PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

LIHAGEN 41

Vedlegg

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Energiattest

Fagtakst

Lihagen 41, 3029 DRAMMEN

Gnr: 117
Bnr: 584
Snr: 0
Anr: 95

Tilstandsrapport



Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1981

BRA: 134 m²

BRA-i: 122 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

0	6	12	2	2
TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG-IU

Tilstandsgrad UI

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Denne rapporten er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, særlig §§ 2-21 til 2-25, som stiller krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnader ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600 som et metodisk verktøy, der den støtter opp under forskriften. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Normalt benyttes byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet som referansenivå.

Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, slik som støttemurer, tilleggsbygninger (garasje, boder), etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal spesifiseres dersom slike bygg eller deler ikke er kontrollert.

Formål

Formålet med rapporten er å gi en objektiv og faglig vurdering av boligens tekniske tilstand, synliggjøre eventuelle behov for tiltak, og bidra til tryggere bolighandel med lavere konfliktnivå.

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 37. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkelsesmetode

Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuell befaring. I tråd med forskriften gjennomføres det hulltaking i påforede vegger mot våtrom og under terreng, dersom dette er mulig å gjennomføre. Formålet er å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer som ikke lar seg vurdere visuelt.

Det gjøres ikke destruktive inngrep som boring, riving eller testing med mindre dette er særskilt angitt. Tepper og lette møbler kan flyttes dersom dette er nødvendig for tilgang. Tunge møbler og fastmontert inventar flyttes normalt ikke, med mindre det antas å kunne skjule viktige konstruksjoner eller tekniske installasjoner.

Dokumentasjon fra håndverkere

Dersom det er opplyst at det er utført arbeid på eiendommen de siste 5 årene, skal bygningssakkyndig be eier dokumentere at arbeidet er utført av kvalifiserte fagfolk. Gyldig dokumentasjon kan være faktura, rapport, samsvarserklæring eller skriftlig bekreftelse fra utførende firma.

Gyldighet og oppdatering

Rapporten skal være maksimalt 1 år gammel når kjøper inngår bindende avtale. Ved utløpt gyldighet anbefales det ny befaring og oppdatering av rapporten.

Om Fagtakst AS

Fagtakst AS er selskapet bak denne takseringsappen. Appen er utviklet for å gi bygningssakkyndige en effektiv og faglig trygg arbeidsflyt ved utarbeidelse av tilstandsrapporter i henhold til forskrift til avhendingslova, med NS 3600 som støtteverktøy.

Fagtakst AS vektlegger faglig kvalitet, brukervennlighet og åpenhet, og arbeider for tryggere bolighandel gjennom gode digitale løsninger og støtte til bygningssakkyndige.

Alle rettigheter til system, innhold og teknologi i takseringsappen tilhører Fagtakst AS. Uautorisert bruk, kopiering eller distribusjon er ikke tillatt.

Juridisk merknad

Denne rapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova. Der det er avvik mellom NS 3600 og forskriften, er det forskriften som er juridisk bindende og som skal legges til grunn.

BM TAKST AS

BmTakst AS

Thomas Olsen

E-postadresse

bmtakst@gmail.com

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.02.2026

Rapportdato
03.03.2026

Hjemmelshavere

Navn
Thoralf Thorstensen (død)

Tilstede ved inspeksjon
Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Nei

Informasjon om bygningssakkyndig



Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com

Om bygningssakkyndig

BmTakst er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen og nedslagsfelt i Drammen og omegn. Vår hovedvirksomhet er eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, men vi bistår også privatpersoner, eiendomsmeglere og utbyggere med ulike takseringsoppdrag.

Med mange års erfaring og solid kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak, har vi opparbeidet oss bred kunnskap og høy faglig styrke. Gjennom en lang rekke prosjekter har vi etablert tillit hos våre kunder og vist at vi leverer kvalitet – hver gang.

Hos oss står kundetilfredshet alltid i fokus. Enten du bestiller et enkelt oppdrag eller flere prosjekter, kan du være trygg på at vi leverer samme høye standard og grundighet. Vi legger stor vekt på respekt, tillit og godt samarbeid med våre kunder – verdier som er like viktige for oss som faglig kompetanse og erfaring. Sikkerhet og kvalitet er en selvfølge i vårt arbeid, og vi setter alltid kunden i sentrum.

BmTakst har sentral godkjenning innen:

* Prosjektering * Utførelse av trekonstruksjoner * Uavhengig kontroll * Ansvarlig søker

Jeg er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget. Jeg er utdannet takstmann gjennom BMTF og er i dag medlem av NITO, og har drevet med taksering av bygg siden 2017. I tillegg har jeg gjennomført en rekke kurs og sertifiseringer via blant annet FFV og NEAK, som har styrket min kompetanse innen våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Som utvikler av FagTakst AS-systemet

kombinerer jeg min praktiske bakgrunn med teknologiske løsninger for å skape effektive og moderne verktøy for takstbransjen.

Egne premisser

Generelt:

- Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Rapporten beskriver avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggeskikken på oppføringstidspunktet. Rapporten fremhever ikke positive forhold utover det som fremgår eksplisitt i teksten.
- Ved TG2 og TG3 skal det redegjøres for årsåk og konsekvens. For bygningsdeler med TG3 skal det settes et sjablongmessig anslag på kostnader ved utbedring, basert på normal standard og materialvalg. Disse kostnadsanslagene er ikke å anse som tilbud fra håndverker, og faktisk pris vil kunne variere.
- Tilstandsrapporten omfatter hovedbygningen. Eventuelle tilleggsbygninger beskrives kun enkelt med med mindre annet er avtalt.

Referansenivå:

Avvik vurderes opp mot referansenivå fra byggetidspunktet. Enkelte bygningsdeler vurderes også etter dagens forskriftskrav:

§ 29-5: Byggverk skal ha forsvarlig sikkerhet mot fare og skal være forsvarlig for helse og miljø.

§ 29-6: Byggverk skal ha forsvarlige konstruksjoner og være tilpasset sin funksjon.

Byggteknisk forskrift (TEK17) - gitt med hjemmel i pbl. §§ 29-5 og 29-6.

Kravene gjelder i utgangspunktet nye tiltak, men brukes i tilstandsrapporter som **referanse for sikkerhet, helse og brukbarhet.**

NS 3600:2018 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Pkt. 6.2.3: Tilstandsgrader settes både ut fra avvik fra forventet tilstand **og avvik fra gjeldende forskriftskrav der dette har betydning for helse, sikkerhet eller bruk.**

Avhendingsloven (2022) - særlig § 3-10 og § 3-12 om opplysningsplikt.

Krever at selger gir «tilstrekkelig informasjon» om forhold som kjøperen har grunn til å regne med å få. Dette inkluderer vesentlige avvik fra dagens sikkerhetskrav.

4. Levetidstabell

Forventet levetid for bygningskomponenter

Tabellen under viser presise og faglig begrunnede forventede levetider for sentrale bygningskomponenter. Disse er basert på anerkjente kilder som SINTEF Byggforsk, Norsk Standard NS 3600 og bransjeerfaring. Levetidene forutsetter normalt bruk og vedlikehold i et vanlig norsk klima.

Komponent	Forventet levetid (år)	Kilde / Merknad
Drenering	30-40	SINTEF/NBI 700.115
Ytterkledning (malt tre)	40	NBI 700.115 / erfaring
Vinduer (tre, 2-lags glass)	30-40	SINTEF/NBI 700.115
Shingel (taktekking)	20-30	SINTEF/NBI 544.101
Takstein (betong/tegl)	40-60	SINTEF/NBI 544.101
Takrenner og nedløp (stål)	30-50	SINTEF/NBI
Beslag (stål/aluminium)	30-50	Som takrenner
Kjøkkeninnredning	20-25	NS 3600 / erfaring
Kobberrør (vannrør)	60-80	SINTEF/NBI 552.110
Rør-i-rør (PE/PEX)	30-50	SINTEF/NBI 552.115
Bad (membran og tettesjikt)	20-30	NS 3600 / SINTEF
Elektrisk anlegg	30-50	NEK/NELFO/SINTEF
Balansert ventilasjonsanlegg	20-30	SINTEF/NBI 752.101
Varmepumpe (luft/luft)	10-15	Produsentdata
Varmepumpe (luft/vann)	12-18	Produsentdata
Terrassebord (impregnert tre)	15-25	SINTEF/NBI 700.115
Taktekking med stålplater / Decra	30-40	SINTEF/NBI 544.101
Undertak (asfalt, duk, plater)	30-50	SINTEF/NBI 544.101

Ved vurdering av tilstandsgrad i takstrapporter og tvistesaker benyttes disse levetidene som et utgangspunkt. Reell tilstand kan likevel variere avhengig av utførelse, vedlikehold og miljøpåvirkning.

Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan gis utelukkende basert på alder dersom komponentens alder har passert omtrent 50-75 % av forventet levetid, og det ikke er observert konkrete tegn til skade eller funksjonssvikt. Dette signaliserer at bygningsdelen nærmer seg et punkt hvor funksjon eller pålitelighet kan svekkes, selv om tilstanden visuelt fremstår som tilfredsstillende. Formålet er å gi en risikovurdering og varsle om økt vedlikeholdsbehov eller nært forestående utskifting.

5. Informasjon om boligen

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	69	64	5	0	13
U. etasje	65	58	7	0	22
Totalt m2	**134**	**122**	**12**	**0**	**35**

Fordeling mellom P-rom og S-Rom

Etasje	Primærrom (p-rom m2)	Sekundærrom (s-rom m2)	Bruksareal (bra m2)
1. etasje	64	0	64
U. etasje	53	5	58
Totalt m2	**117**	**5**	**122**

1. etasje - Beskrivelse primærrom

- Entre
- Wc
- Vaskerom
- Stue/Kjøkken

U. etasje - Beskrivelse primærrom

- Stue
- Soverom
- Soverom 2
- Soverom 3
- Bad

U. etasje - Beskrivelse sekundærrom

- Bod

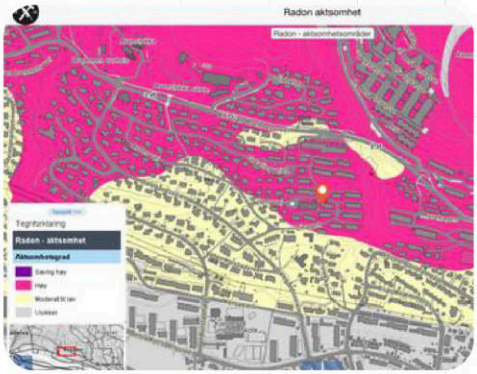
Beskrivelse av rom

Byggemåte:

- - Grunnforhold av fjell.
- - Grunnmur oppført i multimur.
- - Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med stående kledning.
- - Etasjeskille av tre.
- - Vinduer med 3-lags glass.
- - Taket er oppført med saltak konstruksjon.
- - Taket er tekket med pappshingel.
- - Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

6. Hovedrapport

6.1 Radon



Har boligen radonsperre?	**Nei**

Radonaktsomhet **TG-2**

Boligen har ikke radonsperre.
Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble oppført.
Kravene til radonsperre trådte i kraft med TEK10

TG2 settes da det verken foreligger radonsperre eller er utført målinger for å se om det er behov for tiltak.
Ifølge NGU har området høye verdier av radon i området.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen uten radonmåling, er at man ikke vet man om radonnivået i boligen er innenfor trygge grenser, og dette kan innebære helserisiko.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.2 Skred/flomfare

Ligger boligen i området med høy/skredfare?	**Ja**

Oppsummering av skred/flomfare	Ikke satt

Ifølge NGU/NVE sine aktsomhetskart ligger eiendommen i nærheten av områder markert som aktsomhetsområder for mindre løsmasseskred. Dette er en generell faresonevurdering basert på terrengforhold og løsmassetype, og innebærer ikke at det foreligger et konkret skredproblem på eiendommen. Kartene er ikke detaljerte risikoanalyser, men viser områder hvor det bør utvises oppmerksomhet ved terrengendringer, dreneringstiltak eller framtidig bygging.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Rom under terreng	
Er det påforede vegger i kjeller?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg?	Nei
Er det symptomer på fuktskade?	Nei
Er det registrert bruk av dampsperre mot terreng ved hulltaking?	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng TG-2

Grunnmur er oppført i støpt betong med innvendig multimurelement (Multimur).
Hulltaking er derfor ikke gjennomført.
Bruk av multimurelementer ved oppføring av grunnmurer var en vanlig byggemåte fra sent 70-tall og et stykke inn på 90-tallet. Det viste seg imidlertid at bruk av multimur, særlig under terreng, var en uheldig løsning. Dette fordi konstruksjonen er svak for fuktpåkjenning, og risikoen for betydelige skader er stor uten at det er symptom på dette på innvendige overflater.

TG2 settes for å opplyse at konstruksjon er en risiko-konstruksjon.

6.4 Balkong, terrasse, platting





Type	Platting, Terrasse

Det er etablert en platting på 22m2
Det er etablert en terrasse på 13m2

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	Nei
Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Dersom det er krav til rekkverk, er det tilstrekkelig høyde?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong/terrasse	TG-1

Det er etablert en platting på 22m2.
Plattingen er etablert med tilfarere på mark og tekket med 28×120 terrassebord.
Det er etablert en terrasse på 13m2.
Terrassen er oppført med drager/understøttelse etablert på søylepunkter med støpte fundamenter.
Bjelkelag av impregnert trevirke og tekket med 28×120 Terrassebord.
Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.5 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer med datostempling 2018.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

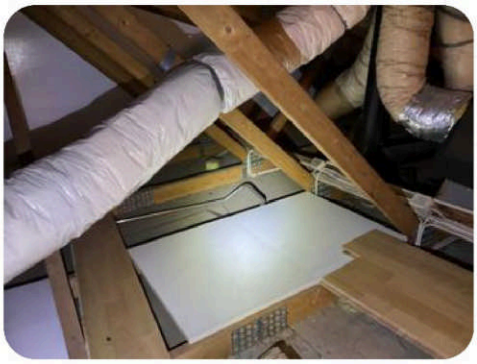
Oppsummering av vinduer/ytterdører	TG-1

Vinduer med 3-lags glass fra 2018

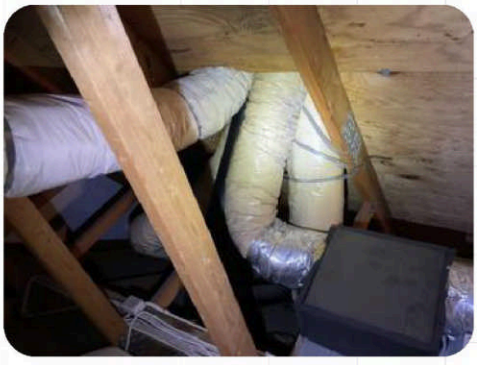
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: 27år

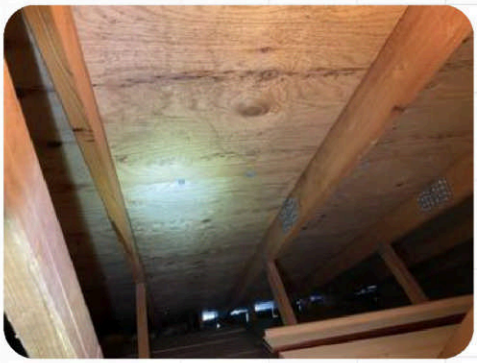
6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)







Type loft	**Kaldtloft**
Det er tilgang til loft via loftsluke.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller synlige fuktmerker i undertak?	**Ja**
Er det tegn til sopp/råter?	**Nei**
Er det tegn til museaktivitet eller andre skadedyr?	**Nei**
Er loftet isolert etter krav ved oppføringsår?	**Nei**
Er det etablert dampsperre mot loftkonstruksjon?	**Nei**
Er det tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	**Ja**







Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	**Nei**

Oppsummering av takkostruksjon/loft **TG-3**

Det er tilgang til loft via loftsluke fra trappegang.
Loftet har flere steder ingen form for isolering.
Det er ikke etablert dampsperre mot loft.
Det registreres tilstrekkelig lufting av konstruksjonen.
Det registreres svertesopp i deler av undertak.

TG3 settes da det ikke er etablert isolasjon på loft. I sammenheng er det ikke etablert dampsperre samt svertesopp i undertak.

Utbedringskostnader	**50000-150000**

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende dampsperre mot loft kan føre til at varm og fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen, hvor den kondenserer når den møter kaldere overflater. Dette kan gi økt risiko for fuktskader. og redusert isolasjonsevne
- Fuktmerker i undertaket kan indikere at det tidligere har forekommet kondens eller mindre lekkasjer i konstruksjonen og må sees i sammenheng med manglende dampsperre.
- Manglene isolasjon medfører unødvendig varmetap.

6.7 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	**Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag**

U.etg med støpt plate på mark.
1.etg med etasjeskille av tre.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	**Nei**

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
12 mm høydeforskjell i stue 1.etg.
8 mm høydeforskjell over stue-soverom u.etg.
Høydeforskjellen er innenfor standardens krav til retningsavvik.

6.8 Ildsted/Skorstein





Skorsteinstype	**Element**
Leca elementpipe	
Er det montert ildsted?	**Ja**
Ildsted plassert i stue.	
Type peis	**Peis**
Ildsted plassert i stue.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	**Nei**
Ildsted plassert i stue.	
Skorstein over tak er inspisert fra	**Fra bakken**

Er det sprekker i innvendig brannplate?	**Nei**

Foreligger det rapport fra brann/feiervesen?	**Nei**
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen	

Oppsummering av ildsted TG-1

Leiligheten er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue.
Pipe er oppført i leca-pipe.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det er ingen sprekker i innvendig brennplate.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale.
Det er fremlagt rapport fra brann/feiervesen.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

6.9 Kjøkken

Kjøkkenleverandør	
Ukjent	

Når ble kjøkkenet sist renovert?	
Ukjent	

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av kjøkken **TG-2**

Kjøkkeninnredning med ukjent alder.
Innredningen har profilierte fronter og laminertbenkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert komfyr/platetopp og micro, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Mellom over- og underskap er det flislagt.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Det er etablert mekanisk avtrekk.
Avtrekksvifte er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: Ukjent

TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingslov i sammenheng med alder.

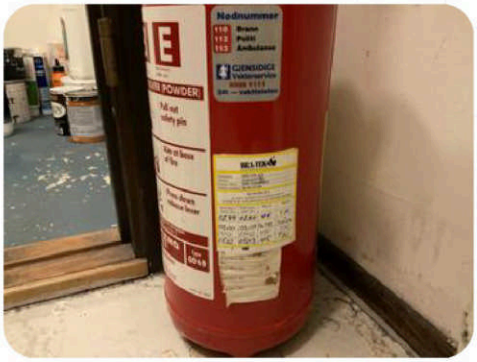
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ikke ha lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.
- Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
- Eldre kjøkken har ofte slitasje og utdatert utførelse som ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring og ventilasjon. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader bak innredning og i gulv, samt behov for oppgradering eller utskifting.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales montering av lekkasjestopper.
- Det anbefales montering av komfyrvakt.

6.10 Lovlighet



Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger? **Nei**

Det er mindre endringer mot byggegodkjente tegninger:
- Rom mellom kjøkken og wc er lukket og dag i bruk som bod/vaskerom.
- Det er etablert ekstra soverom i rom godkjent som «kjellerstue».

Utførte endringer er fra hoveddel-hoveddel og er ikke søknadspliktige.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? **Nei**

Det er ikke avdekket forhold som tyder på åpenbare ulovligheter, og det foreligger ingen indikasjoner på bruksendring eller andre tiltak som krever godkjenning uten at dette er dokumentert.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Det er ikke avdekket forhold som tyder på mangelfull oppdeling av brannceller, og boenheten fremstår i hovedsak å oppfylle kravene i teknisk forskrift. Ingen avvik er registrert basert på tilgjengelig informasjon og visuell kontroll.	
Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**
Det foreligger ferdigattest på bygget.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Det er ikke registrert avvik knyttet til krav om rømning, dagslysforhold eller takhøyde, og forholdene vurderes å være i samsvar med gjeldende tekniske krav.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Det er ikke registrert mangler på brannslukkingsutstyr eller røykvarslere, og boligen vurderes å oppfylle forskriftskravene.	
Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	**Ja**
Er det skader på røykvarsler?	**Nei**
- Brannslukningsappart er eldre enn 10år.	

6.11 Toalettrom (spesialrom)

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**

Type ventilasjon	**Naturlig avtrekk**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Rommet er oppført med flis på gulv. Malte overflater på vegg. Av sanitær utstyr er det oppført gulvstående toalett og utslagsvask.
Rommet mangler tilluft i luftespalte samt er etablert med naturlig avtrekk.
Rommet fremstår i sin helhet i god stand uten symptomer på avvik.

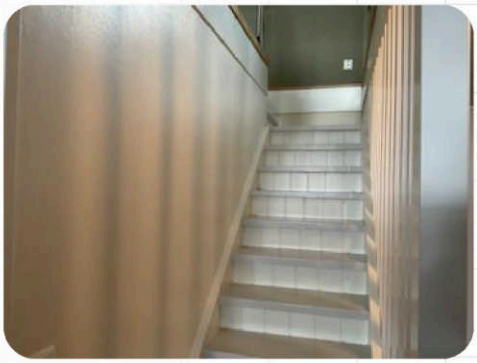
TG2 settes da rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute, selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å bruke naturlig ventilasjon på toalett/bad er utilstrekkelig luft utskiftning

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

6.12 Trapp





Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp.	
Er det manglende rekkverk/håndløper?	**Ja**
Er det tilfredstillende høyde på rekkverk?	**Ja**
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av trapp **TG-2**

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.
Det er tilfredstillende høyde på rekkverk.
Det er for stor avstand mellom spiler (over 10cm)
Håndløper er etablert på 1 side og tilfredstiller ikke dagens forskrift (NS3600)
Trappen fremstår i normalt god stand ut fra hva som kan forventes. Noe slitasje er påregnelig.

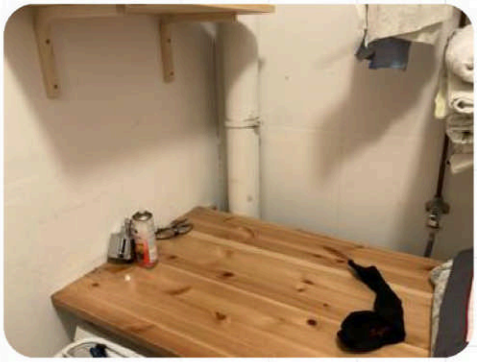
TG2 settes det ikke er etablert håndløper på begge sider og har for store åpninger mellom spiler. Trappen er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ha en trapp uten håndløper på begge sider kan være økt risiko for fallskader spesielt for barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelighet.

Anbefalte tiltak:
- Håndløper på begge sider for bedre sikkerhet anbefales etablert.
- Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

6.13 Avløpsrør



Type avløpsrør	**Plast**
Avløpsrør er oppført i plast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	**Nei**
Er det sen avrenning fra tappested?	**Nei**
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Nei**
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Oppsummering av avløp **TG-2**

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er hovedsaklig fra opprinnelig byggeår. Noe lokale utskiftninger.
Avløpsrør har generelt en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist i bod u.etg
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Kontrollen er begrenset til denne andelen. Øvrig anlegg er borettslaget sitt ansvar.

TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Konsekvens: - Konsekvensen av alder på avsløpsrør er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m. Anbefalte tiltak: - Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå. - Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.14 Vannledninger



Type anlegg	**Kobber**
Kobber rør	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	**Nei**

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	**Nei**

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	**Nei**

Oppsummering av vannledninger TG-2

Vannrør er oppført med kobber.
Vannrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert ...
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i bod u.etg, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen. Øvrig anlegg er borettslaget sitt ansvar.

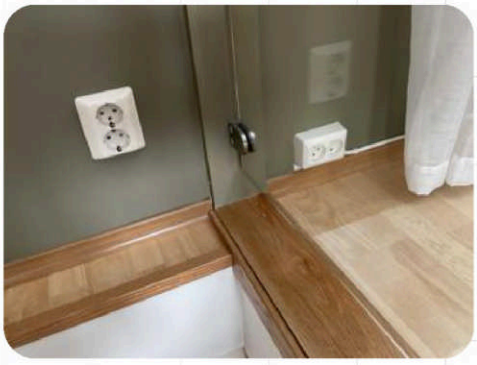
TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av alder på vannrør er at de kan være mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

6.15 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Nei**
Type sikringer	**Automatsikringer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**



Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	**Ja**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	**Nei**
Er det registrert synlige avvik på anlegget?	**Ja**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering av elektrisk anlegg

TG-IU

Det elektriske anlegget er hovedsaklig av eldre dato.
Det er utført noe lokale utbedringer i forkant av salget.

Sikringsskap er plassert i entre.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det registreres dog både jordet og ujordet stikkontakt ved siden av hverandre.
Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.

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. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke.
Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Kombinasjonen av jordede og ujordede stikkontakter i samme rom kan skape farlige spenningsforskjeller, noe som øker risikoen for elektrisk sjokk ved bruk av utstyr. Dette innebærer også avvik fra dagens sikkerhetskrav for elektriske anlegg.

Det er ikke utført elektrisk kontroll av anlegget de siste 5 årene, og den bygningssakkyndige har ikke kompetanse til å vurdere det elektriske anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll for å avklare korrekt tilstand og avdekke eventuelle feil eller mangler.

6.16 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	**Bod**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	
2004	
Størrelse	
198L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	**Ja**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	**Nei**
Er bereder over 20 år?	**Ja**

Oppsummering av bereder TG-2

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er 22 år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom uten avrenning til sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt.

TG2 settes da bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt, plassert i tørt rom uten lekkasjesikring og er over forventet levetid.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av at en bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt kan være en risiko for overbelastning av det elektriske anlegget, potensielle elektriske feil, eller brannfare siden en bereder ofte krever en fast tilkobling med en dedikert kurs for å håndtere den høye strømstyrken den kan trekke.
- Konsekvensen av en bereder som er plassert i tørt rom uten lekkasjesikring kan medføre unødvendig vannskade på tilstøtende rom.
- Konsekvensen av en bereder som er på slutten av forventet levetid kan være en økt risiko for lekkasjer, ineffektiv oppvarming og muligheten for en plutselig svikt, noe som kan medføre vannskader og et behov for akutt utskifting.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere direktetilkobling av bereder.
- Det anbefales å etablere lekkasjestopper.
- Med bakgrunn i alder er det påregnelig med utskiftning av bereder.

6.17 Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Bygget er oppført med naturlig ventilasjon.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**

Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?	**Nei**

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Bygget er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken, og begge bad.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da boligen ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon og sikre tilstrekkelig tilluft, for å bedre luftstrømmen.

6.18 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Rommet er renovert. Ukjent alder, men rundt 2004.
Våtrommet vurderes etter dagens krav i NS 3600 og gjeldende forskriftsnivå, med hovedfokus på fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Det tas samtidig hensyn til at eldre bad ofte ikke oppfyller dagens preaksepterte ytelser, og at avvik derfor er vanlig ved slike utførelser. Det er følgelig ikke unaturlig at bad av eldre dato får en lavere tilstandsgrad selv om rommet i praksis kan ha fungert etter sin hensikt over tid.

6.19 Overflater



Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	**Nei**
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	**Nei**
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	**Nei**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	**Nei**
Er det registrert knirk i gulvet?	**Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)**

Oppsummering av overflater TG-1

Det registreres 25mm fall fra terskel til nedsenk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 3-6år.

6.20 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket?	**Ja**
Type sluk	**Plastsluk**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	**Nei**
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	**Nei**
Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	**Ja**
Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?	**Nei**

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-2

Sluk er av plast.
Det er ikke synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 2-6år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen i tiden som kommer, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.

6.21 Sanitærutstyr

Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjkabinett
- Baderomsinnredning med speil.
- Gulvstående toalett.

Er det skader på utstyr og innredning? **Nei**

Er det montert innebygd sisterne? **Nei**

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.	

6.22 Ventilasjon

Ventilering av rommet	**Naturlig ventilasjon**
Er ventilering funksjonstestet?	**Ja**
Har rommet tilluft?	**Ja**
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	**Nei**

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har tilluft ved luftespalte. Rommet er etablert med naturlig avtrekk. TG2 settes da rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.	

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Konsekvens: - Konsekvensen av å bruke naturlig ventilasjon på toalett/bad er utilstrekkelig luft utskiftning, noe som kan føre til opphopning av fukt, dårlig lukt og dårlig inneklima.Dette er spesielt i perioder med lite vind eller høy luftfuktighet.

6.23 Fuktmåling

Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?	
Protimeter MMS-3	
Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ja**
Ble det registrert fukt eller andre skader?	**Nei**

Oppsummering av fukt **TG-IU**

Hulltaking er ikke gjennomført da vegger er oppført med siporex/multimur.
Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3 på tilgjengelige overflater.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

6.24 Overflater

Gulv, vegg og tak
Gulv: Betonggulv i bod. Øvrige rom laminat. Vegg: Flis på bad. Øvrige rom mdf veggpanel. Tak: Takess på bad- Øvrige rom mdf takpanel. Gulv: Flis i entre og wc. Øvrige rom parkett Vegg: Malte overflater alle rom. Tak: Malte overflater alle rom.

Oppsummering av overflater TG-2

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det registreres «bom» i fliser på wc og kjøkken.
Det må alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

TG2 settes med bakgrunn i «bom» i fliser

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Med «bom» i fliser er det risiko for at fliser løsner.

Anbefalte tiltak:
- For å lukke avviket må fliser tas opp og legges med bedre heft.

6.25 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Varmekabler på bad u.etg.
- Ildstred plassert i kjellerstue.
- Varmekabler i entre.
- Øvrig oppvarming via panelovner.

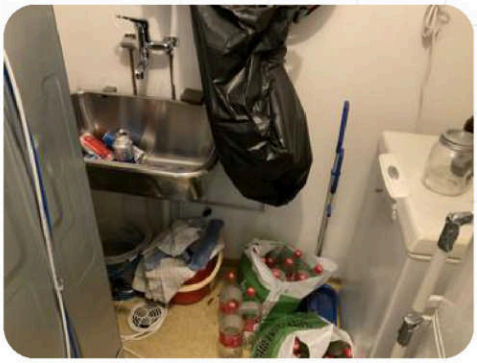
6.26 Støy

Ligger bygget i et område med potensiell støybelastning (vei, bane, flyplass osv.)	**Nei**

Oppsummering avnoise	Ikke satt

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende utenfor støysone.

6.27 Vaskerom



Skal TG-grad settes?	Ja

Oppsummering av	TG-3

Det er etablert vaskerom i 1.etg.
Rommet tilfredstiller ikke dagens krav til vaskerom og det er derfor ikke nødvendig med full analyse.

TG3 settes da rommet ikke tilfredstiller dagens krav til vaskerom (tettesjikt)

Utbedringskostnader	50000-150000

Beskrivelse

Konsekvens:
- Alder samt løsning på tettesjikt medfører økt risiko for vannskader.

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder må det forventes planlegging om oppgradering av tettesjikt.

7. Rapportsammendrag

Grunn / fundament / drenering / radon / skredfare

TG-2

Radon

Oppsummering

Boligen har ikke radonsperre.
Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble oppført.
Kravene til radonsperre trådte i kraft med TEK10

TG2 settes da det verken foreligger radonsperre eller er utført målinger for å se om det er behov for tiltak.
Ifølge NGU har området høye verdier av radon i området.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen uten radonmåling, er at man ikke vet man om radonnivået i boligen er innenfor trygge grenser, og dette kan innebære helserisiko.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

Rom under terreng

TG-2

Rom under terreng

Oppsummering

Grunnmur er oppført i støpt betong med innvendig multimurelement (Multimur).
Hulltaking er derfor ikke gjennomført.
Bruk av multimurelementer ved oppføring av grunnmurer var en vanlig byggemåte fra sent 70-tall og et stykke inn på 90-tallet. Det viste seg imidlertid at bruk av multimur, særlig under terreng, var en uheldig løsning. Dette fordi konstruksjonen er svak for fuktpåkjenning, og risikoen for betydelige skader er stor uten at det er symptom på dette på innvendige overflater.

TG2 settes for å opplyse at konstruksjon er en risiko-konstruksjon.

Takkonstruksjon

TG-3

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er tilgang til loft via loftsluke fra trappegang.
Loftet har flere steder ingen form for isolering.
Det er ikke etablert dampsperre mot loft.
Det registreres tilstrekkelig lufting av konstruksjonen.
Det registreres svertesopp i deler av undertak.

TG3 settes da det ikke er etablert isolasjon på loft. I sammenheng er det ikke etablert dampsperre samt svertesopp i undertak.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende dampsperre mot loft kan føre til at varm og fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen, hvor den kondenserer når den møter kaldere overflater. Dette kan gi økt risiko for fuktskader. og redusert isolasjonsevne
- Fuktmerker i undertaket kan indikere at det tidligere har forekommet kondens eller mindre lekkasjer i konstruksjonen og må sees i sammenheng med manglende dampsperre.
- Manglene isolasjon medfører unødvendig varmetap.

Utbedringskostnader 50000-150000

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Kjøkken

Oppsummering

Kjøkkeninnredning med ukjent alder.
Innredningen har profilierte fronter og laminertbenkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert komfyr/platetopp og micro, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Mellom over- og underskap er det flislagt.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Det er etablert mekanisk avtrekk.
Avtrekksvifte er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: Ukjent

TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingslov i sammenheng med alder.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ikke ha lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.
- Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.

- Eldre kjøkken har ofte slitasje og utdatert utførelse som ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring og ventilasjon. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader bak innredning og i gulv, samt behov for oppgradering eller utskifting.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales montering av lekkasjestopper.
- Det anbefales montering av komfyrvakt.

TG-2

Toalettrom (spesialrom)

Oppsummering

Rommet er oppført med flis på gulv. Malte overflater på vegg.
Av sanitær utstyr er det oppført gulvstående toalett og utslagsvask.
Rommet mangler tilluft i luftespalte samt er etablert med naturlig avtrekk.
Rommet fremstår i sin helhet i god stand uten symptomer på avvik.

TG2 settes da rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute, selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å bruke naturlig ventilasjon på toalett/bad er utilstrekkelig luft utskiftning

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

TG-2

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.
Det er tilfredstillende høyde på rekkverk.
Det er for stor avstand mellom spiler (over 10cm)
Håndløper er etablert på 1 side og tilfredstiller ikke dagens forskrift (NS3600)
Trappen fremstår i normalt god stand ut fra hva som kan forventes. Noe slitasje er påregnelig.

TG2 settes det ikke er etablert håndløper på begge sider og har for store åpninger mellom spiler. Trappen er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ha en trapp uten håndløper på begge sider kan være økt risiko for fallskader spesielt for barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelighet.

Anbefalte tiltak:
- Håndløper på begge sider for bedre sikkerhet anbefales etablert.
- Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Tekniske installasjoner

TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er hovedsaklig av eldre dato.
Det er utført noe lokale utbedringer i forkant av salget.

Sikringsskap er plassert i entre.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det registreres dog både jordet og ujordet stikkontakt ved siden av hverandre.
Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.

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. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke.
Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Kombinasjonen av jordede og ujordede stikkontakter i samme rom kan skape farlige spenningsforskjeller, noe som øker risikoen for elektrisk sjokk ved bruk av utstyr. Dette innebærer også avvik fra dagens sikkerhetskrav for elektriske anlegg.

Det er ikke utført elektrisk kontroll av anlegget de siste 5 årene, og den bygningssakkyndige har ikke kompetanse til å vurdere det elektriske anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll for å avklare korrekt tilstand og avdekke eventuelle feil eller mangler.

TG-2

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er hovedsaklig fra opprinnelig byggeår. Noe lokale utskiftninger.
Avløpsrør har generelt en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist i bod u.etg
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Kontrollen er begrenset til denne andelen. Øvrig anlegg er borettslaget sitt ansvar.

TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av alder på avsløpsrør er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå.
- Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

TG-2

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med kobber.
Vannrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert ...
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i bod u.etg, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen. Øvrig anlegg er borettslaget sitt ansvar.

TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av alder på vannrør er at de kan være mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

TG-2

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er 22 år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom uten avrenning til sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt.

TG2 settes da bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt, plassert i tørt rom uten lekkasjesikring og er over forventet levetid.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av at en bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt kan være en risiko for overbelastning av det elektriske anlegget, potensielle elektriske feil, eller brannfare siden en bereder ofte krever en fast tilkobling med en dedikert kurs for å håndtere den høye strømstyrken den kan trekke.
- Konsekvensen av en bereder som er plassert i tørt rom uten lekkasjesikring kan medføre unødvendig vannskade på tilstøtende rom.
- Konsekvensen av en bereder som er på slutten av forventet levetid kan være en økt risiko for lekkasjer, ineffektiv oppvarming og muligheten for en plutselig svikt, noe som kan medføre vannskader og et behov for akutt utskifting.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere direktetilkobling av bereder.
- Det anbefales å etablere lekkasjestopper.
- Med bakgrunn i alder er det påregnelig med utskiftning av bereder.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Bygget er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken, og begge bad. Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da boligen ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon og sikre tilstrekkelig tilluft, for å bedre luftstrømmen.

Våtrom

TG-IU

Fuktmåling

Oppsummering

Hulltaking er ikke gjennomført da vegger er oppført med siporex/multimur.
Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3 på tilgjengelige overflater.

Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

TG-2

Membran/tettesjikt

Oppsummering

Sluk er av plast.
Det er ikke synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 2-6år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen i tiden som kommer, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Rommet har tilluft ved luftespalte.
Rommet er etablert med naturlig avtrekk.

TG2 settes da rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å bruke naturlig ventilasjon på toalett/bad er utilstrekkelig luft utskiftning, noe som kan føre til opphopning av fukt, dårlig lukt og dårlig inneklima.Dette er spesielt i perioder med lite vind eller høy luftfuktighet.

Overflater

TG-2

Overflater

Oppsummering

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det registreres «bom» i fliser på wc og kjøkken.
Det må alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

TG2 settes med bakgrunn i «bom» i fliser

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Med «bom» i fliser er det risiko for at fliser løsner.

Anbefalte tiltak:
- For å lukke avviket må fliser tas opp og legges med bedre heft.

Øvrig

TG-3

Vaskerom

Oppsummering

Det er etablert vaskerom i 1.etg.
Rommet tilfredstiller ikke dagens krav til vaskerom og det er derfor ikke nødvendig med full analyse.

TG3 settes da rommet ikke tilfredstiller dagens krav til vaskerom (tettesjikt)

Utbedringskostnader 50000-150000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Drammen

Oppdragsnr.
83260061

Selger 1 navn
Anita Kristine Johansen

Gateadresse
Lihagen 41

Poststed	Postnr
DRAMMEN	3029

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Thoralf Thorstensen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Thoralf Thorstensen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83260061

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 83260061

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anita Kristine Heli	4a025be1347a105ef66ae739625ba34049d1bed2	04.03.2026 11:26:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 83260061

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Boligopplysninger:

Roligheten borettslag		Vår ref.:	236/95
LIHAGEN 41		Type:	Borettslag
3029 DRAMMEN		Eiere:	Thoralf Thorstensen
Organisasjonsnr:	950 409 061	Andelsnr:	95

Felleskostnader

Tot. innev. måned: 7 493

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	TV og internett		417
	Rent/avdr fellesgjeld		3 008
	Dugnad		30
	Grunnkostnad		2 884
	Garasje		233
Tilleggsytelser:	Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.)	(300,00 i Mar. 25)	0
Måler:	Akonto vann/kloakk: Enhet: 236/95 (183 - 49)		921

Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.03.2026 Tot. utg. i kr.: 7 493

Felleskostnader:	TV og internett		417
	Rent/avdr fellesgjeld		3 008
	Dugnad		30
	Grunnkostnad		2 884
	Garasje		233
Tilleggsytelser:	Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.)	(300,00 i Mar. 25)	0
Måler:	Akonto vann/kloakk: Enhet: 236/95 (183 - 49)		921

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	458 406	Gjeld siste årsoppg.:	458 406
Klient ajourf. lån:	42 133 779,36	Klient gj. s. årsoppg.:	42 133 779

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12137282427, DNB Boligkreditt AS - ikke standard

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 18.02.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 45
Saldo per 18.02.2026: 37 589 300
Andel av saldo: 458 406
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 18.02.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 46.6
Saldo per 18.02.2026: 394 299
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 18.02.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 46.6
Saldo per 18.02.2026: 4 150 180
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.12.2019 (siste termin 30.03.2049)

Boligopplysninger:

Roligheten borettslag
LIHAGEN 41
3029 DRAMMEN

Vår ref.: 236/95
Type: Borettslag
Eiere: Thoralf Thorstensen

Organisasjonsnr: 950 409 061

Fellesgjeld

Flytende renter

Særskilte opplysninger

Klausuler:
Telefon: Mob.: 90730217
E-post: styret@ rolighetenbrl.no

Restanse felleskostnader pr. 18.02.2026

Utestående saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ligning - 2025

		Gjeld:	458 406	Andre inntekter:	1 766
Annen formue:	64 665	Utgifter:	26 490		

Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	125 000
Andelsnr:	95	Partialobligasjonsnr:	95

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

		Første innflytting:	08.02.1980	SSBnr:	H0101
Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei	BRA	117		
Parkeringstype:	Ingen ()				
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. d				
	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

Boligopplysninger:

Roligheten borettslag
LIHAGEN 41
3029 DRAMMEN

Vår ref.: 236/95
Type: Borettslag
Eiere: Thoralf Thorstensen

Organisasjonsnr: 950 409 061

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

7216

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 (enkeltpersoner) 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 karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking 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 unødig ulempe 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 tvangsfullbyrdelseslovens 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 besluttes 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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to 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 avgjørers 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 framtredende 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 besluttes 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.

HUSORDENSREGLER FOR REKKEHUSENE I ROLIGHETEN BORETTSLAG

(Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 14.mars 2011)

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 borettshavere. 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 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.

4. Lyd fra musikkanlegg, fester o.l. kan være en plage for naboer, særlig kvelds- og nattetid. Man må iaktta 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 borettshaver 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. Utetørking av tøy bør ikke finne sted på søn-, hellig-, eller offentlige høytidsdager, da det kan være til sjenanse for naboer og andre borettshavere.

9. Fremleie må godkjennes av styret. Borettshaver har ansvar overfor laget for skader og ulemper som laget eller andre måtte få av hans fremleier.

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

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 instruksen

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 borttauet for eierens regning.

Vedlegg

Anbefalinger fra Drammensregionens Brannvesen

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

© *Roligheten borettslag*

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Roligheten borettslag mandag 02.06.2025 kl. 17:30 - Aronsløkka skole, personalrommet.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall andeler representert ved oppmøte: 40

Antall andeler representert ved fullmakt: 2

Totalt antall andeler representert i møtet: 42

Fra NBBO møtte: Håvard Rossvik

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Håvard Rossvik fra NBBO

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Trine Marit F. Aas

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:
Tellekorps ble ikke valgt.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen er godkjent

1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

Vedtak:
Valgt ble: Asgeir Bergseth

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden er godkjent.

2. Årsmelding fra styret for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet 2024, som viser et underskudd på kr 240 821,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 350 000 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

Vedtak:
-

6. Valg

6.1 Styreleder
Erik Strand, styreleder. Valgt for 2 år i 2023 - på valg

Vedtak:
Steen Fossum ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Ett styremedlem for 2 år
Paloma Maria Isach Estiguin, styremedlem. Valgt for 2 år i 2023 - på valg

Vedtak:
Rune Karlsen ble valgt som som styremedlem for 2 år.

6.3 To varamedlemmer
Thoralf Thorstensen, varamedlem. Valgt for 1 år i 2024 - på valg

Paal Bakken, varamedlem. Valgt for 1 år i 2024 - på valg

Vedtak:
Håvard Delbekk og Thoralf Torstensen ble valgt som som varamedlemmer for 1 år.

6.4 Valgkomité
Det foreslås gjenvalgt Asgeir Bergseth, Morten Trolsrud og Elin K. Edvardsen

Vedtak:
Gjenvalgt Asgeir Bergseth, Morten Trolsrud og Elin K. Edvardsen

6.5 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 31.12.2024. Generalforsamlingen i 2025 avholdes 04.06.2025 klokken 19.00 på Union Scene

Vedtak:

Delegat: Sten Fossum, styreleder

Varadelegat: Trine Marit F. Aas, styremedlem

Protokoll for Roligheten borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Håvard Rossvik (sign.)	03.06.2025
Sekretær	Trine M Fjeldstad Aas (sign.)	03.06.2025
Protokollvitne	Asgeir Bergseth (sign.)	03.06.2025
Protokollvitne	Håvard Rossvik (sign.)	03.06.2025

Resultat etter brannforebyggende tiltak

21.11.2024

Til Roligheten Borettslag

Gjelder Lihagen 41-H0101

Ref. saksnr: 2024/19582

Følgende ble registrert

Tiltak:	Feiing
Status:	Ikke utført
Årsak ikke utført:	Ingen hjemme

Bestemmelser

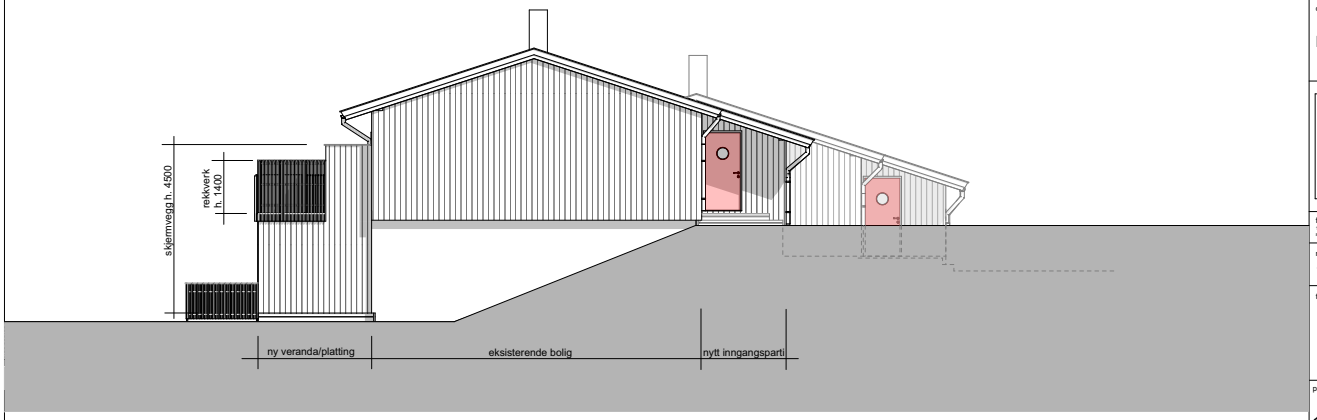
Det er ikke registrert bestemmelser til denne planen.

08.12.2016

E9



1:100 Fasade Sør



1:100 Fasade Øst

rev.	dato	endring	tegn	kontr
C	27.09.18	byggesøknad	MM	SKH
B	22.01.18	Diverse endringer	AP	SKH
A	22.12.17	anbudstegning	JN	SKH

oversiktsfigur/situasjonsplan:

prosjekt:

Roligheten borettslag

byggesøknad

Gnr 117 / Bnr 584 - Lihagen 2-118, 3029 Drammen

oppdragsgiver:

Roligheten borettslag

arkitektkontoret k16 aksjeselskap
Grønland 57
3045 Drammen
Tlf.: 32 83 82 55
post@ark16.no
www.ark16.no

fil:	saksbehandler:	opprettet:
1714 Roligheten borettslag.pln sist lagret 27.09.2018 av sh	SH	05.12.17

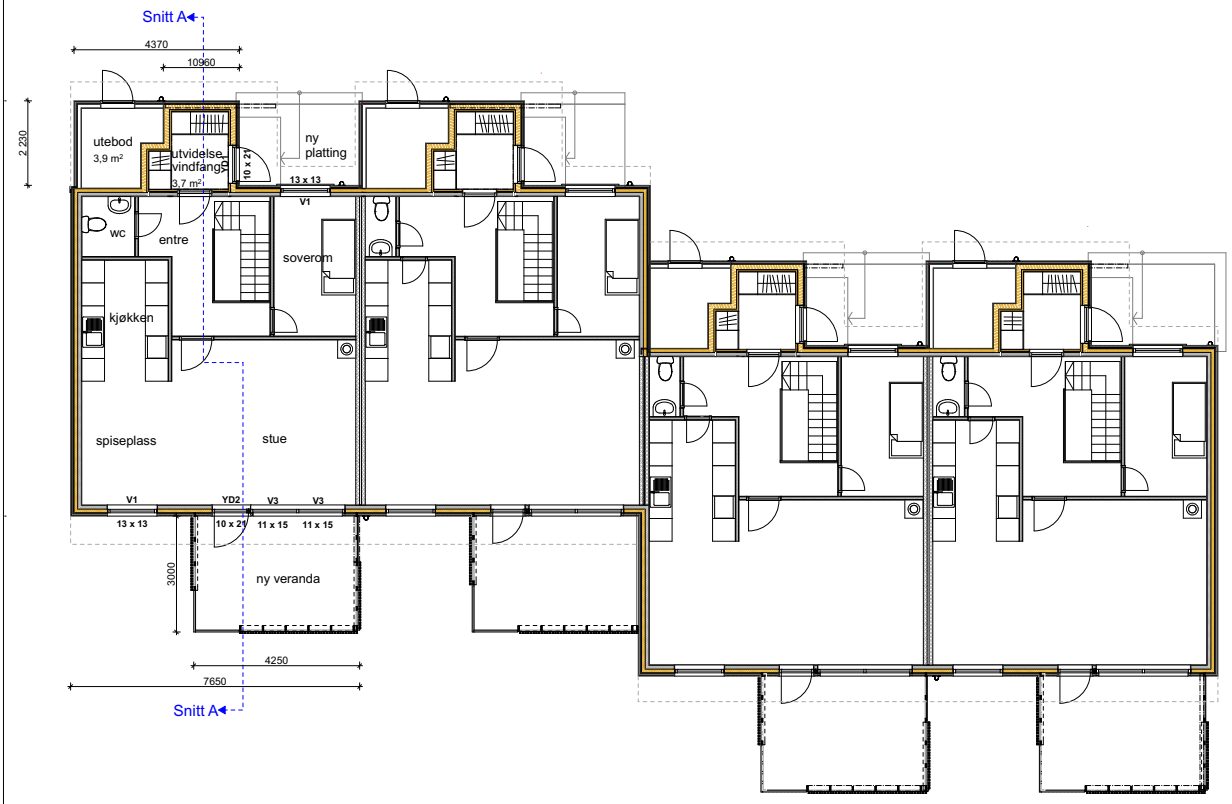
målestokk i A3:

1:100

tegning:

Fasade sør og øst

prosjektnr.:	tegningsnr.:	revisjon:
1714	A40-02	C



E6

rev.	dato	endring	tegn	kontr
C	27.09.18	byggesøknad	MM	SKH
B	17.01.18	Diverse endringer	AP	SKH
A	22.12.17	anbudstegning	JN	SKH

oversiktsfigur/situasjonsplan:

N

prosjekt:

Roligheten borettslag

byggesøknad

Gnr 117 / Bnr 584 - Lihagen 2-118, 3029 Drammen

oppdragsgiver:

Roligheten borettslag

arkitektkontoret k16 aksjeselskap

Grønland 57
3045 Drammen
Tlf.: 32 83 82 55
post@ark16.no
www.ark16.no

fil:	saksbehandler:	opprettet:
1714 Roligheten borettslag.pln sist lagret 27.09.2018 av sh	SH	05.12.17

målestokk i A3:

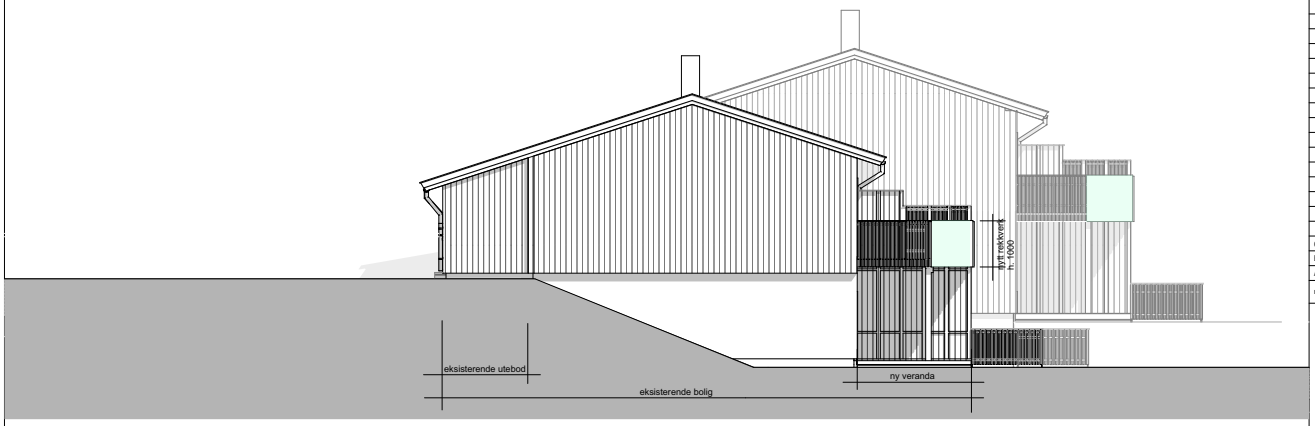
1:100

tegning:

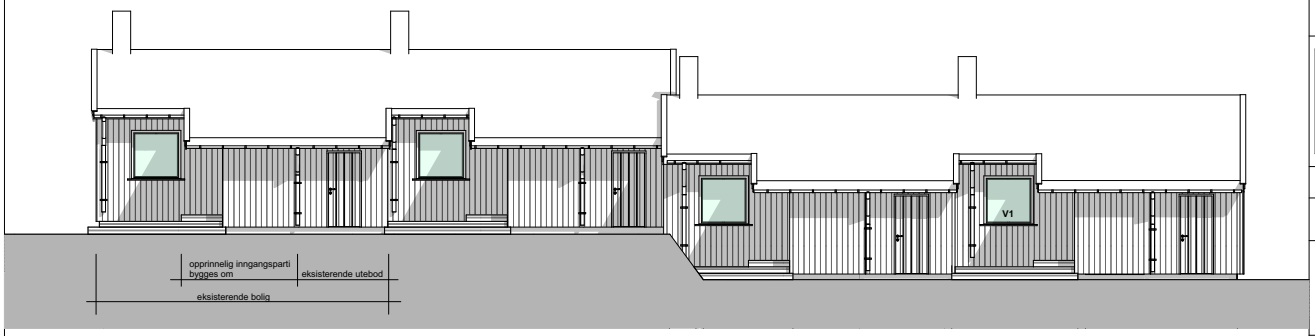
Plan 1. etasje

prosjektnr.:	tegningsnr.:	revisjon:
1714	A20-02	C

E8



1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Nord

rev.	dato	endring	tegn	kontr
C	27.09.18	byggesøknad	MM	SKH
B	22.01.18	Diverse endringer	AP	SKH
A	22.12.17	anbudstegning	JN	SKH

oversiktsfigur/situasjonsplan:

prosjekt:

Roligheten borettslag

byggesøknad

Gnr 117 / Bnr 584 - Lihagen 2-118, 3029 Drammen

oppdragsgiver:

Roligheten borettslag

arkitektkontoret k16 aksjeselskap
Grønland 57
3045 Drammen
Tlf.: 32 83 82 55
post@ark16.no
www.ark16.no

fil: 1714 Roligheten borettslag.pln
sist lagret 27.09.2018 av sh

saksbehandler: SH

opprettet: 05.12.17

målestokk i A3: 1:100

tegning:

Fasade nord og vest

prosjektnr.:	tegningsnr.:	revisjon:
1714	A40-01	C

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**117**	**584**	**0**	**0**	Lihagen 2, 3029 DRAMMEN Lihagen 4, 3029 DRAMMEN Lihagen 6, 3029 DRAMMEN Lihagen 9, 3029 DRAMMEN Lihagen 10, 3029 DRAMMEN Lihagen 11, 3029 DRAMMEN Lihagen 12, 3029 DRAMMEN Lihagen 13, 3029 DRAMMEN Lihagen 14, 3029 DRAMMEN Lihagen 15, 3029 DRAMMEN Lihagen 16, 3029 DRAMMEN Lihagen 17, 3029 DRAMMEN Lihagen 18, 3029 DRAMMEN Lihagen 19, 3029 DRAMMEN Lihagen 20, 3029 DRAMMEN Lihagen 21, 3029 DRAMMEN Lihagen 22, 3029 DRAMMEN Lihagen 23, 3029 DRAMMEN Lihagen 24, 3029 DRAMMEN Lihagen 25, 3029 DRAMMEN Lihagen 26, 3029 DRAMMEN Lihagen 27, 3029 DRAMMEN Lihagen 28, 3029 DRAMMEN Lihagen 29, 3029 DRAMMEN Lihagen 30, 3029 DRAMMEN Lihagen 32, 3029 DRAMMEN Lihagen 34, 3029 DRAMMEN Lihagen 35, 3029 DRAMMEN Lihagen 36, 3029 DRAMMEN Lihagen 37, 3029 DRAMMEN Lihagen 38, 3029 DRAMMEN Lihagen 39, 3029 DRAMMEN Lihagen 40, 3029 DRAMMEN Lihagen 41, 3029 DRAMMEN Lihagen 42, 3029 DRAMMEN Lihagen 44, 3029 DRAMMEN Lihagen 46, 3029 DRAMMEN Lihagen 47, 3029 DRAMMEN

Lihagen 48, 3029 DRAMMEN
Lihagen 49, 3029 DRAMMEN
Lihagen 50, 3029 DRAMMEN
Lihagen 51, 3029 DRAMMEN
Lihagen 52, 3029 DRAMMEN
Lihagen 53, 3029 DRAMMEN
Lihagen 54, 3029 DRAMMEN
Lihagen 55, 3029 DRAMMEN
Lihagen 56, 3029 DRAMMEN
Lihagen 57, 3029 DRAMMEN
Lihagen 58, 3029 DRAMMEN
Lihagen 60, 3029 DRAMMEN
Lihagen 61, 3029 DRAMMEN
Lihagen 62, 3029 DRAMMEN
Lihagen 63, 3029 DRAMMEN
Lihagen 64, 3029 DRAMMEN
Lihagen 65, 3029 DRAMMEN
Lihagen 67, 3029 DRAMMEN
Lihagen 69, 3029 DRAMMEN
Lihagen 70, 3029 DRAMMEN
Lihagen 71, 3029 DRAMMEN
Lihagen 72, 3029 DRAMMEN
Lihagen 74, 3029 DRAMMEN
Lihagen 76, 3029 DRAMMEN
Lihagen 78, 3029 DRAMMEN
Lihagen 80, 3029 DRAMMEN
Lihagen 82, 3029 DRAMMEN
Lihagen 84, 3029 DRAMMEN
Lihagen 86, 3029 DRAMMEN
Lihagen 88, 3029 DRAMMEN
Lihagen 90, 3029 DRAMMEN
Lihagen 92, 3029 DRAMMEN
Lihagen 94, 3029 DRAMMEN
Lihagen 96, 3029 DRAMMEN
Lihagen 98, 3029 DRAMMEN
Lihagen 100, 3029 DRAMMEN
Lihagen 102, 3029 DRAMMEN
Lihagen 104, 3029 DRAMMEN
Lihagen 106, 3029 DRAMMEN
Lihagen 108, 3029 DRAMMEN
Lihagen 110, 3029 DRAMMEN
Lihagen 112, 3029 DRAMMEN
Lihagen 114, 3029 DRAMMEN
Lihagen 116, 3029 DRAMMEN
Lihagen 118, 3029 DRAMMEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Blå/grønnstruktur - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	1093.38m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	31877.45m^2

Flomfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	4220.82m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	1376.26m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3301 060223-7	REGULERINGSPLAN FOR ARONSLØKKA. (5.11.1966)	Boliger	2346.28m^2
	3301 060223-7	REGULERINGSPLAN FOR ARONSLØKKA. (5.11.1966)	Kjørevei	70.42m^2
	3301 060223-7	REGULERINGSPLAN FOR ARONSLØKKA. (5.11.1966)	Offentlig friområde	374.98m^2
	3301 060236-4	REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET BERA, DRAMMEN KOMMUNE (6.4.1976)	Boliger	11650.43m^2
	3301 060236-4	REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET BERA, DRAMMEN KOMMUNE (6.4.1976)	Felles avkjørsel	1271.25m^2
	3301 060236-4	REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET BERA, DRAMMEN KOMMUNE (6.4.1976)	Felles gangareal	3656.2m^2
	3301 060236-4	REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET BERA, DRAMMEN KOMMUNE (6.4.1976)	Felles grøntareal	12709.62m^2
	3301 060236-4	REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET BERA, DRAMMEN KOMMUNE (6.4.1976)	Felles parkeringsplass	819.38m^2
	3301 060236-4	REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET BERA, DRAMMEN KOMMUNE (6.4.1976)	Kjørevei	72.26m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
060229-3_2	MINDRE VESENTLIG ENDRING, ARONSLØKKA NORD REGULERINGSPLAN (25.9.1980)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn
Ja		
	3301 20250013	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS

Sammen gjør vi alt avfall til verdi

Renovasjonsgebyr

Knr: 3301	Gnr: 117	Bnr: 584	Fnr: 0	Snr: 95
Adresse: Lihagen 41				
Referanse: 83260061				
Avtalenummer: 1141767				
Dato: 20.02.2026				
Årsgebyr renovasjon: Kr 429565				
Antall terminer: 2 (privat)				
Restanse renovasjon: Kr 0				
Type renovasjonsordning: samarbeid				
Forfall neste faktura: februar				

Kommentar: Pr.20.02.2026. Felles faktura for sameiet/borettslaget.

Utskriftsdato: 18.02.2026

Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN
Telefon: 32 04 00 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	117	**Bruksnr.**	584	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lihagen 38, 3029 DRAMMEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	537 528,41 kr
Vann	323 035,72 kr
Sum	**860 564,13 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastledd vann boligenhet	15%	82 stk	981.64	1/1	0 %	80 494,48 kr	0,00 kr
Fastledd avløp boligenhet	15%	82 stk	1598.96	1/1	0 %	131 114,72 kr	0,00 kr
					Sum	**211 609,20 kr**	**0,00 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Drammen kommune

Kulturminner - lokal verneliste

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**117**	**584**	**0**	**0**

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

Kulturminner

Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Link til kart



Høy bevaringsverdi - klasse B

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Fredet	Svært høy bevaringsverdi - klasse A	Høy bevaringsverdi - klasse B
Middels bevaringsverdi - klasse C	Undersøkes	Uten vernestatus for enkeltobjekt
Kulturmiljø - Svært høy verneverdi	Kulturmiljø - Høy verneverdi	Enhetlig kulturmiljø
Sammensatt kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø (høy verneverdi)
Bevaring kulturmiljø (middels verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (høy verneverdi)
Båndleggingsone fra kulturminneplan Nedre Eiker		

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	117	584	0	0	1	32970.55m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Stort frittliggende boligbygg på 2 etg	1	423.69m^2
Rekkehus	45	6447.94m^2
Tomannsbolig, vertikal	2	170.22m^2
Annen garasje-/hangarbygning	1	786.81m^2
Ukjent bygningstype	1	22.05m^2

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Flomfare	4220.78m^2
Ras- og skredfare	1376.27m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	31877.18m^2
Blå/grønnstruktur	Nåværende	1093.38m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060223-7	REGULERINGSPLAN FOR ARONSLØKKA.	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	2791.68m^2
060236-4	REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET BERA, DRAMMEN KOMMUNE	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	30178.87m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

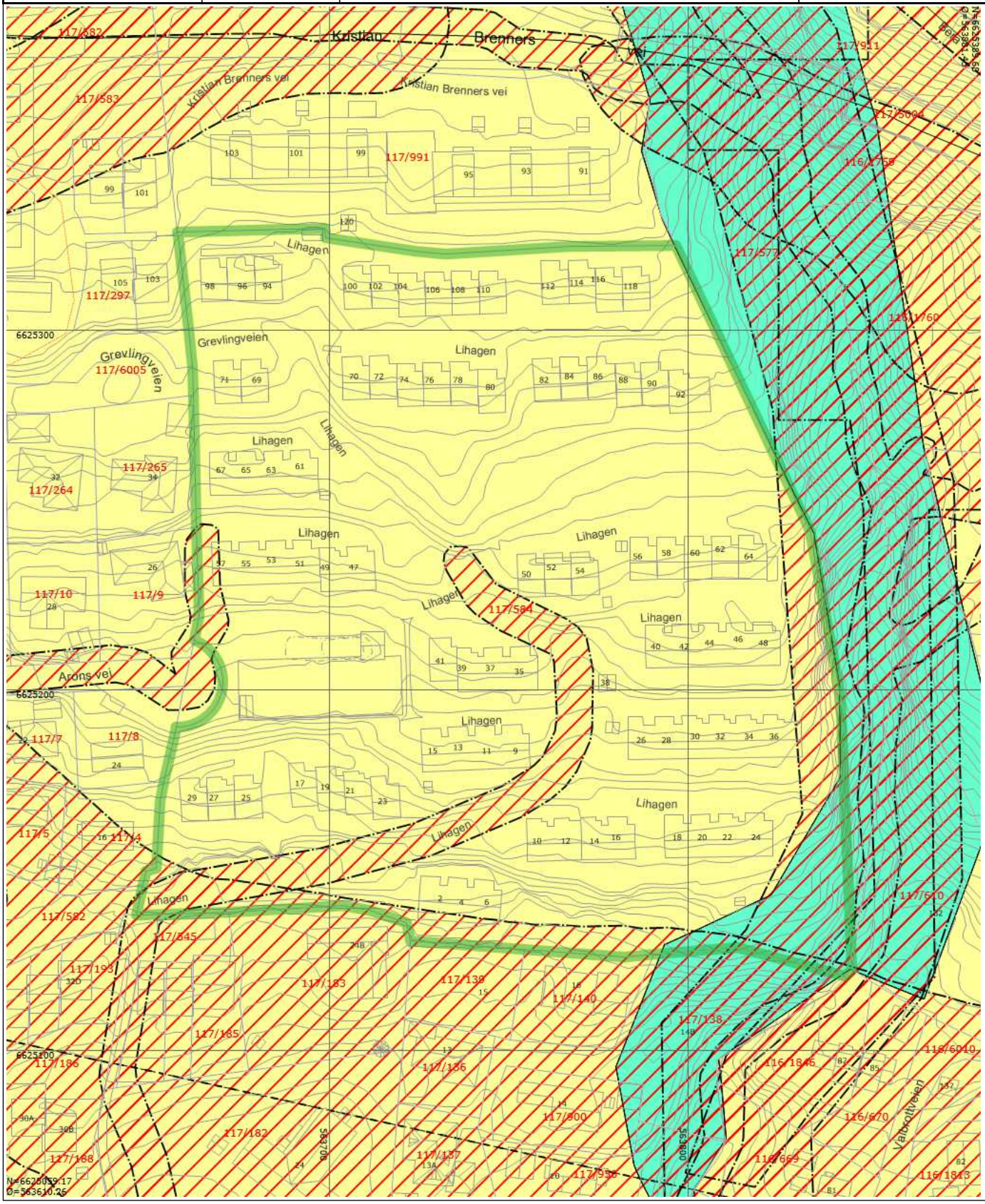
Formål	Areal
Kjørevei	142.40m^2
Felles grøntareal	12709.62m^2
Felles gangareal	3656.20m^2
Boliger	13996.72m^2
Offentlig friområde	374.98m^2
Felles parkeringsplass	819.38m^2
Felles avkjørsel	1271.25m^2

Drammen kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 117	Bnr: 584	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lihagen 41 3029 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Målestokk 1:1500



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Udefinert bygning	Bygning	Gang- og sykkelveg
Veg	Elv og bekk	Høydekurve
Forsenkningskurve	KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig
KpBestemmelseGrense	KpBestemmelseOmråde	Hovedveg - På bakken - Nåværende
Samleveg - På bakken - Nåværende	Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Grense for arealformål
Grense for faresoner	Ras- og skredfare	Flomfare
Boligbebyggelse - Nåværende	Blågrønnstruktur - Nåværende	

Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen
Langes gate 11
3044 Drammen

Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen

Telefon: 32 04 44 40
Telefax: 32 04 44 99
E-post: feierseksjonen@drbv.no
Hjemmeside: www.drbv.no

FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

Kommune:	G.nr.	Br.nr.:	F.nr.:	S.nr.:
Drammen	117	584	0	0

Adresse:	Lihagen 41, 3029 Drammen

	Ja	**Nei**
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?	X	
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:	02.03.2021	
Kopi av rapport og evt. øvrige korrespondanse etter tilsynet følger vedlagt.	X	
Er det foretatt feiing av skorsteiner?	X	
Hvis ja, dato for siste feiing utført:	09.06.2021	
Merknader til feiingen:	Ikke utført 2024, se rapport	

	Ja	**Nei**
Har eiendommen restanse feiegebyrer?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	
Fra 01.01.2025 er det vedtatt et årlig feie- og tilsynsgebyr. Sum unntatt mva.	Kr. 608.- Blir utfakturert 2026, Borettslag	

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 19.02.2026

Saksbehandler: Ellen Bolstad

Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**117**	**584**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Rekkehus	158545195	0	Ferdigattest	Bolig	516	0	0	516

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6625204 Øst: 563737 System: EPSG:25832	Nei	4			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
IG-Igangsettingstillatelse	16.02.1978	06.08.2018	
FA-Ferdigattest	11.02.1980	06.08.2018	
EB-Endre bygningsdata	26.10.2021	26.10.2021	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	129	5	Kjøkken	1	2	Lihagen 35	117	584	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	129	5	Kjøkken	1	2	Lihagen 37	117	584	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	129	5	Kjøkken	1	2	Lihagen 39	117	584	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	129	5	Kjøkken	1	2	Lihagen 41	117	584	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	4	276	0	276

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Underetasje	0	0	0	240	0	240

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

DRAMMEN KOMMUNE

ARKITEKT MNAL SOLVEIG RØNNEBERG HAUGE
Løkkebergveien 37
3011 DRAMMEN

Dato: 26.10.2021
Saksnr.: BYGG-21/02086-6
Deres ref.:

Lihagen 2-118, Ferdigattest for bruksendring og fasadeendring av rekkehusboliger

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	117/584/0/0 Lihagen 2
Ansvarlig søker:	ARKITEKT MNAL SOLVEIG RØNNEBERG HAUGE
Tiltakshaver:	ROLIGHETEN BORETTSLAG

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for bruksendring og fasadeendring av rekkehusboliger, mottatt 18.09.2021, og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 25.10.2021. Søknaden var komplett 25.10.2021.

Det ble gitt tillatelse til bruksendring av bod og overbygget inngangsparti til vindfang i 37 rekkehusboliger, samt fasadeendring i form av ombygging av takoverbygg til veranda i alle 82 rekkehusboliger i, sak med saksnummer 18/9206.

Vedtak

Etter delegert myndighet og i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2

Godkjent ferdigattest
Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Drammen kommune ferdigattest for bruksendring av bod og overbygget inngangsparti til vindfang i 37 rekkehusboliger, samt fasadeendring i form av ombygging av takoverbygg til veranda i alle 82 rekkehusboliger.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Opplysninger om søknaden

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 3, datert 23.09.2021, viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Kommunens vurdering

Søknaden inneholder tilstrekkelig dokumentasjon etter byggesaksforskriften (SAK10) og plan- og bygningsloven § 21-10.

Klageadgang

Vedtaket i denne saken kan påklages til Fylkesmannen av parter med rettslig klageinteresse. Klagen skal sendes til Drammen kommune. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kommer frem til den påførte adresse. I klagen må du angi årsaken til klagen, endringene du ønsker og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagesaken. Du må også angi ditt eget navn og kontaktinformasjon.

Mer informasjon om adgangen til å klage og krav til klagen finner du her:
https://www.drammen.kommune.no/tjenester/byggesak/klage-pa-avslag-eller-tillatelse-i-plan-eller-byggesak/

Med hilsen

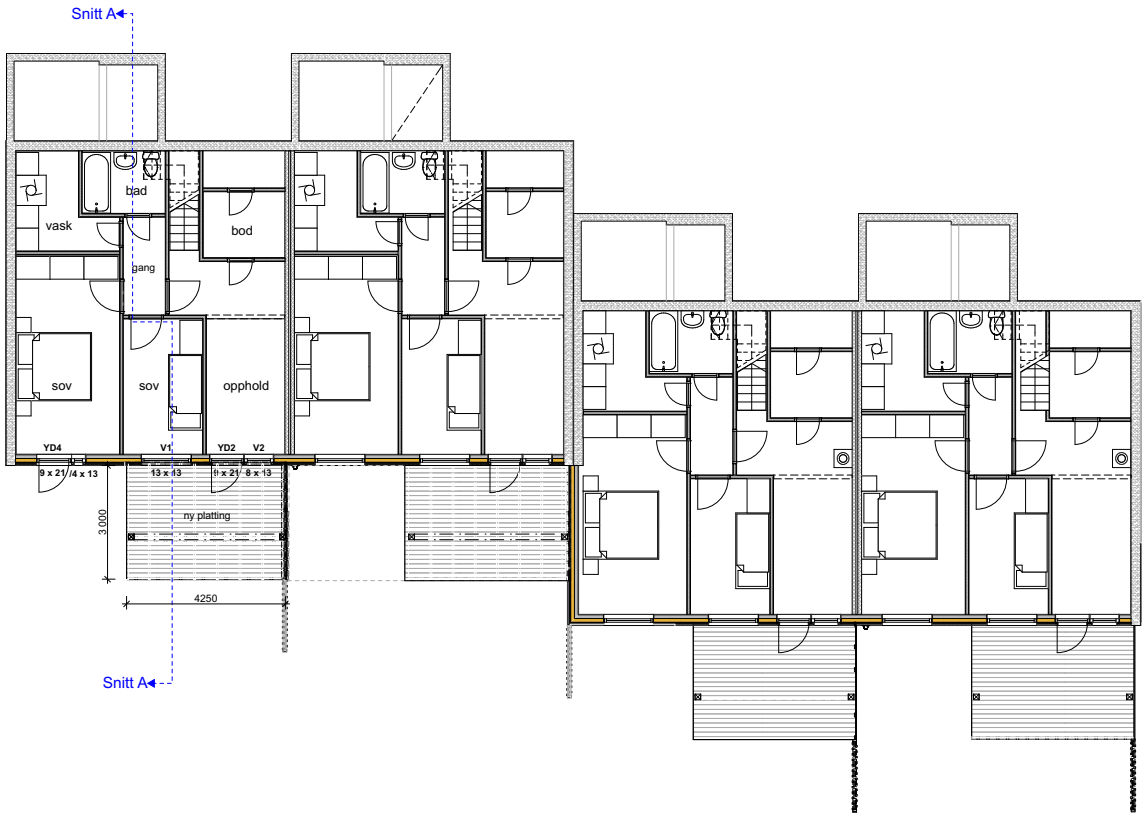
Kristine Otnes
Overarkitekt

Linda Hoffmann
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrifter

Kopi: ROLIGHETEN BORETTSLAG

E5



rev.	dato	endring	tegn	kontr
C	27.09.18	byggesøknad	MM	SKH
B	17.01.18	Diverse endringer	AP	SKH
A	22.12.17	anbudstegning	JN	SKH

oversiktsfigur/situasjonsplan:

N

prosjekt:

Roligheten borettslag

byggesøknad

Gnr 117 / Bnr 584 - Lihagen 2-118, 3029 Drammen

oppdragsgiver:

Roligheten borettslag

arkitektkontoret k16 aksjeselskap
Grønland 57
3045 Drammen
Tlf.: 32 83 82 55
post@ark16.no
www.ark16.no

fil:	saksbehandler:	opprettet:
1714 Roligheten borettslag.pln sist lagret 27.09.2018 av sh	SH	05.12.17

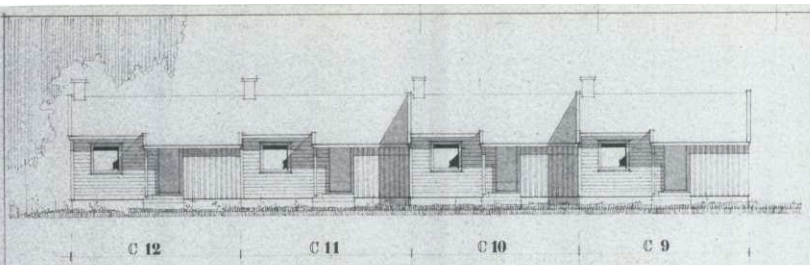
målestokk i A3:

1:100

tegning:

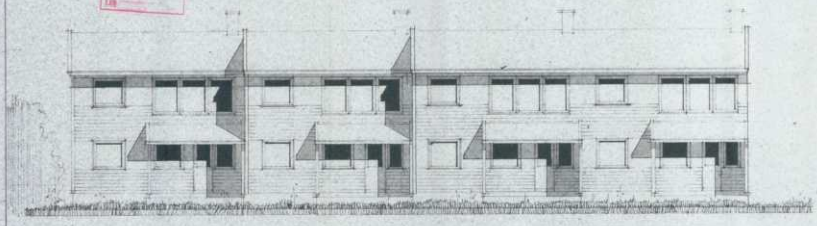
Plan underetasje

prosjektnr.:	tegningsnr.:	revisjon:
1714	A20-01	C



C 12 C 11 C 10 C 9

FASADE MOT NORD



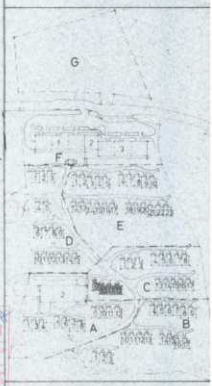
C 9 C 10 C 11 C 12

FASADE MOT SYD

DRAMMEN
00187 03.2.78
BRANNVESEN

J.Nr. 811/77

APPROBERT, den 16/2-78
Drammen Bygningsråd

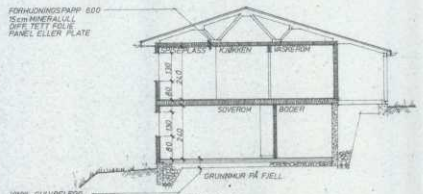


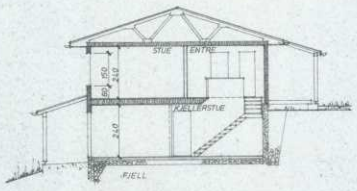
BERA ÅSSIDEN DRAMMEN

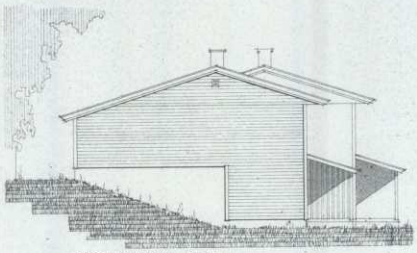
FASADE MOT
SYD OG NORD

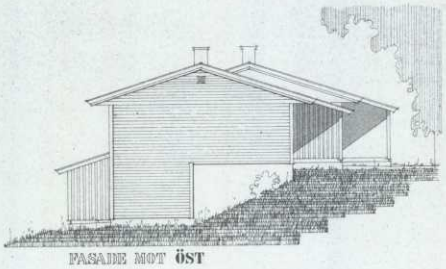
mål 1:100 | felt C | hus C 9-12 | tegn nr.

ARKITEKT





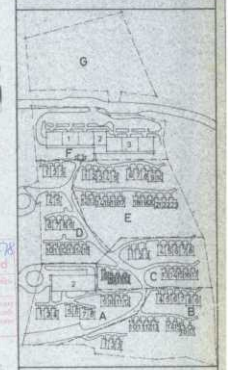




DRAMMEN
00187 03.2.78
BRANNVESEN

Byggesak J.Nr. 811/77

APPROBERT, den 14/2 78
Drammen Bygningsråd



ASHOVERHUSENES
PROSJEKTERINGSAVDELING

BERA ÅSSIDEN · DRAMMEN

SNITT A-A B-B
FASADE MOT ØST OG VEST

mål: 1:100	tell:	hus:	tegn nr:
dato: 2.8.77	C	C9-12	11

ARKITEKT

ROLIGHETEN BORETTSLAG
Postboks 1035 Bragernes

3001 DRAMMEN

Dato: 02.03.2021
Saksnr.: 20/10166-2
Deres ref.:

F05 Lihagen 41, 117/584, Drammen, tilsyn med fyringsanlegg

TILSYNSRAPPORT – INGEN AVDEKKEDE FORHOLD

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 02.03.2021 i ovennevnte objekt.

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

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

Til stede ved tilsyn:
Eier/representant for eier: Borettshaver

For feiervesenet: Trond-Erik Pettersen

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

Status
Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik, anmerkninger eller andre forhold som har betydning for fyringsanlegget.

Risikovurdering
På alle anlegg det gjennomføres tilsyn, skal intervall for hyppighet av tilsyn risikovurderes ut fra

alder, tilstand og bruk. Deres anlegg har blitt vurdert til å ligge i risikoklasse 3, det vil si at vi vil komme tilbake om 8 år.

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

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Med hilsen
Feierseksjonen
32044440

Dokumentet er sendt elektronisk uten underskrift

Drammen kommune

Kulturminner

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**117**	**584**	**0**	**0**

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

Berørte datasett (0)

Kulturminner

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

Link til kart



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

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

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Link til kart



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	Annet SEFRAK-bygg	SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25
Fredete bygninger	Kulturminner - Sikringssoner	Lokalitet

Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Link til kart



Høy bevaringsverdi - klasse B

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Fredet	Svært høy bevaringsverdi - klasse A	Høy bevaringsverdi - klasse B
Middels bevaringsverdi - klasse C	Undersøkes	Uten vernestatus for enkeltobjekt
Kulturmiljø - Svært høy verneverdi	Kulturmiljø - Høy verneverdi	Enhetlig kulturmiljø
Sammensatt kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø (høy verneverdi)
Bevaring kulturmiljø (middels verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (høy verneverdi)
Båndleggingsone fra kulturminneplan Nedre Eiker		

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	117	584	0	0	1	32970.55m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Stort frittliggende boligbygg på 2 etg	1	423.69m^2
Rekkehus	45	6447.94m^2
Tomannsbolig, vertikal	2	170.22m^2
Annen garasje-/hangarbygning	1	786.81m^2
Ukjent bygningstype	1	22.05m^2

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Flomfare	4220.78m^2
Ras- og skredfare	1376.27m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	31877.18m^2
Blå/grønnstruktur	Nåværende	1093.38m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060223-7	REGULERINGSPLAN FOR ARONSLØKKA.	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	2791.68m^2
060236-4	REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET BERA, DRAMMEN KOMMUNE	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	30178.87m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Kjørevei	142.40m^2
Felles grøntareal	12709.62m^2
Felles gangareal	3656.20m^2
Boliger	13996.72m^2
Offentlig friområde	374.98m^2
Felles parkeringsplass	819.38m^2
Felles avkjørsel	1271.25m^2

Datasett uten treff (0)

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**117**	**584**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	32970,6	39476	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
26.04.1979	Nei	Nei	Nei			Nord: 6625243,14 Øst: 563742,91 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			117/584	0
Oppmålingsforretning	27.10.2020	11.12.2020	20/02995		117/295	0
					117/577	0
					117/583	0
					117/582	0
					117/991	0
					117/584	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			117/584	0
Oppmålingsforretning	28.08.2012	03.10.2012	12/828	Avgiver	117/584	-6477,3
					117/295	0
					117/577	0
					117/582	0
				Mottaker	117/991	6477,2
					117/583	0
Grensejustering	26.11.2002		18740	Avgiver	117/584	-86,3
				Mottaker	117/5004	86,3
Kart- og delingsforretning	01.12.1983			Mottaker	117/689	198
				Avgiver	117/584	-198
Kart- og delingsforretning	04.07.1979			Avgiver	4/56	-39760

Mottaker	117/584	39760	

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
158545195	Rekkehus	Bolig	Ferdigattest	516	0	516

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Lihagen	41			Nord: 6625208 Øst: 563731 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Stemmekrets 3-Åssiden Grunnkrets 113-Åssiden 13 Postnummerområde 3029-DRAMMEN Kirkesokn 1-Åssiden SKOLEKRETS 20-Aronsløkka

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig		Type: K28-Merknad Etat: - Saksnummer: Tekst: 4/66

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
32970,6	Nord: 6625243,14011316 Øst: 563742,90999658 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal

kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Trykt på selvkopierende papir

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)
Vei 65 Lihagen 35-37-39-41 C 9-12		G.nr. 4, b.nr. 56

Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
Rekkehus m/4 leiligheter		10101177	16.2.78	71

Byggherre	Adresse	Tlf.
A/S Høyer Ellefsen	Bygdøy alle 1, Oslo 2	

Anmelder	Adresse	Tlf.
do.	do.	

Ansvarshavende	Adresse	Tlf.
do.	do.	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader: Bygget er påbegynt juli 1979.

18/3-80 Johan Th. Ågerup

Drammen Byingeniørkontor
Vannverket

Stenley Kristiansen

Drammen Brannvesen

Sted og dato		Stempel	
Drammen	11.2.80	Jonn Jensen	Erling Rustad

Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

Drammen kommune
Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN
Telefon: 32 04 00 00

Utskriftsdato: 18.02.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	117	**Bruksnr.**	584	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lihagen 38, 3029 DRAMMEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
67522632	1357	14.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	55
07367755	1069	11.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	129
07367741	2474	11.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	84
07367735	1967	16.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	144
07367754	975	11.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	51
67529844	817	12.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	41
07789998	1187	10.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	92
07789999	1191	10.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	61
09419091	1852	14.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	105
07789994	1855	11.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	15
07790069	1656	16.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	49
07790038	1245	25.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	41
07790039	1841	10.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	46
07790040	2334	15.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	124
07790041	2042	14.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	107
07790044	1220	13.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	112
07790061	1812	12.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	111
07789997	1810	10.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	60
07790003	1810	11.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	140

07790042	1023	31.12.2025	Stipulert forbruk	27
07790067	1463	31.12.2025	Stipulert forbruk	79
07790045	1727	10.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	54
07790046	1496	12.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	66
07790047	1014	10.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	50
07790052	1931	10.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	193
07790053	1966	16.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	95
07790054	1942	15.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	101
07790024	2902	14.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	130
07790072	1906	10.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	159
07790074	1520	12.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	55
07790010	1605	12.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	37
07790012	1427	15.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	64
07790014	1960	14.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	131
07790037	831	14.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	98
07790043	1512	10.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	97
07790057	1949	10.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	61
07790056	1272	12.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	69
07790058	3177	15.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	219
07790059	991	10.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	44
07789995	1083	11.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	62
07789996	1348	10.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	56
07790000	1936	14.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	58
14T026090	1947	10.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	167
07790055	2162	31.12.2025	Stipulert forbruk	148
07790011	2087	31.12.2025	Stipulert forbruk	-279
67522695	2840	14.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	143
07518848	1474	14.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	52
07790049	1094	14.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	71

07790051	1353	14.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	80
07790066	1309	14.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	38
07790070	2581	10.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	110
07790073	4585	14.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	267
07790005	1548	10.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	81
07790006	3514	10.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	154
07790007	4435	14.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	229
07790008	2167	14.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	124
07790009	1857	10.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	128
07790013	2069	10.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	89
07790035	1490	16.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	136
07790036	1443	14.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	71
07790001	1201	16.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	56
07790004	1371	12.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	93
09419162	3526	13.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	148
09419165	1239	14.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	85
09419166	1808	16.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	59
09419167	1219	10.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	64
09419168	1994	11.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	102
09419092	3411	14.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	168
09419184	1143	15.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	146
09553096	1036	18.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	73
10314612	1764	10.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	162
10314613	688	10.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	26
10314614	2161	15.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	126
10314594	2938	14.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	224
07790048	2554	31.12.2025	Stipulert forbruk	-360
07790065	1577	31.12.2025	Stipulert forbruk	108
07790050	1753	31.12.2025	Stipulert forbruk	59

07790023	831	31.12.2025	Stipulert forbruk	46
10314616	1143	31.12.2025	Stipulert forbruk	103
09419169	2408	31.12.2025	Stipulert forbruk	227
09419090	904	31.12.2025	Stipulert forbruk	122
11T132684	1291	31.12.2025	Stipulert forbruk	105

Dersom «Nei» på «Offentlig avløp», må megler ta kontakt med **Tilsynet for små avløpsanlegg**:
E-post tilsynet@lier.kommune.no eller tlf. 32 22 01 00

Dersom «Ja» på «Privat septikanlegg» må det påregnes pålegg om å koble ut septiktanken.

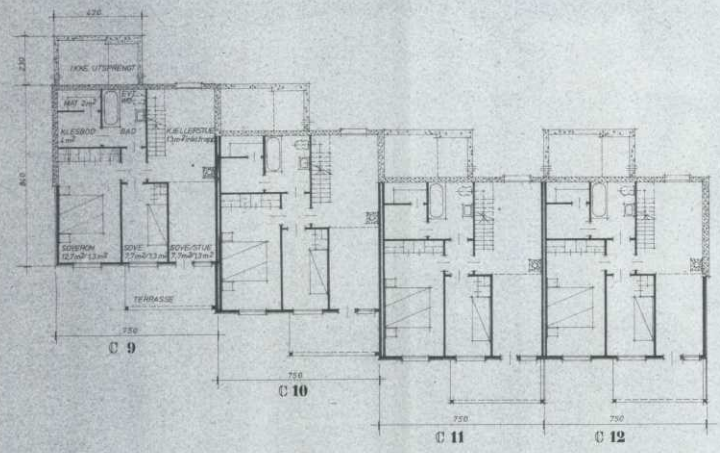
Private anlegg eldre enn 10 år må påregnes utskiftet. Dette kan medføre vesentlige kostnader for kjøper av eiendommen.

Dersom vannmålerstand er stipulert ønsker vi kontrollavlesning ved overtagelse.

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

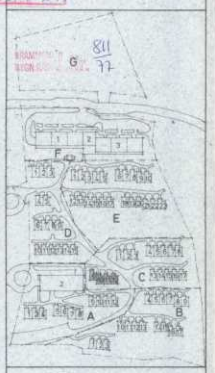
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



LEIEAREAL UNDERETASJE PR. HUS 39,1 m²

DRAMMEN
00187 03.2.78
BRANNVESEN

APPROBERT, den 14/2 78
Drammen Bygningsråd



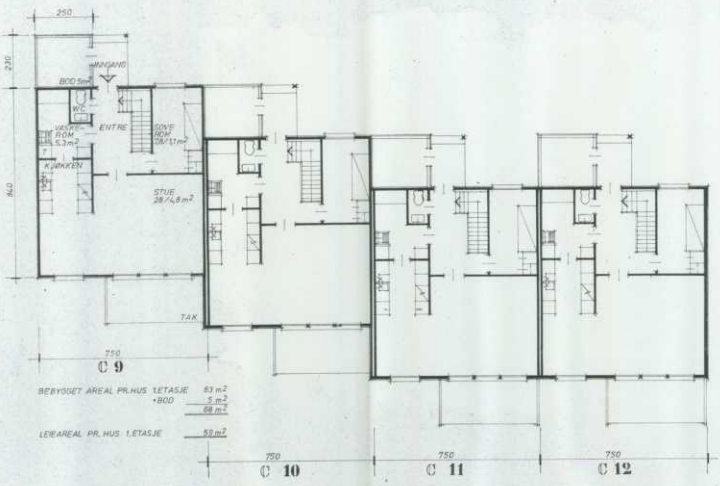
A/S BOLIGBYGG
PROSJEKTERINGSAVDELINGEN

BERA ÅSSIDEN DRAMMEN

PLAN AV
UNDERETASJE

mål: 1:100
dato: 1.6.77
felt: C
hus: C9-12
tegn nr:

ARKITEKT



BEBYGGET AREAL PR.HUS 1.ETASJE 63 m²
+BOD 5 m²
68 m²

LEIEAREAL PR. HUS 1.ETASJE 52 m²

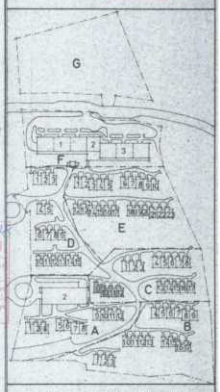
DRAMMEN
00187 03.2.78
BRANNVESEN

Byggesak BYGGSAK J.Nr. 811/77

APPROBERT, den 16/2 78
Drammen Bygningsråd

Denne søknad og tegningene omfatter ikke alt det som må ligge til byggeforhold.

Uttrykt bemerkning av tegningene må vurderes av byggemyndigheten. Arbeidsbeskrivelsen & andre byggeforskrifter må overholdt om arbeidets gang.



A.SKOVERLIPPEN
PROSJEKTERINGSVOLUM

BERA ÅSSIDEN DRAMMEN

PLAN AV
1. ETASJE

mål: 1:100	felt: C	hus: C9-12	tegn nr: 6D 8D
dato: 1.10.77.			

ARKITEKT

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 117	Bnr: 584	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lihagen 41 3029 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1500



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense fiktiv
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Gangfelt avgrensning
- Kjørebanekant
- Veg annen avgrensning
- Veg fiktiv grense
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant på bru
- Vegrekkverk
- Vegskulderkant
- Flaggstang
- Gjerde
- Loddrett mur
- Stikkrenne
- Bru
- Trapp
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Eiendom
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Gang- og sykkelveg på bru
- Veg på bru
- Brukonstruksjon
- Elv og bekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Lekeplass
- Bebygd område
- Skog
- Annet

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 117	Bnr: 584	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lihagen 41 3029 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:	REGULERINGSPLAN FOR ARONSLØKKA.			

Målestokk 1:1500



Tegnforklaring

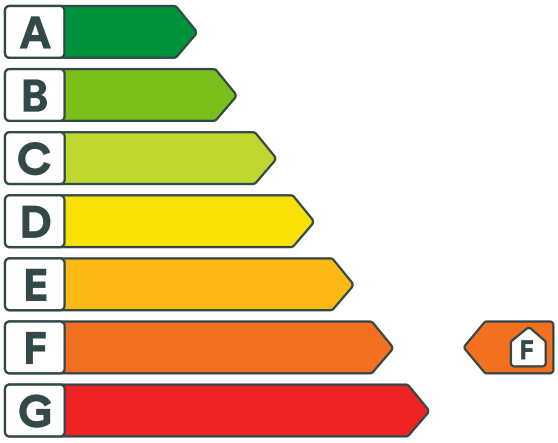
Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Udefinert bygning	Bygning	Gang- og sykkelveg
Veg	Elv og bekk	Høydekurve
Forsenkningskurve	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig
RpGrense	RpFormålgrense	Regulert tomtegrense
Byggegrense	Planlagt bebyggelse	Bebyggelse som inngår i planen
Regulert senterlinje	Boligområde	Offentlig bebyggelse
Almennyttig formål - barnehage	Kjøreveg	Annen veggrunn
Gang-/sykkelveg	Gangveg	Offentlig friområde
Felles avkjørsel	Felles gangareal	Felles parkeringsplass
Felles grøntareal		

enova

Energiattest



Adresse **Lihagen 41, 3029 DRAMMEN**	
Dato for energimerking **04.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-265964**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **158545195**
Gårdsnummer **117**	Bruksnummer **584**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1981**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **134,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **117,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **284,12 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **295,43 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **34 566 kWh**

Lihagen 41, 3029 DRAMMEN

Detaljering

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

Lihagen 41, 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: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: 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 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 9: 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 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: 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 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lihagen 41, 3029 Drammen
Gnr. 117, Bnr. 584, andelsnr. 95 i Roligheten Borettslag, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:
83260061

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Svein Liavaag

Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 905 35 204

E-post: svein.liavaag@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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 budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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.
