--------------------------------	---	---------

Konklusjon markedsverdi

4 400 000

Markedsvurdering

Eiendommens beliggenhet er avgjørende for verdifastsettelsen og det er i hensyntatt de forhold som er nevnt i rapporten og som er opplyst av rekvirent/eier.

Det er i taksten foretatt et erfaringsmessig fradrag for slit, elde og utidsmessighet.

Beregning av markedsverdien er basert på de forhold som er nevnt i takstdokumentet når det gjelder beliggenhet og standard.

Tomteverdi er ihht retningslinjer fra Norsk Takst, ikke satt i teknisk verdiberegning. Tomtens verdi er likevel hensyntatt i normal salgsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	89 916
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	90 000

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 040 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	2 950 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 950 000
------------------------------------	------------	------------------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 950 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

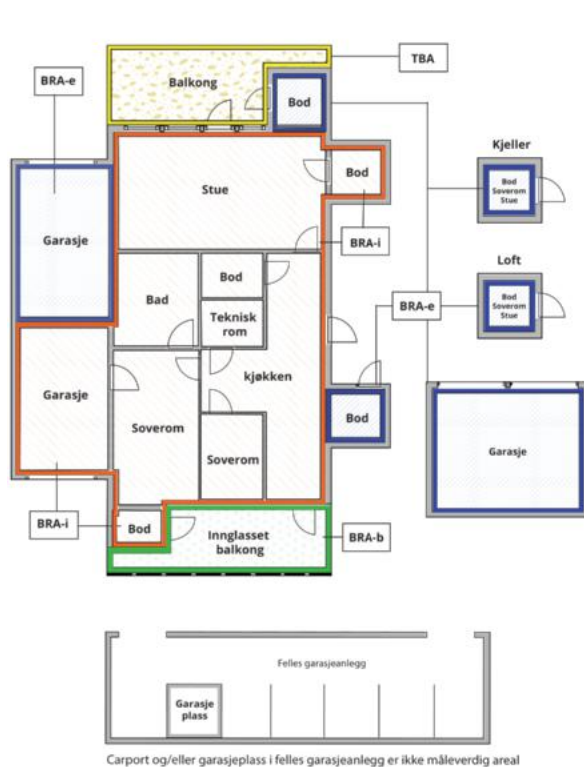
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	63			63	12
Underetasje	58			58	50
SUM	121				62
SUM BRA	121				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Kjøkken, toalettrom, stue, entré, vaskerom	Bod	
Underetasje	Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, bod, bod 2		

Kommentar

Eier opplyser:

Det medfølger garasjeplass nr. 21 i garasjeanlegget over. Garasjeplassen har elbillader, opplyst montert av Elektriker Kolstad. Det er iht. gjeldende bruksregler ikke tillatt å parkere utenfor boligene. Området kan kun benyttes til av- og påstigning.

Takhøyde 1.etg: 2,35 m

Takhøyde U.etg: 2,25 m

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Oppdaterte plantegninger datert 05.12.2017 er lagt til grunn.

1. etasje:

Vaskerommet fremgår ikke av tegningene.

Underetasje:

Dagens planløsning avviker fra tegningene.

Det er tegnet inn to separate rom der det i dag er et åpent areal ved trappen. Badet er også større enn vist på tegningene.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ny varmtvannsbereder 2024

Div. arbeid på kjøkken, samt gulv og veggflater 2024

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2026	Steffen Hegle-Olsen	Takstingeniør
	Sigurd Kongsjord	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	117	584		0	32970.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lihagen 114

Hjemmelshaver

Roligheten Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/ROLIGHETEN BORETTSLAG	950409061	H0101	NBBO	Kongsjord Sigurd, Ivesdal Therese

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
65	125 000 08.09.2026	64 664 08.09.2026	452 926 08.09.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i et etablert og attraktivt boligområde på Åssiden. Gode solforhold og fin utsikt. Gangavstand / kort vei til barnehager, skoler, idrettsanlegg, butikker, alpinanlegg og marka med flotte turmuligheter/-veier. God forbindelse / off.komm til sentrum / jernbane.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.
Sameiets interne gangveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Fellesområder er opparbeidet og velholdt med gangstier, parkeringsplasser og felles uteareal.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	86411720			
Kommentar Bygningen er forsikret av boligselskapet, dette inkluderer ikke innboforsikring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunal informasjon			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringsstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Egenerklæring

Lihagen 114, 3029 DRAMMEN

17 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Lihagen 114

Postadresse

Lihagen 114

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2006

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra 2006

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 86411720

Informasjon om selger

Selger

Ivesdal, Therese

Selger

Kongsjord, Sigurd

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

På badet er det to sprekker i gulvflisene. Disse har vært der siden før vi overtok i 2006. Veggplatene på badet har løsnet litt i nedre del pga. dårlig skrufeste i vegg. Det er til tider kloakkluft på badet da vann trekkes ut av vannlås i sluk og toalett.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2019

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Lagt våtromsplater på badet. Malt tak og skiftet baderomsinnredning.

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2018

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet bordkledning, vinduer og dører og etterisolering ca 10 cm.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ukjent



4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Feil på sikring. Byttet i år. Arbeid utført av Kolstad

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet sikring

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektriker Kolstad

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 13.1.2 Årstall
2025
- 13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Vannlekkasje i kjøkkenbenk, som medførte vannskade på soverommet i underetasjen.
- 13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Holtefjell/ Depend
- 13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget
Avtrekket virket ikke som det skulle på badet.
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 16.1.2 Årstall
2024
- 16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



Skiftet vifte i ventilasjonsanlegget på loftet og fuktighetsregulator på badet

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bratvold Boligventilasjon AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Vi har fjernet ildstedet i underetasjen og murt igjen pipa. Feievesenet er informert

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus på loftet på vintertid. Ingen skader

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skadedyrfirma har satt ut feller for rotter og mus. Vi har ikke sett rotter hos oss eller på vår rekke.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Tak og utvendig maling av yttervegger.

Dette vil kreve betydelige utgifter. Styret jobber for å få lavere renter på eksisterende lån.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Gulvet i stuen er skiftet i 2024. Det er noe knirk og skjevheter mot kjøkkenvindu(siste plank under vinduet).

Vegger og tak i stue er skiftet med veggplater og takpanel 2024.

Alle innedører bortsett fra indre bod er skiftet ut.

I underetasjen er også vegger, gulv og tak i stue og to soverom. På hovedsoverom er kun vegger og gulv tatt. Kjøkkenfronter og benkeplater og noen skrog ble skiftet ut i 2024. Samt ny kjøkkenvifte samme år.

Loftstrapp ny i 2024 - obs trappetrinn da den måtte bygges opp noe - utført av snekker. Ett trappetrinn har en større avstand. Solskjerming ny i 2019(markise og persienne. Varmepumpe ny i 2022. Plissegardiner i stue fra 2025. Markise nede på terrassen 2023.

Sikringsskapet ble oppgradert i 2010 - Abicon

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA



Forsikringsnummer 55487201

Egenerklæringsskjema

Name

Sigurd Kongsjord

Date

2026-09-17

Name

THERESE IVESDAL

Date

2026-09-17

Identification



Sigurd Kongsjord

Identification



THERESE IVESDAL



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

HUSORDENSREGLER FOR REKKEHUSENE I ROLIGHETEN BORETTSLAG

(Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 14.mars 2011, sist endret 11.05.26)

For å skape størst mulig trivsel i vårt borettslag er alle tjent med at vi tar hensyn til hverandre og at vi samarbeider og deltar i fellestiltakene. Vi har både rettigheter og plikter. Vi har rett til å leve privatlivet som vi ønsker, samtidig som vi har plikt til å respektere andres.

Følgende enkle regler kan hjelpe oss med dette:

1. Vi må alle vise interesse for å gjøre vårt indre bomiljø så trykt og trivelig som mulig. Derfor bør all unødig kjøring og parkering unngås. Parkeringsplassene er beregnet for besøkende. Beboerne skal derfor parkere på sine respektive garasjeplasser. Tomgangskjøring er strengt forbudt av hensyn til andre borettslavere. Forurenset luft går inn åpne vinduer.
2. Barn og ungdom har rett til å leke på borettslagets område, men må ta hensyn til blomster og busker, og til andre som benytter området. Det er dog forbudt å leke i garasjene.
3. Husdyr er ikke tillatt. Etter søknad kan imidlertid styret gi dispensasjon. Eventuell dispensasjon gis etter en helhetsvurdering på følgende vilkår:
 - a) Husdyret må ikke være til sjanse for naboer og omgivelser,
 - b) Eventuelle ekskrementer må tas opp (f.eks. ved hjelp av plastpose),
 - c) Når dyret luftes på borettslagets eiendom, må det være i bånd,
 - d) Vis hensyn til naboer som er allergiske.

Dersom vilkårene i punkt a) – d) ikke etterkommes, kan styret nekte fortsatt dyrehold.

4. Lyd fra musikkanlegg, fester o.l. kan være en plage for naboer, særlig kvelds- og nattetid. Man må iakttas vanlig hensynsfullhet og innrette seg i forståelse med naboer. En god regel er å gi naboer beskjed før selskap eller andre momenter som kan skape forstyrrelser inntreffer. Banking og boring må unngås mellom kl. 21.00 og 07.00.
5. Festing av antenner, markiser, skilt o.l. til yttervegg/tak må ikke finne sted uten skriftlig tillatelse fra styret.
6. Snørydding foretas av hver enkelt borettslaver i den utstrekning det er nødvendig innenfor det areal som naturlig hører til den leilighet vedkommende bor i.
7. Husholdningsavfall skal pakkes inn og kastes i de rette beholdere iht. skriv fra kommunen. Beholdere for restavfall, matavfall, plast og papir står strategisk plassert forskjellige steder i Lihagen og på nedre garasjetak. Om sommeren står en container til hageavfall nedenfor lekeplassen. All annen avfall skal beboere selv transportere bort. Det er forbudt å bruke lagets avfallsbeholdere til uvedkommende avfall.
8. Utetørring av tøy bør ikke finne sted på søn-, hellig-, eller offentlige høytidsdager, da det kan være til sjanse for naboer og andre borettslavere.
9. Fremleie må godkjennes av styret. Borettslaver har ansvar overfor laget for skader og ulemper som laget eller andre måtte få av hans fremleier.
10. For å unngå at hekker er til ulempe og sjanse er maksimalhøyde satt til 2 meter.

I skillet mellom leilighetene er det tillatt med en makshøyde på 1,80 meter.
(Byggesaksforskriften SAK 10 §4-1)

Melding fra styret eller NBBO til borettslaveren ved rundskriv, oppslag o.l., skal gjelde på samme vis som husordensreglenes bestemmelser. ide 1 av 1

Vedtekter

for Roligheten borettslag org. nr. 950 409 061

tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 8. mars 2012

(Vedtektene trer i kraft når deling av borettslaget er registrert i Brønnøysund)

Sist endret på generalforsamling 04.05.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Roligheten borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Drammen kommune og har forretningskontor i Drammen.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag som for tiden er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) 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.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiernes eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte eller separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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) 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.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, 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 husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr

inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, 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 slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Utføring av arbeid med utvendig beising/maling.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(9) Andelseier som ønsker å sette inn vindu på endevegg i sokkeletasje må søke styret om tiltaket, og må selv søke kommunen om nødvendige tillatelser, samt dekke alle kostnader knyttet til dette.

Dokumentasjon skal legges frem for styret

De andeler som har satt inn vindu på endevegg i sokkeletasje, skal selv bekoste, og utføre, nødvendig vedlikehold og utskiftning knyttet til dette vinduet.

Ved eierskifter overtar nye eier vedlikeholdsansvaret og ansvar for utskiftning knyttet til dette vinduet.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(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 eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen sin 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 unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg

(1) 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 laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(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.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger 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.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører 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 tredjedelers flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går utover 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,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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, 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 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 boligbyggelaget.

(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 krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

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 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte med fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg 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 laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

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 andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: TERMINATOR

Dato utkjørt: 08.09.26 Side 1 av 2

Roligheten borettslag	Vår ref.:	236/65
LIHAGEN 114	Type:	Borettslag
3029 DRAMMEN	Eiere:	Therese Ivesdal, Sigurd Kongsjord
Organisasjonsnr:	950 409 061	Andelsnr: 65

Felleskostnader

Tot. innev. måned: 7 493

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	TV og internett	417
	Rent/avdr fellesgjeld	3 008
	Grunnkostnad	2 884
	Dugnad	30
	Garasje	233
Tilleggsytelser:	Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.) (300,00 i Mar. 26)	0
Måler:	Akonto vann/kloakk: Enhet: 236/65 (183 - 78)	921

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	452 926	Gjeld siste årsoppg.:	458 406
Klient ajourf. lån:	41 633 810,60	Klient gj. s. årsoppg.:	42 133 779

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12137282427, DNB Boligkreditt AS - ikke standard

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 08.09.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 44
Saldo per 08.09.2026: 37 139 949
Andel av saldo: 452 926
Første termin/første avdrag: 30.12.2019 (siste termin 30.06.2048)
Flytende rente

Lånenummer: 12137282443, DNB Boligkreditt AS - ikke standard

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 08.09.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 45.6
Saldo per 08.09.2026: 389 757
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.12.2019 (siste termin 30.03.2049)
Flytende rente

Lånenummer: 12137282435, DNB Boligkreditt AS - ikke standard

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 08.09.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 45.6
Saldo per 08.09.2026: 4 104 104
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.12.2019 (siste termin 30.03.2049)
Flytende renter

Særskilte opplysninger

Klausuler:

Telefon: Mob.: 90730217

E-post: styret@rolighetenbri.no

Restanse felleskostnader pr. 08.09.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0

Boligopplysninger:

Saksbehandler: TERMINATOR

Dato utkjørt: 08.09.26 Side 2 av 2

Roligheten borettslag	Vår ref.:	236/65
LIHAGEN 114	Type:	Borettslag
3029 DRAMMEN	Eiere:	Therese Ivesdal, Sigurd Kongsjord
Organisasjonsnr: 950 409 061		

Restanse felleskostnader pr. 08.09.2026

Rente:	0	Overdekning:	0
--------	---	--------------	---

Ligning - 2025

Gjeld:	458 406	Andre inntekter:	1 766
Annen formue:	64 664	Utgifter:	26 490

Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:	125 000
Andelsnr: 65	Partialobligasjonsnr:	65

Bygning/eiendom

Byggeår:	1979		
Gårds/bruksnr:	117/584		
Bygningstype:	Rekkehus		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	33085

Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	86411720
--------------	---------------------------	-----------	----------

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	0	Første innflytting:	17.10.1980	SSBnr:	H0101
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Parkeringsstype:	Ingen ()	BRA	117		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	5		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	5		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Siste samlede botid i ant. <				
	2 - Andel BBL				

Fasiliteter:

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagene Sikringsordning AS. Dette er en ordning hvor andelseierne er forsikret mot å bli ansvarlig for naboens felleskostnader, etter nærmere regler. Dersom en andelseier ikke betaler felleskostnadene sine, må boligen selges, og Borettslagenes Sikringsordning kan dekke de uteblitte felleskostnadene som borettslaget ikke får dekket via salget

7216

Innkalling til ordinær generalforsamling 2026 i Roligheten borettslag

Dato og sted

Dato: Mandag 11.05.2026 kl. 17:30

Sted: Aronsløkka skole

1. Konstituering

- 1.1 Status fremmøte**
- 1.2 Valg av møteleder**
- 1.3 Valg av protokollfører**
- 1.4 Valg av tellekorps**
- 1.5 Godkjenning av innkalling**

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

- 1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen**
- 1.7 Godkjenning av dagsorden**

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2025

Årsmeldingen er en orienteringssak, og er styrets redegjørelse for året som har vært.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2025, som viser et overskudd på kr 779 999,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Honoraret til styret har de to siste årene vært satt til kr. 350 000. Styret foreslår å justere honoraret til kr. 365 000.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 365 000 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2025 til ordinær generalforsamling i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Saker til behandling

5.1 Makshøyde på hekker

Det er mange hekker i vårt borettslag som er svært høye. For å unngå at hekker er til ulempe og sjenanse foreslås det at vi har en generell bestemmelse på tillatt maksimalhøyde på 2 meter.

I skillet mellom leilighetene er det tillatt med en makshøyde på 1,80 meter. (Byggesaksforskriften SAK 10 §4-1)

Dette må også inn i husordensreglene som nytt punkt nr. 10

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at makshøyde på hekker i borettslaget er 2 meter, og at dette legges inn i husordensreglene som nytt punkt nr. 10

Styrets innstilling: Det er styret som har meldt inn saken.

6. Valg

Det skal velges følgende:

1 styremedlem for 2 år

2 varamedlemmer for 1 år

6.1 Styremedlemmer

Det skal velges følgende: 1 styremedlem for 2 år

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak: Trine Aas gjenvelges for 2 år

6.2 Varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak:

Håvard Delbekk gjenvelges for 1 år

Gard Horgen velges for 1 år

6.3 Valgkomitè

Valgkomiteen har bestått av Asgeir Bergseth, Elin K. Edvardsen og Morten Trolsrud. Alle tre stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak: Asgeir Bergseth, Elin K. Edvardsen og Morten Trolsrud gjenvelges.

Styrets innstilling: Styret stiller seg bak forslaget til vedtak.

6.4 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Generalforsamlingen må velge fysiske personer som delegat og varadelegat. Vilkår for å være delegat er at man var medlem av NBBO pr 31.12.2025. Generalforsamlingen i 2026 avholdes onsdag 3. juni 2026 klokken 19.00 på Scandic Ambassadeur hotell i Drammen

Generalforsamlingen kan velge en delegat med varamedlem for hver fylte 50 andel i borettslaget, dog minst en. Delegat med vara skal navngis i vedtaket.

Forslag til vedtak: Styrets leder Sten Fossum og styremedlem Rune Karlsen deltar.

Med vennlig hilsen for styret
23.04.2026
Sten Ole Fossum

Styrets årsmelding 2025 for Roligheten borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

Roligheten borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 950409061. Borettslaget består av 82 boenheter.

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom, og å drive virksomhet som henger sammen med dette.

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Sten Ole Fossum
Styremedlem, Rune Karlsen
Styremedlem, Trine M Fjeldstad Aas
Varamedlem, Thoralf Thorstensen som dessverre døde 21.01.2026
Varamedlem, Håvard Delbekk

Valgkomité:

Asgeir Bergseth, Morten Trolsrud og Elin K. Edvardsen har fungert som valgkomité i perioden.
Valgkomiteens oppgave har vært å finne en egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Delegater til generalforsamlingen i NBBO:

Delegat: : Sten Fossum
Varadelegat: Trine Marit F. Aas

Styrets arbeid

I 2025 ble det avholdt 11 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 35 saker. I tillegg kommer godkjenning av referat og agenda.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Roligheten borettslag.

Det å bo i boligselskap er i seg selv en bærekraftig måte å bo på. Eierne følger opp og forvalter boligene for fremtiden. Verdibevarende vedlikehold og godt bomiljø sikrer bygningene et langt liv.

Styret jobber kontinuerlig med nettopp dette. Styret er av den oppfatningen at det utførte løpende og periodiske vedlikeholdet er med på å opprettholde verdien på bygningsmassen.

Styret har mottatt og behandlet 98 saker via Lettstyrt. Det er sendt ut og mottatt 66 SMS'er med informasjon og levert ut 2 informasjonsskriv på papir. I tillegg er det foretatt over 100 telefonsamtaler med beboere, firmaer, advokater og NBBO.

Henvendelser til styret gjøres via **roligheten.lettstyrt.no**

Saker som er under arbeid:

- Vedlikehold, langtidsplanlegging - her ser vi på når belegget på takene må skiftes ut. Vi arbeider med innhenting av tilstandsrapporter på dette.
- Vi ser også på når det må utføres vedlikehold av maling av ytterveggene på leilighetene, spesielt på sydveggene. Begge de to første punktene her vil kreve

betydelige utgifter.

- For ladesystemet i nedre garasje har vi inngått avtale med Wilh. Kolstad om ombygging og oppgradering av dette som forhåpentligvis vil øke driftssikkerheten og funksjonaliteten vesentlig
- Skilting med forbud for kjøretøyer på gangvei mellom garasje i Øvre og ned til Lihagen.
- Det skal også settes opp lysmast på denne mørke strekningen.
- Ytterligere asfaltarbeider foran noen av rekkene.
- Kvisting/felling av småtrær etter trefelling i 2025.
- Utskifting av tømmerstokker på venstre veikant på nedsiden av lekeplassen.
- Utskifting av defekte varmekabler i takrenner på 4 steder.
- Lekkasjesøk pga. kloakklukt hos enkelte andelseiere pågår.
- Eliminere rotteplage ved Buskerud skadedyrkontroll pågår.
- Oppgradering av garasjeport ved Nedre garasje. Her byttes ut fjærer, sikkerhetsvaiere og motor som er over sin levetid.
- Lihagen 2 har fått utført sluttbefaring av USBL og som medfører at det er enighet om noen siste utbedringer.
- Det ble konstatert død rotte i vegg/tak i en leilighet som gjorde den midlertidig ubeboelig.
- Vi vurderer om vi skal engasjere noen til å kontrollere om musebånd er korrekt montert på leilighetene.
- Vi jobber for å få lavere rente på lånene våre, for selv med en liten rentereduksjon vil dette redusere lånekostnadene våre merkbart.
- Vi har inngått avtale om brannforebygging (februar 2026) med et firma som en gang pr år vil sjekke om du har brannslukningsapparat som fungerer og som bytter batterier i røykvarslere. Du vil også få råd om plassering av denne/disse og om det eventuelt er behov for flere enn en røykvarslere.

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

2020 - 2024

- Tømming av sandfangere.
- Asfaltering av stikkveiene ved 100-118 og 17-29 og legging av Kantstein i samme område.
- Vannskade i leilighet.
- Oppgradering av lekeplassen.
- Stabilisering og heving/reparasjon av Lihagen 2.
- Byttet ut reduksjonsventiler og avtrekksvifter ved behov.
- Dugnad med bl.a. feiing, raking, kutting av grener/kvister.
- Felling av 2 trær.
- Fornyet avtale med Altibox.

2025

- Det ble inngått, slutført og tinglyst ny avtale mellom Roligheten Øvre og vårt borettslag om bruken av garasjeplasser. Det ble installert et Garo Entity Pro anlegg av Wilh. Kolstad AS, som driftes av Current AS.
- Det ble ryddet og målt opp parkeringsplasser nede ved barnehagen.
- Her ble det også skiltet med parkeringsforbud for andre enn Rolighetens beboere.
- Garasjen på parkeringstaket ble oppgradert og malt.
- De siste terrassene ble beiset i løpet av året av andelseiere.
- En rekke trær ble felt av forskjellige årsaker.
- Dugnad ble avholdt med forskjellig vedlikehold.
- Vannskade i 2 leiligheter.
- Kantrensk/klipping.
- Utskifting av avtrekksvifter der det har vært behov for det.
- Lekkasjesøk pga. kloakklukt i enkelte leiligheter.
- Alle glasshjørner på terrassene ble inispisert og sikret.
- Vi inngikk avtale med Buskerud skadedyrkontroll for å eliminere rotteplage.
- Fornyet avtale om snømåking med Reese.

Styret ber om at det IKKE lages kompost med mindre man benytter godkjente dyresikre kompostbeholdere. Med åpne komposthauger forer vi rottene.

For øvrig har vi hatt problemer med systematisk tømning av avfall av RFD. Dette har vi tatt opp med de gjentatte ganger og de har fått tidvis sterk kritikk. Det har skapt problemer for beboerne med midlertidig lagring av søppel i til dels overfylte boder.

Kommunikasjon

Styret ønsker god kommunikasjonsflyt. På Min Side finner du viktig informasjon knyttet til din bolig og boligselskapet. Logg på Min Side fra www.nbbo.no om du søker informasjon.

Du kan også sende meldinger til styret om problemer eller saker som du anser som viktige på Lettstyrt: roligheten.lettstyrt.no

Fra 2026 mottar du tredjepartsopplysningene på Min Side.

Helse, miljø og sikkerhet

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid pålegger boligselskapet å ha et HMS system. Det er styrets ansvar at boligselskapet har dette, og at forskriften ivaretas.

Brannforebyggende tiltak:

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dørene er lukket, samt manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Det er borettslagets ansvar å skaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 86411720. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må andelseier straks ta kontakt med styret, som sørger for at skademelding blir sendt forsikringsselskapet.

Forsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre hos den enkelte andelseier. Det er viktig at den enkelte andelseier sørger for at de har en godt dekkende innboforsikring.

BORETTSLAGENES SIKRINGSORDNING:

Borettslaget er innmeldt i Borettslagenes Sikringsordning AS. Sikringsordningen har som formål å forestå utbetalinger til borettslag som lider tap ved manglende innbetaling ved felleskostnader, forutsatt dokumentert tap ved salg.

Boligomsetning og juridiske andelseiere

I 2025 ble det skrevet kontrakt om overdragelse av 6 boliger i borettslaget. Andelseiere i borettslaget og NBBO's øvrige medlemmer har forkjøpsrett til ledige boliger i borettslaget.

Pr. 31.12.2025 var det ingen juridiske andelseiere i borettslaget.

Forretningsførsel

Forretningsførsel for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av NBBO.

Økonomi

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

Etter styrets oppfatning gir fremlagte årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettviseende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld samt notene til regnskapet for 2025.

Resultatet inneholder ikke informasjon om lån, eventuelle avdrag er bokført i balansen. Mer informasjon om lån og avdrag fremkommer i Note Langsiktig gjeld og pantstillelser, samt under "disponible midler".

Budsjett:

Budsjett for 2026 er behandlet og vedtatt av styret.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

For styret
19.04.2026
Sten Ole Fossum

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.04.2026

Disponible midler

Forskrift om årsoppgjør for borettslag stiller krav til at årsregnskapet skal inneholde en egen oppstilling over borettslagets disponible midler og endringer i disse. Med disponible midler mener man omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

	År 2025	År 2024
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	4 536 004	5 499 693
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	779 999	-240 821
Opptak lån / avdrag på lån	-912 434	-831 592
Andre forhold som påvirker disp midler	-260 768	108 724
Årets endring i disponible midler	-393 203	-963 689
Disponible midler 31.12	4 142 801	4 536 004

Andre forhold som påvirker disponible midler gjelder aktivering etablering elbil infrastruktur kr -383 177,80 og avskrivning for 2025 kr 122 409,36.

Resultatregnskap Roligheten borettslag - 2025-12

	Note	Regnskap År 2025	Regnskap År 2024	Budsjett År 2025	Budsjett År 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	4 333 809	4 061 418	4 346 624	4 515 671
Innkrevde felleskostnader - renter/avdrag	1	3 422 148	3 478 596	3 422 148	3 312 073
Sum inntekter		7 755 957	7 540 014	7 768 772	7 827 744
Kostnader					
Personalkostnader	2	399 350	399 350	399 350	399 350
Avskrivninger	3	122 409	108 724	108 724	108 725
Kommunale avgifter		1 299 504	1 236 502	1 394 550	1 382 667
Strøm og annen energi	4	134 940	70 792	55 000	101 497
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	5	868 282	1 765 615	682 520	693 000
Løpende driftskostnader	6	148 717	133 604	130 000	148 015
Administrativ konsulentbistand	7	182 166	219 532	182 213	190 190
Digitale tjenester		397 836	352 683	392 616	410 410
Forsikringer		852 927	674 493	862 032	963 254
Andre driftskostnader	8	279 608	341 320	291 400	200 122
Sum driftskostnader		4 685 739	5 302 616	4 498 405	4 597 230
Driftsresultat		3 070 218	2 237 398	3 270 367	3 230 514
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		70 492	7 600	40 000	40 000
Andre finansinntekter		74 318	62 876	0	0
Rentekostnader		2 435 029	2 548 581	2 504 969	2 314 656
Andre finanskostnader		0	115	0	0
Sum finansinntekter / finanskostnader		-2 290 219	-2 478 219	-2 464 969	-2 274 656
Årets resultat		779 999	-240 821	805 398	955 858
Disponering:					
Overført annen egenkapital		779 999	-240 821	0	0
Sum disponeringer		779 999	-240 821	0	0

Balanse - Roligheten borettslag - 2025-12

	Note	Ar 2025	Ar 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9	397 089	397 089
Bygninger	9	34 165 963	34 165 963
Andre driftsmidler	3	1 133 677	872 909
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		35 696 729	35 435 960
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		7 250	13 417
Forskuttering for andelseiere		940	1 594
Erstatningsmessige skader		0	60 333
Andre fordringer	10	935 897	921 213
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	11	4 493 727	4 709 879
Sum omløpsmidler		5 437 814	5 706 436
SUM EIENDELER		41 134 543	41 142 396

Balanse - Roligheten borettslag - 2025-12

	Note	Ar 2025	Ar 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		8 200	8 200
Opptjent egenkapital		-12 552 449	-13 332 449
Sum egenkapital	12	-12 544 249	-13 324 249
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	13	42 133 779	43 046 213
Borettsinnskudd		10 250 000	10 250 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		20 440	19 810
Gjeld til forretningsfører		200	200
Leverandørgjeld		1 228 302	1 124 137
Påløpne renter		12 352	13 761
Annen kortsiktig gjeld	14	33 719	12 524
Sum gjeld		53 678 792	54 466 644
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 134 543	41 142 396

Sted: _____, dato: _____

Sten Ole Fossum
Styreleder_____
Rune Karlsen
Styremedlem_____
Trine M Fjeldstad Aas
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Felleskostnader inntektsføres etter opptjeningsprinsippet, det vil si i den perioden andelseierne har forpliktet seg til å betale felleskostnadene. Borettslaget har tegnet forsikring for dekning av tap på felleskostnader slik at eventuelt tap dekkes av forsikringsordning med avkortning for egenandel og en tidsbegrensning på 24 måneders uteblitte felleskostnader.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter eiendeler og forpliktelser som forventes realisert eller forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost og nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke anses å være forbigående. Tomt, bygninger og andre anlegg avskrives ikke, da styret vurderer at den bokførte verdien ikke overstiger virkelig verdi, hensyntatt utført vedlikehold. Påkostninger som øker anleggsmidlenes verdi, aktiveres og balanseføres.

Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende som driftskostnader. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres når de har en forventet økonomisk levetid på over tre år og en anskaffelseskost som overstiger kr 50 000. Slike driftsmidler avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Note 1 - Inntekter

	År 2025	År 2024
3600 Innkrevde felleskostnader	2 703 048	2 528 880
3601 Leieinntekter garasjer	216 480	216 480
3608 Vannmåler, vann/avløp	860 564	835 655
3621 Strømgift ladestasjon elbil	131 581	107 466
3627 Dugnad	29 520	29 520
3630 Internett / Bredbånd	392 616	343 416
3663 Renter og avdrag	3 422 148	3 478 596
Sum	7 755 957	7 540 014

Note 2 - Personalkostnader

	År 2025	År 2024
5330 Styrehonorar	350 000	350 000
5400 Arbeidsgiveravgift	49 350	49 350
Sum	399 350	399 350

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2025.

Note 3 - Anleggsmidler

	Nedgravde containere	Nedgravde container	Laderstasjon elbil	Elbil HY-land Project ladesrstasjon 5 s m_huskeml	Lekestua Sonja	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	192 450	826 521	300 000	81 075	52 066	14 621
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	192 450	826 521	300 000	81 075	52 066	14 621
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	73 773	300 303	246 428	63 701	28 512	7 832
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	118 678	526 218	53 572	17 374	23 554	6 789
Årets avskrivninger :	7 698	33 061	42 857	11 582	7 438	2 089
Anskaffelsesår :	2016	2016	2020	2020	2022	2022
Antatt levetid i år :	25	25	7	7	7	7

	Utendørs felleslader	Etablering infrastuktur elbil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	28 000	0
Årets tilgang :	0	383 178
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	28 000	383 178
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	10 000	13 685
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	18 000	369 493
Årets avskrivninger :	4 000	13 685
Anskaffelsesår :	2023	2025
Antatt levetid i år :	7	7

Virksomheten har balanseført anleggsmidler som er ment til varig eie eller bruk. Anleggsmidlene blir avskrevet over forventet økonomisk levetid.

Note 4 - Strøm og annen energi

	År 2025	År 2024
6340 Lys, varme	134 940	70 792
Sum	134 940	70 792

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2025	År 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	33 057	35 663
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	144 076	78 072
6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer/ P-plasser	68 863	19 005
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	249 629	121 615
6640 Periodisk vedlikehold	348 658	1 471 261
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	24 000	40 000
Sum	868 282	1 765 615

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

Konto 6610 " reparasjon og vedlikehold fellesanlegg " kr 144 076,03 gjelder VVS kostnader for 2025 kr 55 856,00; serviceavtale skadedyr kr 23 750,00, kostnad brannkurs 2025 kr 750,00, kostnader elektro for 2025 kr 42 539,03 og kostnader ventilasjonsanlegg 2025 kr 21 181,00.

Konto 6630 " reparasjon og vedlikehold uteområde " gjelder hovdsaklig dugnadskostnader kr 26 937,08, fylling av strøkasser/vårfeiing 2025 kr 33 500,00,div.trefelling og bortkjøring kr 109 583,38, graving/armering/støping mur kr 42 575,58 og parkeringsoppmerking kr 37 032,50.

Konto 6640 " periodisk vedlikehold " kr 348 657,60 gjelder fakturer fra Steam- Clean AS – male trevirke i garasjeanlegg og søppelskur 2 strøk, rehabilitering utebod med maling 2 strøk, tilleggsarbeider vedr. garasje, byttet mer kledning en avtalt kr 229 755,76 og faktura fra Wilh KolstadAS- utbedring jordfeil på stikkledning kr 118 901,84.

Note 6 - Løpende driftskostnader

	År 2025	År 2024
6330 Vaktmestertjenester	0	20 625
6395 Sommer og vintervedlikehold	115 892	103 689
6730 Honorar for teknisk rådgivning	15 200	9 289
6780 Andre driftsavtaler	17 625	0
Sum	148 717	133 604

Note 7 - Administrative honorarer

	År 2025	År 2024
6701 Honorar revisjon	4 650	3 950
6710 Forretningsførerhonorar	151 086	143 616
6711 Honorar administrative tjenester	26 430	25 122
6725 Honorar for juridisk bistand	0	46 844
Sum	182 166	219 532

Note 8 - Andre driftskostnader

	År 2025	År 2024
6391 Parkeringsleie	115 200	115 200
6490 Annen leiekostnad	80 863	53 972
6550 Driftsmateriale	16 316	0
6551 Datautstyr (hardware)	5 733	0
6553 Lisenskostnader	12 305	1 387
6790 Annen fremmed tjeneste	0	104 423
6800 Kontorrekvisita	108	80
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	818	992
7000 Drivstoff	110	0
7420 Gave og tilskudd	2 601	610
7450 Kontingent boligbyggelaget	24 600	24 600
7710 Styremøter	5 030	8 593
7720 Generalforsamling / Årsmøte	8 542	6 174
7770 Bank og kortgebyrer	6 310	6 000
7781 Sosiale tiltak	0	1 940
7790 Annen kostnad	1 071	17 350
Sum	279 608	341 320

Note 9 - Eiendom

	År 2025	År 2024
1150 Tomter	397 089	397 089
1100 Bygninger	28 735 786	28 735 786
1101 Rehabilitering og påkostninger	5 430 176	5 430 176
Sum	34 563 052	34 563 052

Bygningene er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Man har derfor valgt å sette avskrivningssats til null - 0 - for bygningene.

Note 10 - Andre fordringer

	År 2025	År 2024
1564 Periodisering	935 897	847 535
1570 Andre kortsiktige fordringer	0	73 678
Sum	935 897	921 213

Konto 1564 " periodisering " kr 935 896,71 gjelder forsikring for 2026 kr 924 029,00, M2M Datapakke 5 GB for januar 2026 kr 435,00 og tilgode elbil strøm for desember 2025 kr 11 432,71.

Note 11 - Innestående på driftskonto

	År 2025	År 2024
1930 Driftskonto Boligbanken	677 898	4 709 879
1934 Sparekonto, 12 gebyrfrie uttak	3 815 830	0
Sum	4 493 727	4 709 879

Note 12 - Egenkapital

	År 2025	År 2024
Innskutt egenkapital	8 200	8 200
Opptjent egenkapital	-12 552 449	-13 332 449
SUM EGENKAPITAL	-12 544 249	-13 324 249

Styret mener det foreligger en merverdi i bygningsmassen utover bokført verdi. Man anser at denne merverdien oppveier den bokførte negative egenkapitalen.

Note 13 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS - ikke standard	DNB Boligkreditt AS - ikke standard	DNB Boligkreditt AS - ikke standard
Formål:	Rehabilitering /ny inngangsparti 37enheter	Rehabilitering enhet 34 og enhet 80	Rehabilitering/refinansi
Lånenummer:	12137282435	12137282443	12137282427
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2019	2019
Rentesats:	5.35 %	5.35 %	5.35 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2049	30.06.2049	30.06.2048
Opprinnelig lånebeløp:	4 800 000	458 000	44 742 000
Lånesaldo 01.01:	4 234 059	402 580	38 409 574
Avdrag i perioden:	83 880	8 280	820 274
Lånesaldo 31.12:	4 150 180	394 299	37 589 300
Saldo 5 år frem i tid:	3 632 466	345 113	32 609 211

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137282427	82	458 406	37 589 292
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137282435	37	112 167	4 150 179
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137282443	1	202 979	202 979
	1	191 320	191 320

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	År 2025	År 2024
2900 Forskudd fra kunder	2 763	1 880
2990 Annen kortsiktig gjeld	15 275	0
2998 Periodisering	15 681	10 644
Sum	33 719	12 524

Konto 2990 " annen kortsiktig gjeld " kr 15 274,93 gjelder avsetning komm.avg.2025 til avregning i 2026.

Konto 2998 " periodisering " gjelder strøm kostnad for desember 2025.

Resultat og balanse med noter for Roligheten borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Roligheten borettslag

Styreleder	Sten Ole Fossum (sign.)	19.04.2026
Styremedlem	Rune Karlsen (sign.)	19.04.2026
Styremedlem	Trine M Fjeldstad Aas (sign.)	16.04.2026



Til generalforsamlingen i
Roligheten Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Roligheten Borettslag's årsregnskap som viser et overskudd på kr 779 999. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

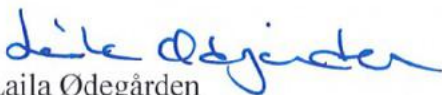
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 19. april 2026

Østlandske Revisorer AS



Laila Ødegården

Statsautorisert revisor

Til Generalforsamlingen i Roligheten Borettslag

Innstilling fra valgkomiteen til nytt styre i Roligheten borettslag 2026 – 2027.

Valgkomiteen har vært i dialog med sittende styre, og styremedlemmet som er på valg samt ett av varamedlemmene stiller til gjenvalg.

Det ble sendt ut felles tekstmelding til hele borettslaget knyttet til innmelding av kandidater til vervene i styret som er på valg. Ved fristens utløp var det meldt inn en kandidat til varavervet. Det har de siste år vært en viss utskifting i styret, så valgkomiteen ser det som uproblematisk med gjenvalg av styremedlemmet og ett varamedlem. Videre vurderer komiteen at en styresammensetning som er mer spredt i laget hadde vært optimalt, men at både kontinuitet i styret samt egeninteresse for styrearbeidet vektet tyngre enn disse elementene.

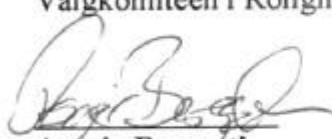
Komiteen innstiller følgende styre for perioden 2026 – 2027:

Steen Fossum, Styreleder	Valgt for 2 år i 2025 – IKKE PÅ VALG
Trine Marit F. Aas, Styremedlem	Valgt for 2 år i 2024 - PÅ VALG - Gjenvelges for 2 år.
Rune Karlsen, Styremedlem	Valgt for 2 år i 2025 – IKKE PÅ VALG
Gard Horgen, Varamedlem	Velges for 1 år.
Håvard Delbekk, Varamedlem	Valgt for 1 år i 2025 – PÅ VALG – Gjenvelges for 1 år

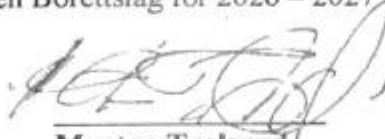
Drammen, 2. mars 2026

Med vennlig hilsen

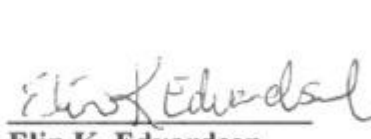
Valgkomiteen i Roligheten Borettslag for 2026 – 2027



Asgeir Bergseth
Sign.



Morten Trolsrud
Sign.



Elin K. Edvardsen
Sign.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Roligheten borettslag mandag 11.05.2026 kl. 17:30 - Aronsløkka skole.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:

Antall andeler representert ved oppmøte: 28

Antall andeler representert ved fullmakt: 2

Totalt antall andeler representert i møtet: 30

Fra NBBO møtte: Håvard Rossvik

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Håvard Rossvik fra NBBO

1.3 Valg av protokollfører

Vedtak:

Valgt ble: Trine Aas

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:

Valgt ble: Asgeir Bergseth

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes.

1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble: Asgeir Bergseth

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2025

Årsmeldingen er en orienteringssak, og er styrets redegjørelse for året som har vært.

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2025

Vedtak:

Årsregnskapet 2025, som viser et overskudd på kr 779 999,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Honoraret til styret har de to siste årene vært satt til kr. 350 000. Styret foreslår å justere honoraret til kr. 365 000.

Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 365 000 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2025 til ordinær generalforsamling i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Saker til behandling

5.1 Makshøyde på hekker

Det er mange hekker i vårt borettslag som er svært høye. For å unngå at hekker er til ulempe og sjenanse foreslås det at vi har en generell bestemmelse på tillat maksimalhøyde på 2 meter.

I skillet mellom leilighetene er det tillatt med en makshøyde på 1,80 meter.
(Byggesaksforskriften SAK 10 §4-1)

Dette må også inn i husordensreglene som nytt punkt nr. 10

Vedtak:

Vedtak: Generalforsamlingen vedtok enstemmig en makshøyde på hekker i borettslaget på 2 meter.

Vedtaket legges inn som et punkt 10 i husordensreglene.

6. Valg

6.1 Styremedlemmer

Det skal velges følgende: 1 styremedlem for 2 år.

Vedtak:

Trine Aas ble gjenvalgt ved akklamasjon for 2 år.

6.2 Varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år.

Vedtak:

Håvard Delbekk ble gjenvalgt ved akklamasjon for 1 år.

Gard Horgen ble valgt ved akklamasjon for 1 år.

6.3 Valgkomitè

Valgkomiteen har bestått av Asgeir Bergseth, Elin K. Edvardsen og Morten Trolsrud. Alle tre stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Valgkomiteen ble gjenvalgt ved akklamasjon.

6.4 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Generalforsamlingen må velge fysiske personer som delegat og varadelegat. Vilkår for å være delegat er at man var medlem av NBBO pr 31.12.2025. Generalforsamlingen i 2026 avholdes onsdag 3. juni 2026 klokken 19.00 på Scandic Ambassadeur hotell i Drammen

Generalforsamlingen kan velge en delegat med varamedlem for hver fylte 50 andel i borettslaget, dog minst en. Delegat med vara skal navngis i vedtaket.

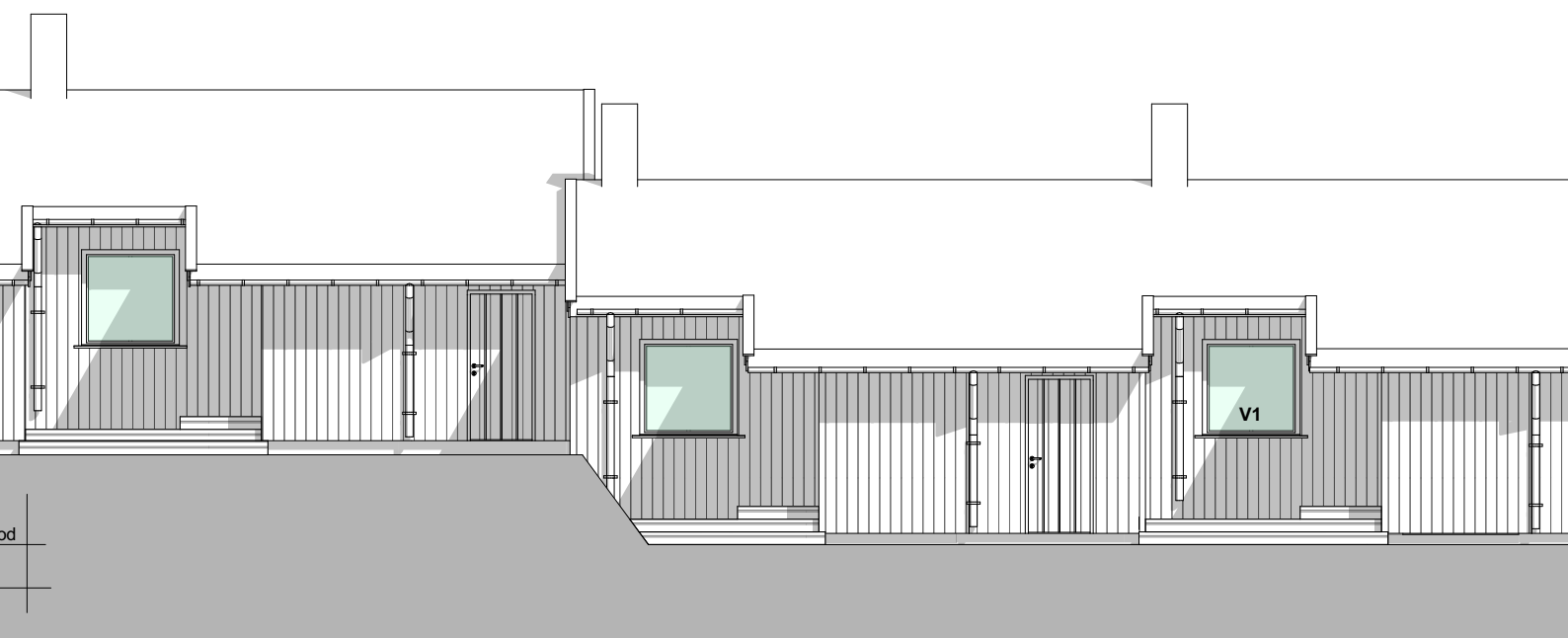
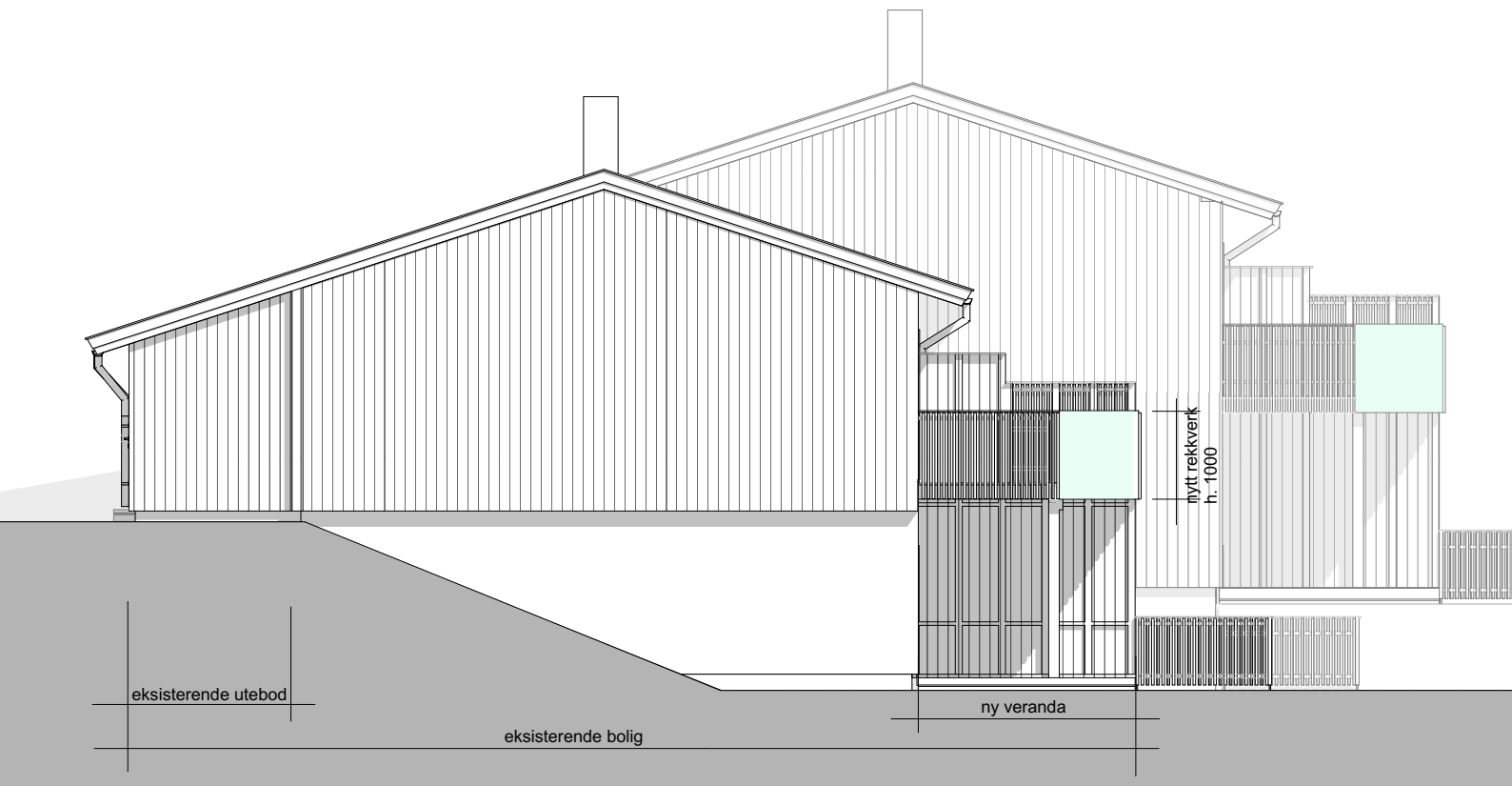
Vedtak:

Styremedlem Rune Karlsen deltar. Trine Aas er vara.

Protokoll for Roligheten borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Håvard Rossvik (sign.)	12.05.2026
Protokollvitne	Asgeir Bergseth (sign.)	12.05.2026



1. Formål og hensikt

Borettslaget er, i henhold til loven om internkontroll, pålagt å føre et systematisk **HMS**-arbeid. Formålet med denne instruks er å ivareta miljøet, sikkerheten og trivselen for beboerne. Hensikten er å gjøre veiene i Lihagen trygge å ferdes i for barn og voksne, samt at biler ikke skal være til hinder for utrykningskjøretøy.

2. Omfang

Instruksen gjelder for alle andelseiere i Roligheten borettslag samt også for besøkende til borettslaget.

3. Bestemmelser

3.1 Generelt er det parkeringsforbud inne i laget.

3.2 Av og pålessing er tillatt.

3.3 Alle eventuelt tidligere gitte parkeringstillatelser trekkes tilbake fra dags dato.

Dersom andelseier er i besittelse av handicap bevis vil han/hun kunne søke styret om å parkere inn i laget etter styrets anvisning.

Dette gjelder kun for den/de person(er) som har utstedt handicap bevis.

3.2 Ved andre helsemessige plager av midlertidig karakter vil det kunne søkes styret om å kunne parkere inne i laget i en tidsbestemt periode. Da med synlig tillatelse i bilen, og etter styrets anvisning. Tillatelsen vil kun gjelde ett kjøretøy og en sjåfør.

3.3 Besøkende skal henvises til å parkere på gjesteparkeringstaket eller utenfor borettslagets' eiendom. Det er andelseieren, som har besøk, sitt ansvar å påse at dette overholdes.

4. Overtredelse av instruks

Overtredelse av denne instruks er å se på som brudd på husordensreglene. Det vil da først avstedkomme en advarsel fra styret med tidsfrist for å etterkomme advarselen. Hvis overtredelsen forsetter vil bilen begjæres borttauert for eierens regning.

Vedlegg

Anbefalinger fra Drammensregionens Brannvesen

Instruks tittel	Revisjoner
Parkeringsinstruks Bestemmelser for parkering i Lihagen Roligheten borettslag	Rev. 0 - Utgitt 30.3.2015
Utarbeidet av	Utgitt dato
	30.03.2015
Gjennomgått av	Instruks løpenr.
Styremedlem Roligheten borettslag	RB-001
Godkjent av	Rev.nr.
Styreleder Roligheten borettslag	0
© <i>Roligheten borettslag</i>	

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|--------------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), 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 Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUDSKJEMA / KJØPETILBUD

For eiendommen: Lihagen 114 Gnr. 117, Bnr. 584, andelsnr. 65 i ROLIGHETEN BORETTSLAG, Drammen kommune.

Undertegnede inngir herved følgende BUD på ovennevnte eiendom:

Kr. + omk. Kroner..... + omk.
(med bokstaver)

FINANSIERINGSPLAN (megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen)

1. Søker / innvilget lån i:..... kr.:.....,-

v/ref. person: Tlf.nr.....

2. Egenkapital, fremkommer slik kr.:.....,-

☐ Salg av egen bolig/mellomfinansiering ☐ Kontanter ☐ Annet:.....

Jeg ønsker tilbud om finansiering:

☐ JA ☐ NEI (Tilbud fra Sparebanken Øst)

OVERTAKELSE Ønsket overtakelsesdato:.....

Budet er bindende til dato kl.....
Budet er bindende til kl. 15.00 denne dag hvis
budgiver ikke oppgir annet klokkeslett.

FORBEHOLD Eventuelle forbehold:.....

VIKTIG!

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budgiver har gjort seg kjent med "Forbrukerinformasjon om budgivning" (Se baksiden).

For å sikre forsvarlig behandling av budprosessen, er megler tildelt fullmakt til å avslå bud med kortere akseptfrist enn 30 min.

BUDGIVERE Informasjon om og underskrift fra budgiver(ne):

Budgiver 1:..... Fnr:.....

Budgiver 2:..... Fnr:.....

Gateadresse:..... Postnr/sted:.....

Telefon (p):..... (a):..... Mobil:.....

Sted, dato:..... E-post:.....

Budgivers underskrift

Budgivers underskrift

Ved førstegangs oversendelse må kopi av godkjent legitimasjon for alle budgivere vedlegges kjøpetilbudet (unngå bankkort)

Legitimasjon budgiver 1:

Legitimasjon budgiver 2:

Dialog Eiendomsmegling AS

Drammen Sankt Olavs gate 3, 3010 Drammen Tlf. 32203020 E-post: drammen@dialogeiendom.no	Nedre Eiker Parkveien 1, Hokksund Tlf. 32274770 E-post: nedreeiker@dialogeiendom.no	Hønefoss Storgata 7, 3502 Hønefoss Tlf. 31102900 E-post: honefoss@dialogeiendom.no
--	--	---

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

...NOEN ORD OG BEGREPER

AKSEPTFRIST

Tidsfristen budgiver setter på budet.

ANSIENNITET

Medlemmer i borettslag-/borettslag opparbeider seg ansiennitet etter hvor lenge de har vært medlemmer.

AREAL

Primærrom (p-rom) har erstattet det gamle begrepet boligareal. P-rom er den viktigste delen av boligen. Det vil for eksempel si oppholdsrom, soverom, kjøkken, bad og entre, samt ganger og trapper mellom denne type rom. Til sammen utgjør p-rom og sekundær rommene (s-rom) det totale bruksarealet (BRA). BRA er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger. BTA (bruttoareal) er arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og/eller til midt i skilleveggen til annen bruks enhet og/eller fellesareal.

BOLIGSALGSRAPPORT

Boligsalgsrapporten legger spesiell vekt på å vurdere de byggetekniske forholdene som er særlig relevante ved eierskifte. Juridisk sett er Boligsalgsrapporten ingen garanti mot skjulte feil, da det ikke blir foretatt åpning av konstruksjoner.

BUDSKJEMA

Skjema som fylles ut og sendes megler når du byr på en bolig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

I følge avhendingslovens bestemmelser plikter selger å gi opplysninger om eiendommen som han/hun kjenner til, eller burde kjenne til, og som kan ha betydning for salget. Spørsmålene skal besvares etter beste skjønn.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Boligselgerforsikring er en ansvarsforsikring som dekker selger i forhold til skjulte feil og mangler.

ENERGIMERKING

Energimerking av boliger og bygninger er obligatorisk ved salg og utleie. Energimerket viser bygningens energistandard og beregnes uavhengig av hvordan de som bor der bruker boligen.

FELLESgjELD

Leilighetens andel av borettslagets gjeld. Markedsverdien er i realiteten kjøpesum + fellesgjeld. Fellesgjeld kommer i tillegg til kjøpesummen. Felleskostnadene besørger betjening av fellesgjelden. Noen borettslag har en avdragsfri periode på fellesgjelden. Dette påvirker fremtidig husleie(økning).

FORKJØPSRETT

Medlemmer i borettslaget/boligbyggelaget har rett til å tre inn i høyeste bud.

GRUNNBOKSUTSKRIFT

Viser tinglyst eiendomsovergang, pantsettelser, utleggs- og utpantningsforretninger, bruksrettigheter og andre rettigheter og heftelser i fast eiendom.

HJEMMEL

Lovlig atkomst til noe. Rettsgrunnlag for privatrettslig rettighet eller offentlig myndighetsutøving.

INTERESSELISTE

Liste hos megleren som viser at du er interessert i boligen.

FORMUESVERDI

Boligens formuesverdi teller inn i beregningen av din formue.

LÅNETAKST

Fastsettes av takstmenn. Grunnlaget banken bruker når de bestemmer størrelsen på lånet.

MELDEFRIST

Fastsatt tidsfrist for å ha anledning til å benytte forkjøpsrett.

PRISANTYDNING

Selgers utropspris. Prisantydning er ikke bindende for selger.

REGULERINGSPLAN

O entlig detaljplan med tilhørende bestemmelser som regulerer utnytting av grunn og bebyggelse i bestemte områder i en kommune.

SIKRINGSOBLIGASJON

Sikringsobligasjon er et midlertidig pantedokument som tinglyses i forbindelse med omsetning av en eiendom. Formålet med pantedokumentet å hindre selger i å oppta nye lån med pant i eiendommen, eller tinglyse andre frivillige heftelser uten at megler gir uttrykkelig samtykke. Sikringsobligasjonen er med på å sikre at eiendomsoverdragelsen og oppgjøret skjer på en betryggende måte for både kjøper og selger.

SKJØTE

Et skjøte blir brukt ved overførsel av hjemmel til fast eiendom. Et skjøte må tinglyses (registreres) for at eiendomsoverdragelsen skal ha vern mot tidligere eiers kreditorer (utleggstagere og konkursbo) eller godtroende medkontrahent.

SERVITUTT/HEFTELSE

En særskilt råderett over en annens faste eiendom, f.eks. veirett, kerett. En servitutt kan erverves ved avtale eller ved hevd. En servitutt kalles også for en heftelse på den eiendom den hviler.

VERDITAKST

Verditakst er teknisk sett en overfladisk gjennomgang av boligen, hvor formålet er å fastsette en markedsverdi.



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

