



Velkommen til

Liljekroken 62
3050 Mjøndalen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Liljekroken 62
3050 Mjøndalen

Velholdt og innholdsrik enebolig - Hyggelige uteplasser på ca. 30 m² - 3 sov - Garasje - Nær skole og marka!

Velkommen til Liljekroken 62. Lys og tiltalende 4-roms andelsleilighet over to plan med tre soverom, terrasse og garasje.
Liljekroken 62 ligger rolig og solrikt til i et etablert og barnevennlig boligområde i Åsen, Mjøndalen. Her bor du med gangavstand til sentrum, skole, barnehage, tog og buss – perfekt for både familier og pendlere. I nærheten finner du også butikker, treningssenter, idrettsanlegg, golfbane og flotte turområder som Hagatjern og MIF-hytta. Et ideelt sted for deg som ønsker en trygg, aktiv og praktisk hverdag!

Boligen har en romslig og innholdsrik planløsning, og byr på:
Underetasje: Vindfang, toalettrom, trapperom, bad og to soverom.
1. etasje: Stue, kjøkken og soverom.
Boligen har en garasje i felles garasjeanlegg og utebod.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 300 000
Andel fellesgjeld pr 11.09.2026	kr	759 714
Omkostninger*	kr	1 090
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	3 060 804
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	9 393
BRA/BRA-I		121/105 m²
Ant. sov.		3
Eiendomstype		Andelsleilighet
Eierform		Andel
Byggeår		1982
Etasje		2
Energimerking		D

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Ragnar Killingstad
Eiendomsmegler MNEF

905 81 556
ragnar.killingstad@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**2 300 000**
Andel fellesgjeld pr 11.09.2026	kr	**759 714**
Omkostninger*	kr	**1 090**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**3 060 804**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**9 393**

***Omkostninger**
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 1 090

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 7 400 – 10 200 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 9 393 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av renter og avdrag på fellesgjeld, renovasjon, felles bygningsforsikring, grunnpakke tv/internett, akonto vann og avløp, strøm i fellesarealer, generell drift og vedlikehold av fellesarealer og bygg, plenklipping, snømåking, forretningsførsel, styrehonorar mm.

Spesifikasjon av felleskostnader:
Grunnkostnad: kr 3 465,-
Renter IN-lån: kr 3 536,-
Avdrag IN-lån: kr 1 066,-
Akonto vann/avløp: kr 889,-
TV og internett: kr 437,-

Akonto vann og avløp avregnes mot faktisk forbruk via vannmåler og vil variere med forbruket.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører pr. 11.09.2026. Borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av borettslaget til enhver tid.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Avdrag, rentekostnader og felleskostnader totalt etter avdragsfri periode
Avdrag fellesgjeld: Kr 1 066.
Rentekostnader fellesgjeld: Kr 3 536.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi
Total fellesgjeld for borettslaget er kr 47 286 165,- pr. 11.09.2026 og lånevilkårene er:

Bank: BoligBanken ASA
Lånenummer: 96660143316
Type: Annuitetslån, 2 terminer per år
Restsaldo pr. 11.09.2026: kr 47 286 165,-
Andel av saldo: kr 759 714,-
Innfrielsesdato: 30.06.2052
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,6 %
IN-ordning: Ja

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Registerbetegnelse
Andel nr. 22 i Al Liljekroken Borettslag, org. nr. 948181894 med tilhørende borett.
Andelen ligger i Al Liljekroken Borettslag og forretningsfører for borettslaget er Nedre Buskerud Boligbyggelag..
Innskudd: Kr 153 600

Sikringsordning
Borettslaget ved dets andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1. prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen. Borettslaget har imidlertid forsikret seg mot manglende innbetaling av felleskostnader. Borettslaget har frivillig sikringsordning i Borettslagenes Sikringsordning AS. Vilkår for hva forsikringen dekker kan fås ved henvendelse til megler.

Om borettslaget
AL Liljekroken Borettslag (org.nr. 948 181 894) ligger i Drammen kommune og består av 63 boenheter. Byggeår er 1983. Forretningsførsel utføres av Nedre Buskerud boligbyggelag (NBBO).

Hovedpunkter fra ordinær generalforsamling 09.04.2026:
• Årsregnskap for 2025 ble godkjent med et overskudd på kr 847 705,- ført mot annen egenkapital.
• Styrets årsmelding for 2025 ble tatt til orientering.
• Styrehonorar for perioden 2025–2026 ble fastsatt til kr 200 000,-.

Fasiliteter og fellesløsninger:
• Det medfølger 1 bod til boligen.
• Det er etablert 5 felles ladepunkter for elbil der beboere kan tegne abonnement.
• Borettslaget har avtale med Norsk Brannvern for jevnlig kontroll av slukke- og varslingsutstyr.

Bruksregler og bestemmelser:
• Alle endringer av boligens fasader og ytre areal skal godkjennes skriftlig av styret på forhånd (for eksempel oppsetting av terrasse, markiser, antenner, varmepumper, boder m.m.).
• Det er kun tillatt med farger fastsatt av borettslaget for terrasser, balkonger, hager og gjerder.
• Det er ikke tillatt å male vinduenes PVC-rammer/karmer.
• Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 23:00 og 06:00. Støyende arbeider tillates på hverdager kl. 07:00–20:00, lørdager kl. 10:00–18:00, samt søndager og helligdager kl. 12:00–16:00.
• Det er ikke tillatt å lade elbil eller hybridbil i garasjene. Parkering av campingvogner, tilhengere og uregistrerte kjøretøy er ikke tillatt.

Betingelser for eierskap:

• Hovedregelen er at kun fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget kan eie andel i borettslaget.
• Ingen fysiske personer kan eie eller ha andel i mer enn én bolig i laget.
• Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

Forretningsfører
Nedre Buskerud Boligbyggelag

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Enebolig:
BRA-i: 105 m2
BRA total: 105 m2

1. etasje
BRA-i: 54 m2.
TBA: 30 m2.

-1. etasje
BRA-i: 51 m2.

Garasje:

BRA-e: 16 m2
BRA total: 16 m2

1. etasje
BRA-e: 16 m2.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3

Eierform
Andel

Boligtype
Andelsleilighet

Etasje
2

Parkering
Parkering i garasje i fellesanlegg. Garasjen har gruset gulv og vippeport. Øvrig parkering er etter førstemann til mølla-prinsippet.
Det er ikke tillatt å lade elbil eller hybridbil i garasjene, men borettslaget har fem felles ladepunkter hvor det kan tegnes abonnement.

Borettslagets eiendom
Gnr. 212, Bnr. 49 (Ideel andel 1/1) i Drammen kommune.

Tomteareal er 25 835 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for borettslaget. Fellesarealene er opparbeidet med grøntarealer, diverse beplantning og interne adkomstveier. Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Det er tillatt å ha kjæledyr under forutsetning av at disse ikke sjenerer andre borettshavere. For hund gjelder de alminnelige regler i kommunen for båndtvang. Hunder skal føres i bånd på borettslagets område og hundeekskrementer skal fjernes av hundeeier. Det er kun tillatt med innekatt. Utekatter som bodde i borettslaget pr. 02.04.2019 kan fortsatt være utekatt frem til sin død, men skal ikke bli gående ute over lengre tid. Dyrehold skal meldes skriftlig til styret, og andelseier plikter å melde fra ved endringer.

Beboernes forpliktelser
Felles dugnad holdes minst to ganger i året, samt når spesielle oppgaver må gjøres. Andelseier er ansvarlig for måking av egen vei/gårdsplass og tak ved behov (flere kasser med strøsand er utplassert på området). Andelseier har ansvar for å skifte batteri i røykvarsler årlig, teste denne, foreta regelmessig kontroll/el-sjekk av boligens elektriske installasjoner, samt melde mistanke om skadedyr til styret.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Nøkkeltall fra regnskap og budsjett:
• Årsresultat for 2025: overskudd på kr 847 705,-
• Disponible midler pr. 31.12.2025: kr 3 063 007,-
• Budsjettert årsresultat for 2026: overskudd på kr 893 459,- (budsjetterte driftsinntekter kr 7 091 405,-, driftskostnader kr 3 538 259,- og finanskostnader kr 2 659 687,-)
• Bokført egenkapital pr. 31.12.2025: kr -30 104 820,-. Styret opplyser i note 10 til regnskapet at det

foreligger en merverdi i bygningsmassen utover bokført verdi som oppveier den bokførte negative egenkapitalen.

Borettslagets forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer felles forsikring 86412307

Byggeår
Ca. 1982

Innhold
Enebolig over to etasjer som består av følgende rom:
Underetasje: Vindfang, toalettrom, trapperom, bad og to soverom.
1. etasje: Stue, kjøkken og soverom.

Garasje:
1. etasje: Garasje på 16 m².

Terrasse på 30 m².
Boligen disponerer i tillegg en frittstående bod.

Boligen er oppført speilvendt sammenlignet med godkjente byggetegninger. Det foreligger dermed avvik mellom godkjent dokumentasjon og boligens faktiske utførelse. Kjøper overtar risikoen og ansvaret for forholdet, herunder eventuelle krav fra kommunen.

Standard
Vindfang:
Inngangspartiet leder inn til et lyst vindfang med slitesterkt belegg på gulvet og malte panelplater på vegg. Rommet gir en praktisk adkomst til boligen med god plass til å sette fra seg sko og henge av yttertøy.

Bad:
Badet i underetasjen ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2016 etter teknisk forskrift 2010. Rommet har flislagte vegger og flislagt gulv med behagelig gulvvarme, samt nedsenket dusjsone med lokalt fall mot sluk. Innredningen består av en hvit baderomsseksjon med skuffer og nedfelt servant, speil med overbelysning, dusjhjørne med glassdør, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Toalettrom:
Separat toalettrom i underetasjen, innredet med laminat på gulv og malte plater på veggene. Rommet er utstyrt med veggmontert toalett med innbygget sisterne og inspeksjonsluke, en liten håndvask samt naturlig avtrekksventil i vegg.

Soverom:
Boligens underetasje rommer to gode soverom med laminat på gulv. Det ene soverommet er utstyrt med en vedovn montert på teglsteinsfundament tilknyttet pipen (denne er ikke i bruk), og har fin plass til dobbeltseng eller fleksibel innredning. Det andre rommet egner seg som barnerom eller gjesterom med plass til seng og garderobeskap. Boligens tredje soverom ligger i 1. etasje med adkomst fra stuen. Rommet har laminatgulv, malte overflater og god plass til seng og kommode.

Stue:
Stuen i 1. etasje er et lyst oppholdsrom med laminatgulv og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord. Her er det montert en luft-til-luft-varmepumpe, samt en murt peis med innsats tilknyttet lettklinkerpipe (ildstedet har registrert defekt brennplate og må utbedres før bruk). Fra stuen er det utgang til

en takoverbygd terrasse og platting på terreng, oppført i 2018. Uteplassen er anlagt over flere nivåer med rekkverk og gode sitteplasser, perfekt for utemøblement og grilling under tak.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i tilknytning til stuen og har belegg på gulv samt vegger med malt strie og fliser over benken. Innredningen har hvite profilerte fronter, laminat benkeplate med dobbel oppvaskkum i rustfritt stål, samt kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er opplegg for oppvaskmaskin og god plass til frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap.

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat, belegg og fliser. Betong i bod.
Vegger: Malt tapet, malt strie, malt trepanel og fliser.
Himling: Himlingsplater og malt tak.

Lagring:
Eiendommen disponerer en garasje på 16 m² oppført med yttervegger av bindingsverk med stående kledning, gruset gulv med betong i oppkant, saltak tekket med shingel og vippeport av treverk. Det finnes også en frittstående utebod oppført med uisolerte yttervegger av bindingsverk, liggende kledning, pulttak tekket med shingel, isolerglassvinduer og labankdør, samt innvendig bod med betonggulv.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik
- Innvendig - Overflater - vegger under trapp | Gjenoppbygging må påregnes.

- Innvendig - Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | Det er registrert sprekkdannelser og løse fuger i teglsteinsforbinding. Eier opplyser at det er defekt brennplate i peis. Denne må ikke brukes. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak
- Taktekking | Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takrenner, nedløpsrør og beslag.

- Takkonstruksjon/Loft | Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er registrert noe sprekkdannelser grunnet normal uttørking. Overflatebehandling bør påregnes.

- Vinduer | Sprosser på vinduer faller ned og det mangler sprosser på flere vinduer. Låsemekanisme på kjøkkenvindu bør sjekkes. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

- Terrasser og plattinger på terreng | Det er registrert noe ufagmessig utført arbeider på

terrasse. Noe skjevheter er registrert. Det er ikke utført statisk dimensjonering av takkonstruksjonen. Terrassen har behov for vedlikehold. Noe råte er registrert i vindskie over terrassedør. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Utvendige trapper | Trappa er noe overflateslitt.

- Innvendig - Overflater - gulv | Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er registrert en del malingsflekker i belegg under trapp.

- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger | Det er registrert noe bruks- og aldersslitasje på overflater. Noe oppussing bør vurderes.

- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det bemerkes at utforede kjellervegger/multielementer under utvendig terrengnivå er en risikokonstruksjon med tanke på fukt/kondensskader.

- Innvendig - Innvendige trapper | Trappa er malt, men det er ikke helt dekkende og det er registrert noe slitasje. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Innvendig - Innvendige dører | Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. En del dører mangler belistning.

- Underetasje Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning | Det er påvist bruks- og aldersslitasje på overflater og innredning. Det er registrert slitasje på fronter, og tidspunkt for utskifting nærmer seg.

- 1. Etasje Kjøkken - Avtrekk | Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på ventilator.

- Underetasje Toalettrom - Overflater og konstruksjon | Det er registrert litt fuktskadet plate bak toalettskål. Bør sjekkes.

- Underetasje Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon | Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger | Det er merket med tusj på vannrørene, dette er ikke en anbefalt løsning.

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner | VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter | Original grunnmur og fundamenter som ikke er isolert mot terreng.

- Tomteforhold - Terrengforhold | Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Helse, miljø og sikkerhet
- Rekkverk: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

- Innvendig trapp: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Innvendig trapp: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Liljekroken 62 har en flott beliggenhet i et rolig og barnevennlig boligområde i Åsen – et ettertraktet og etablert strøk i Mjøndalen. Her bor du i et hyggelig nabolag uten gjennomgangstrafikk, med gode solforhold og en fin utsikt. Boligen ligger sentralt til, med kort gangavstand til Mjøndalen sentrum og alle nødvendige servicetilbud.

Hverdagen blir enkel med nærhet til både dagligvarebutikker og større kjedebutikker som Plantasjen, Jula, Biltema, Europris og Rema 1000. Barnefamilier vil sette pris på kort vei til flere barnehager, blant annet Åsen barnehage kun 500 meter unna, og Åsen barneskole ca. 1 km fra eiendommen. Veiavangen ungdomsskole nås enkelt med bil.

Eiendommen ligger svært pendlervennlig til med kun få minutters gange til Mjøndalen togstasjon og bussholdeplass – sistnevnte kun 300 meter unna. Herfra har du gode forbindelser mot både Drammen, Oslo, Asker, Hokksund og Kongsberg. Med bil er du i Drammen på ca. 15 minutter og i Kongsberg på ca. 25 minutter, via E-134. Ca 25 minnutter til Asker og 40 Minutter til Oslo.

Området byr på et rikt fritidstilbud med flotte helårsmuligheter for både tur og badeliv ved Hagatjern og MIF-hytta. I tillegg finner du Mjøndalen idrettspark i nærheten, med fotballbaner, kunstisbane, tennishall, treningssenter og stor flerbrukshall. Golfentusiaster har også kort vei til Eiker Golfklubb med 9-hulls bane og treningsfasiliteter.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Eiendommen er bygget i 1982. Enebolig med grunnmur av betong og multielementer på innvendig side. Yttervegger har bindingsverkskonstruksjon og liggende bordkledning. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Taket er et saltak med kaldtloft, tekket med asfaltshingel.

Garasje:
Garasje med gruset gulv og betong i oppkant, yttervegger av bindingsverk med utvendig stående kledning, og saltak tekket med shingel. Det er montert vippeport av treverk.

Bod:
Boden har uisolerte yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende kledning og pulttak tekket med shingel. Det er vinduer med isolerglass og labankdør.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for nybygg, boligbygg den 03.02.1982. At slike tillatelser/ attester

eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.
Det er avvik mellom byggetegningene og boligens utførelse ved at boligen er oppført speilvendt i forhold til de godkjente tegningene.

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens fasade ved at det er etablert en takoverbygd terrasse/platting på ca. 30 m² inntil boligen, opplyst oppført i 2018. På godkjente tegninger er det kun inntegnet en utvendig trappeavsats fra stuen. Terrassen/plattingen er oppført på borettslagets tomt, og det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning fra borettslaget eller offentlig godkjenning/byggemelding av tiltaket.

Eiendommen selges slik som det er opplyst om og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent den takoverbygde terrassen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Ble utført tilsyn fyringsanlegg 2020 uten avvik, men ble notert avvik 2015 på peisen har defekt brennplate og må ikke brukes før utbedring samt at eier lovte verken å ikke bruke peisen og ovnen i 1. etg.
Elektrisitet. Montert luft-til-luft-varmepumpe. Denne er fra 2011 og fungerer ikke tilfredsstillende.
Gulvvarme på badet i underetasjen.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstester.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd GUL D.

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

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Det er ingen utleieforhold knyttet til eiendommen per i dag. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut boliger i borettslag eller aksjelag, jfr. Lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i burettslagslova.

Radon
Ifølge selgers egenerklæring er det utført radonmåling i regi av borettslaget, men tidsrom og måleresultat er ikke oppgitt.
Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger. Gjeldende reguleringsplan er MJ 11, Åsen (plan-ID 062519750001), vedtatt 18.08.1975. Planen omfatter også delarealer regulert til offentlig friområde, kjørevei og gangvei.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan MJ 11.10, Åsen Felt B/C (Bekkemoen/Linneaveien) (plan-ID 062519870001), vedtatt 17.06.1987. I denne planen er deler av eiendommen regulert til offentlig friområde og gang-/sykkelvei.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037, vedtatt 18.06.2025. Arealbruken er i planen i hovedsak avsatt til boligbebyggelse (nåværende), samt blå/grønnstruktur (nåværende). Arealformål blågrønnstruktur i kommuneplanens arealplankart overstyrer annet arealformål i eldre reguleringsplaner ved motstrid.

Flom:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent, På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med aktsomhet for flom. Eiendommen berøres også av hensynssone H320 Flomfare i kommuneplanens arealdel. Før det gis tillatelse til tiltak innenfor hensynssonen må det dokumenteres at tiltaket er sikret mot flom etter TEK17 § 7-2, og nødvendige sikringstiltak eller avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

Radon:
I henhold til områdeanalysen ligger eiendommen i et område med middels til lav aktsomhetsgrad for radon, for mer informasjon se vedlagte områdeanalyse i salgsoppgaven.

Regulering under arbeid:
- Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039 (plan-ID 3301 20250013) - status: under arbeid

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 822 982 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 291 928 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig

fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andel felles formue
Kr 49 287 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Forkjøpsrett
Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Ansienniteten regnes etter innmeldingsdato. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. For hver enkelt bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde forkjøpsretten etter at boligen er solgt. Denne fristen vil vanligvis være ca. 1 uke etter at boligen er annonsert. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke gjøre krav på forkjøpsrett. I henhold til vedtektene er fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende 20 dager fra borettslaget mottok melding om eierskiftet, eventuelt 5 hverdager dersom det er gitt forhåndsvarsel.
Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger. Melding om nektelse må komme fram senest 20 dager etter mottatt søknad, ellers regnes godkjenning som gitt.

Eier
Anita Karlsen

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

3301/212/49:
19.02.1982 - Dokumentnr: 1513 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.

10.02.1982 - Dokumentnr: 1089 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3301 Gnr:212 Bnr:12

Legalpant: Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon*, kr 45 000
Adm. kostnad, kr 1 500
Foto med drone - Diakrit inkl i mf, kr 0
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Innhenting av kommunal informasjon - Nedre Eiker, kr 7 800
Mf. Ute-og inne bilder, drone, stor annonse på finn.no, ukens bolig, Blikkfang med push annonser i vg, dt, Aftenposte, Se og H, kr 21 500
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Tilretteleggingshonorar, kr 19 900
Tinglysing/sletting av heftelser pr. stk., kr 2 000
Visningshonorar og Overtagelse, kr 3 500

Forretningsfører - Utlegg informasjonsinnhenting USBL, kr 5 138
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet andel, kr 545
Forretningsfører - Eierskiftegebyr USBL*, kr 6 725
Totalt, kr 123 868,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Tilstandsrapport kr. 2 300 000.
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Rypetakst AS (TakstTeam Drammen AS) den 17.09.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.100,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 4.100,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon

om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Ragnar Killingstad
Eiendomsmegler / Fagansvarlig
Telefon: 905 81 556
E-post: ragnar.killingstad@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Eiker
Postboks 13
3301 HOKKSUND
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.












Whirlpool





































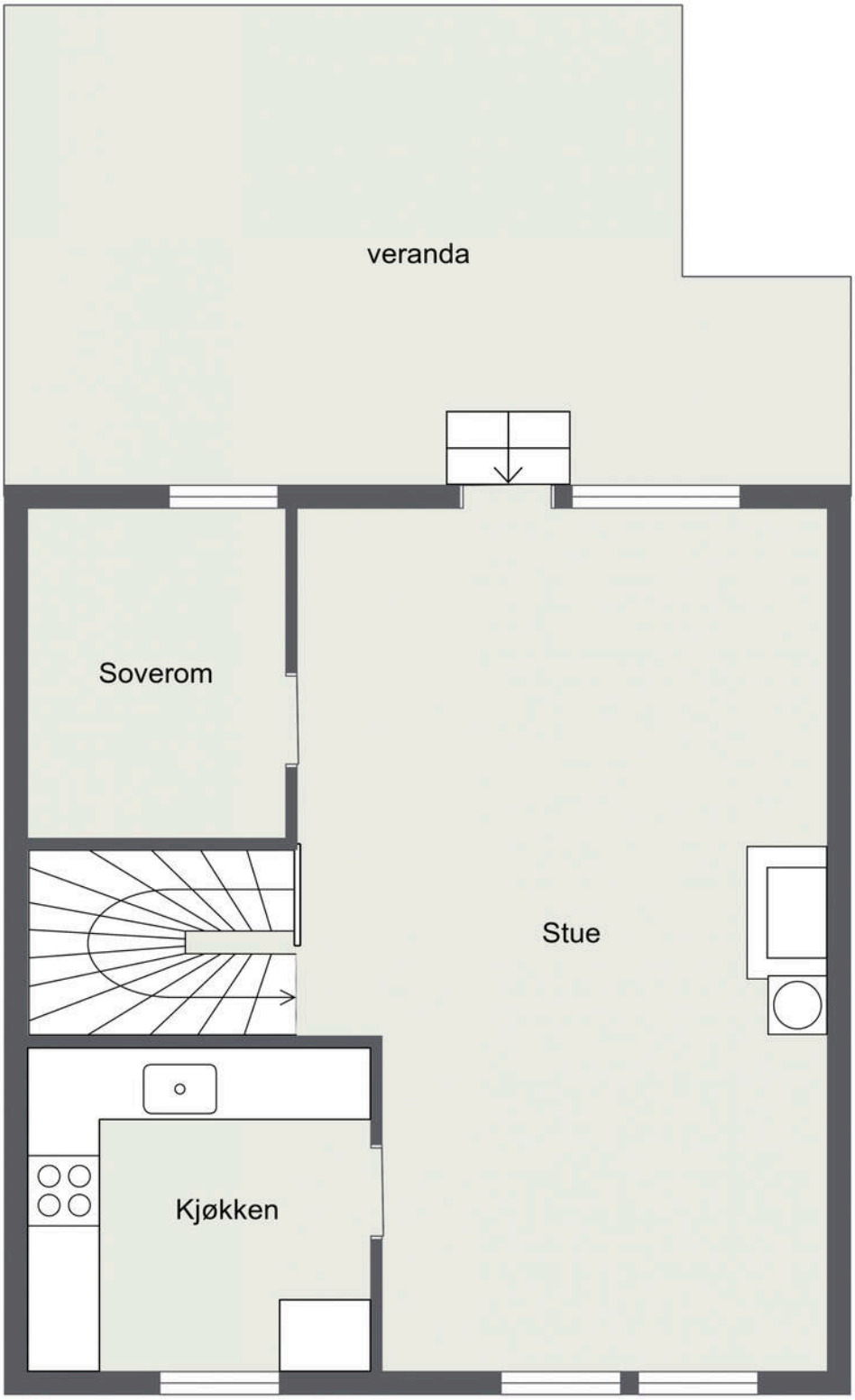


Plantegning



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

LILJEKROKEN 62

Nabolaget Åsen - vurdert av 68 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Blomsterlia Linje 53, 56	**3 min** 0.3 km
Mjøndalen stasjon Linje R12	**6 min** 2.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 2 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 20 min**

SKOLER

Åsen skole (1-7 kl.) 193 elever, 12 klasser	**12 min** 1 km
Mjøndalen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	**6 min** 2.7 km
Veiavangen ungdomsskole (8-10 kl.) 430 elever, 26 klasser	**7 min** 3.4 km
Eknes ungdomsskole (8-10 kl.) 360 elever, 19 klasser	**10 min** 4.2 km
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	**13 min** 8.4 km
Akademiet Ypsilon vgs 200 elever	**16 min** 11.3 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

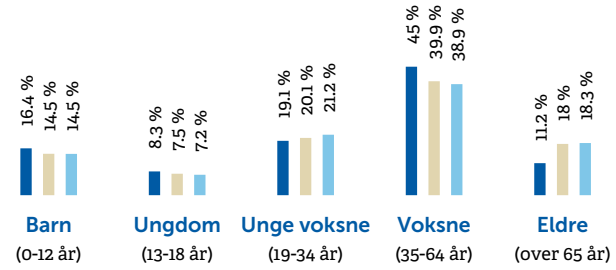
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 88/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Åsen	1 863	761
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Åsen barnehage (1-5 år) 62 barn	**6 min** 0.5 km
Bakkefaret Fus barnehage (0-5 år) 113 barn	**7 min** 0.6 km
Vassenga barnehage (0-5 år) 85 barn	**21 min** 1.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Orkidehøgda	**20 min**
Coop Extra Mjøndalen PostNord	**5 min** 2.6 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

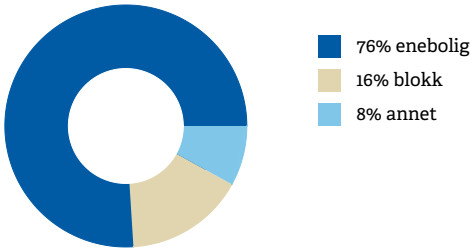
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 89/100

SPORT

Blåveisbakken balløkke Ballspill	**7 min** 0.5 km
Åsen skole Aktivitetshall, ballspill	**12 min** 1 km
Family Sports Club Mjøndalen	**21 min**
Sporty24 Mjøndalen	**6 min**

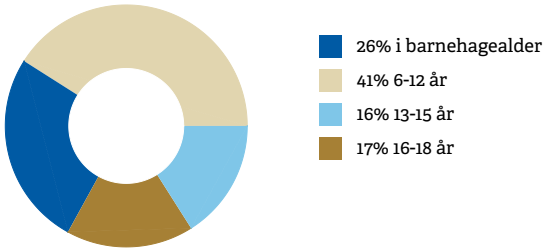
BOLIGMASSE



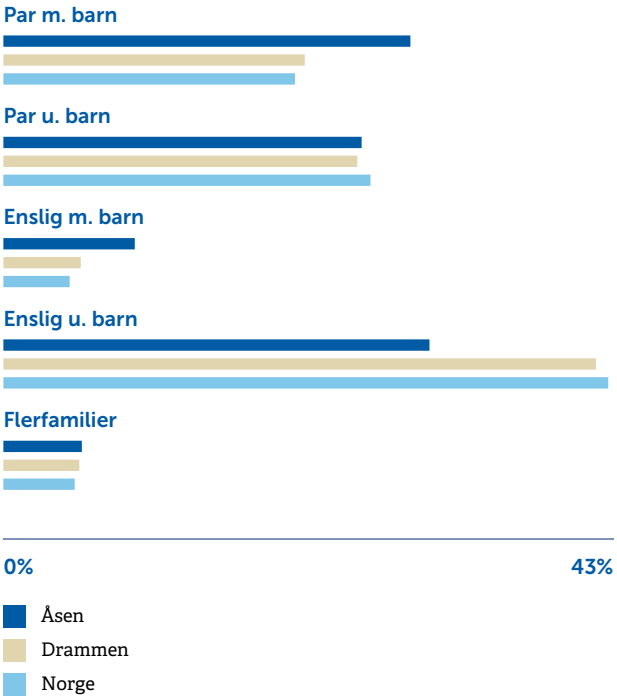
VARER/TJENESTER

Buskerud Storsenter	**10 min**
Mjøndalen apotek	**6 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



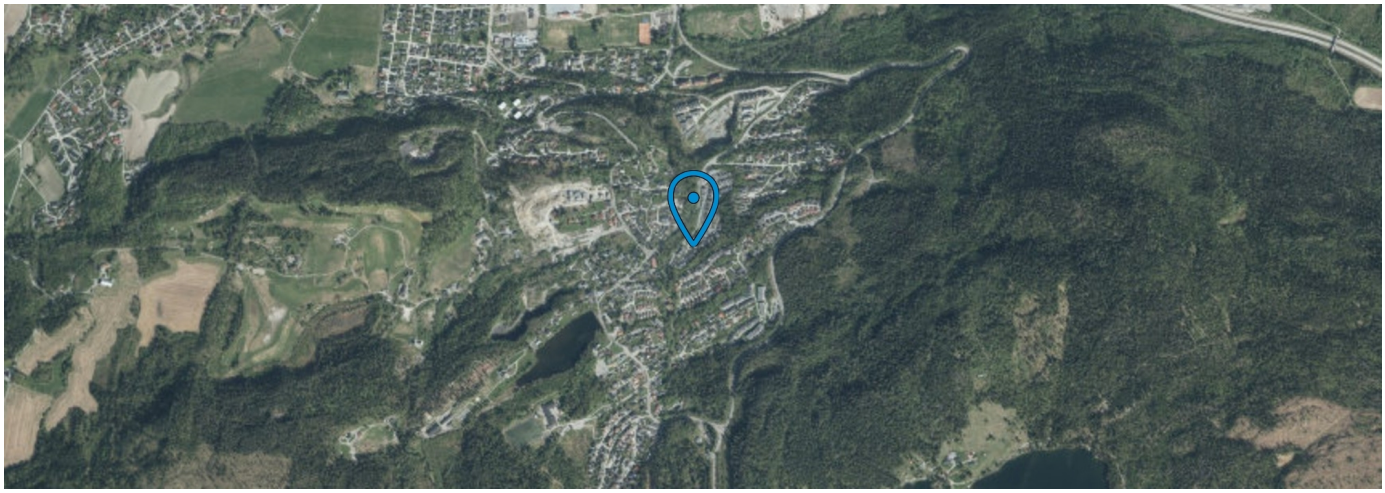
FAMILIESAMMENSETNING

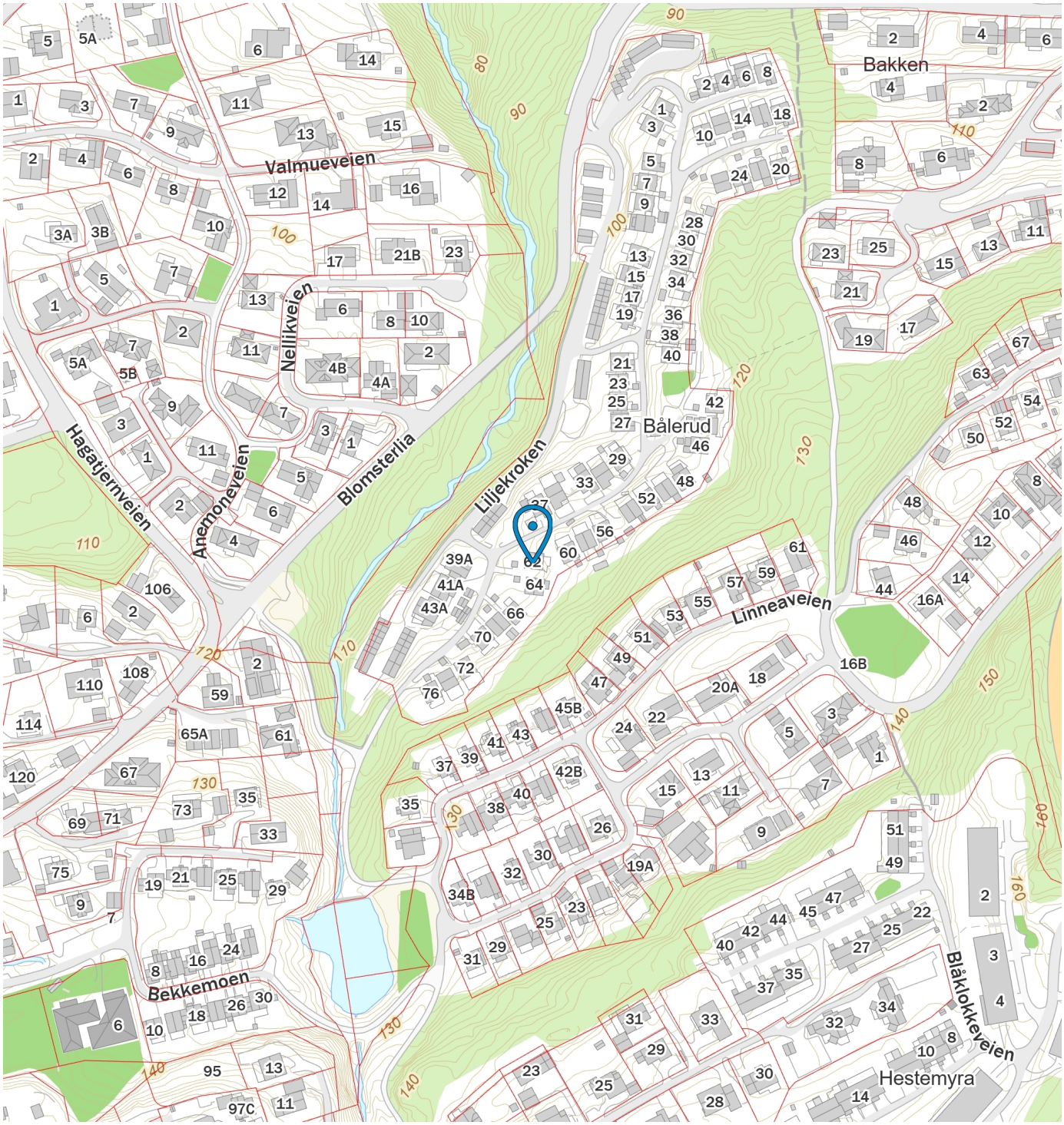


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**35%**	**33%**
Ikke gift	**54%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

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





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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 8 , 0187 Oslo
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**
  Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**
  Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn	Anita Karlsen
Selger 2: fornavn og etternavn	
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her	

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse: Liljekroken 62		Postnummer: 3050	Sted: Mjøndalen
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? ☒ Ja ☐ Nei		Året og måneden du overtok boligen	2019 April

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?		☐ Ja ☒ Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja"	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, skriv navn på fullmektig
Kjenner du boligen?		☒ Ja ☐ Nei
Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.		

Selgers initialer: AK

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon Boretsbag
4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Før jeg flyttet til boligen, drenering yttervegg. grunnmur.
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Før jeg flyttet til boligen, drenering yttervegg. grunnmur.

Selgers initialer: AK

Side 2

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert? ☑ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort Kjøkkenvindu, lås på siden, sikkerhetsmekanismen.
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført Borettslag maling.
8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Borettslag, yttervegg/grunnmur.
10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Fukt, Under trappa, veggen. under covid. Jeg fjernet sponplater.
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen? ☐ Hele ☒ Deler	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet Borettslag, yttervegg, grunnmur. Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler 2016/2017 Utvendig ble grunnmuren isolert, pusset og malt og det ble montert komplett ny drenering og fuktsikring av grunnmuren.

Selgers initialer: AK

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabilt? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Varmepumpe er gammel, fungerer dårlig

Selgers initialer: AK

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Service varmepumpe Busterud varmepumpeservice AS ca. 2023.
19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Må ikke brukes.
20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført

Selgers initialer: AK

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere Må ikke bruke peisildsted.
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei Vet ikke.	Hvis ja, beskriv nærmere Terrasse/verandatrepp opp til terrasse/veranda. 2018. ~~Bordkledning~~. For jeg flyttet inn. Tidligere eier.
27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer: A.K

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble Det husker jeg ikke tidsrom. Borettslaget.
33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere Ble målt under trappa ~~ve~~ under covid, for fukt. Var sponplate som var påvirket, ikke isolasjon osv.

Selgers initialer: A.K

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere Garasje, utebod.
38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilene og omfanget

Selgeres initialer: AK

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
42. Er det bestilt Norgespris på strøm? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Tilleggskommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Selgeres initialer: A.K

Side 9

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- eiendommen allerede er lagt ut for salg.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	☒ Ja	☐ Nei	☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
☒ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

Signatur

Selger 1: sted Mjøndalen	Selger 1: dato 5/9-26	Selger 1: underskrift Anita Karlsen
Selger 2: sted	Selger 2: dato	Selger 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

Side 10

Tilstandsrapport

Enebolig
Liljekroken 62 , 3050 MJØNDALEN
DRAMMEN kommune
gnr. 212, bnr. 49
Andelsnummer 22

Markedsverdi

2 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 17.09.2026 **Rapportdato:** 24.09.2026 **Oppdragsnr.:** 18420-1782 **Eiendomsverdi ref nr:** WB1327

Autorisert foretak: Rypes Drift og Vedlikehold AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Lars Rype

lars@rypetakst.no
911 68 040

Rypes Drift og Vedlikehold AS
Gamle Drammensvei 45
3420 LIERSKOGEN

Liljekroken 62 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 212 - Bnr 49
3301 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Rypes Drift og Vedlikehold AS
Gamle Drammensvei 45
3420 LIERSKOGEN

Liljekroken 62 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 212 - Bnr 49
3301 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Rypes Drift og Vedlikehold AS
Gamle Drammensvei 45
3420 LIERSKOGEN

Liljekroken 62 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 212 - Bnr 49
3301 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med asfaltshingel og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp er av metall.
Taket er et saltak med kaldtloft. Det er ikke tilgang til kaldtloft over stuedel.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen. Terrassen er takoverbygd og har nivåer og sitteplasser.
Terrassen er bygget i 2018 på egeninnsats.
Utvendig trapp av treverk fra overside og ned til underetasje.
Rekkverk på to sider.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er laminat og belegg. Betong i bod.
Veggene har malt tapet, malt strie og malt trepanel. Himlingen er med himlingsplater.
Veggene ved trappen er helt eller delvis fjernet. Kun konstruksjonen igjen.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
1. etg: det er registrert ca 20 mm avvik i stue og ca 15 mm avvik på kjøkken.
Underetasje: det er registrert ca 12 mm avvik i ett soverom og ca 14 mm avvik i trapperom.
Det er pipe i lettklinkerblokker, vedovn i underetasje og peis med innsats i stue 1. etg.
Gulvet er med fliser og belegg, veggene er med plater, og hulltaking er foretatt under trapp. Det ble ikke indikert fukt ved fuktsøk med Protimeter MMS3 med pigger.
Innvendig er det malt tretrapp.
Innvendige dører er malte fyllingsdører og finerdører.
Det er ikke opplyst av eier om forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter, og det er ikke observert tegn som tyder på dette ved befaringen. Leiligheten fremstod vasket og tom på befaringstidspunktet.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ikke dokumentasjon. Det er usikkert om det er Tek 10 eller Tek 17 da det er usikkerhet rundt byggeåret på badet. Det settes til 2016.
Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. det er tilnærmet flatt gulv utenfor dusjområdet. Dusjområdet er nedsenket og har lokalt fall mot sluk.
Det er tettet kloakkrør som ligger jevnt med gulv på badet. Det er også montert vannkran på vegg. Dette er mulig tiltenkt toalett, men dette er ikke sjekket ut ytterligere om disse rørene er tilkolbet eller ikke.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt under trapp, uten å påvise unormale forhold. Det ble ikke indikert fukt ved fuktsøk med Protimeter MMS3 med pigger. Det er utført omfattende fuktsøk i våtsoner inne i våtrommet, ingen tegn til unormal fukt ble påvist.

KJØKKEN Gå til side

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Det er laminat på gulv og malte plater på vegg.
Veggmontert toalett og servant. Det er bygget luke i vegg for inspeksjon av innbygget sisterne.
Naturlig avtrekksventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør. Disse er ikke sett, kun vurdert ut i fra alder.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Montert luft-luft varmepumpe. Avrenning av kondensvann bør føres bort fra bygningskropp. Luft-til-luft-varmepumper har en forventet levetid på 12 til 15 år.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn, og det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Samsvarserklæringer fra 2021 er fremvist ved befaring.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling.
Dreneringen er fra 2016. Drenering ble skiftet i regi av borettslaget. Opplysning i følge tidliger salgsoppgave.
Grunnmuren er av betong, med multielementer innvendig side.
Boligen ligger i skrånende terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.
Ut i fra områdeanalyse er følgende registrert:

Flomfaresoner - aktosmhetsområde
Radonutsatt område - middels til lav aktsomhet

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	121 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	105 m²
Totalpris	3 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 450 000

Rypes Drift og Vedlikehold AS
Gamle Drammensvei 45
3420 LIERSKOGEN

Liljekroken 62 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 212 - Bnr 49
3301 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

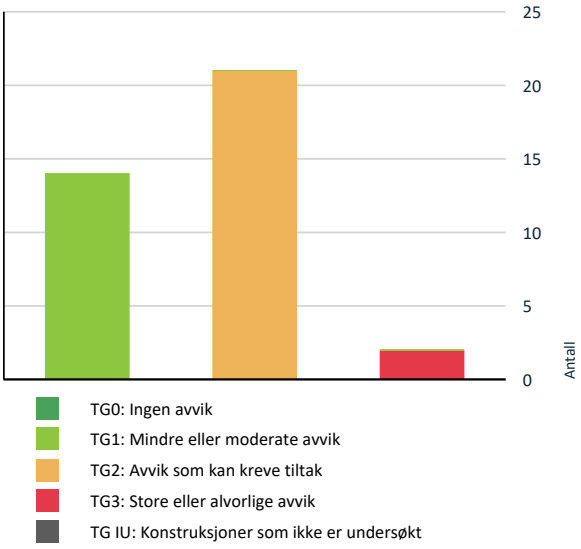
Boligen er bygget speilvendt i forhold til tegninger.

Liljekroken 62 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 212 - Bnr 49
3301 DRAMMEN

Rypes Drift og Vedlikehold AS
Gamle Drammensvei 45
3420 LIERSKOGEN

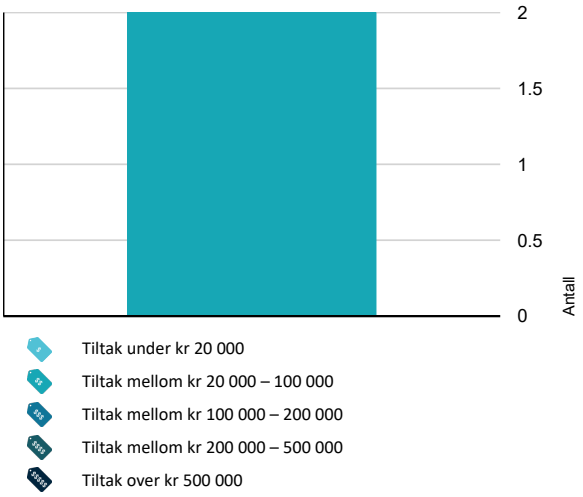
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omhandler ikke leilighetens fellesdeler og det er kun en kontroll av innvendige overflater og innredninger.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke bestilt tilstandsrapport på tilleggsbygg, kun bolig.

- Enkelte rom/deler av rom i boligen er begrenset/ikke kontrollert grunnet manglende tilkomst/lagret utstyr.
- Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier, samt registrerte forhold ved befaring.
- Befaring er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og bebodd.
- Det er ikke flyttet på møbler eller gjenstander.
- Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater - vegger under trapp	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Rypes Drift og Vedlikehold AS
Gamle Drammensvei 45
3420 LIERSKOGEN

Liljekroken 62 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 212 - Bnr 49
3301 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Liljekroken 62 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 212 - Bnr 49
3301 DRAMMEN

Rypes Drift og Vedlikehold AS
Gamle Drammensvei 45
3420 LIERSKOGEN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1982

Kommentar
Opplysning er hentet fra Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligen var ved befaringen fullt møblert og bebodd. Noen rom var fullagret, derfor noe begrenset besiktigelse.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med asfaltshingel og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1982 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Noe mose på taktekke.
• Det anbefales å få taket undersøkt nærmere av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skader som ikke er synlige fra bakkenivå.
Vanntett sjikt på taket er eldre enn 18 år, noe som medfører økt risiko for slitasje, lekkasjer og fremtidige skader på underliggende konstruksjoner.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takrenner, nedløpsrør og beslag.

Konsekvens/tiltak
• Takrenner, nedløpsrør og beslag bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting når tilstanden tilsier det, for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vanninntrenging og skader på fasade og grunnmur.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med kaldtloft. Det er ikke tilgang til kaldtloft over stuedel.

Vurdering av avvik:
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
• Det er registrert noe sprekkdannelser grunnet normal uttørking. Overflatebehandling bør påregnes.

Konsekvens/tiltak

Liljekroken 62 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 212 - Bnr 49
3301 DRAMMEN

Rypes Drift og Vedlikehold AS
Gamle Drammensvei 45
3420 LIERSKOGEN

Tilstandsrapport

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

• Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom bordkledning og terreng for å redusere risikoen for fuktskader, råte og behov for hyppigere vedlikehold. Manglende avstand kan føre til at kledningen trekker opp fukt fra bakken, noe som øker faren for skader på konstruksjonen.

• Overflatebehandling av kledningen bør utføres for å hindre videre oppsprekking og redusere risiko for fuktskader og råte i trekonstruksjonen.





TG 2 Vinduer

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Sprosser på vinduer faller ned og det mangler sprosser på flere vinduer. Låsemekanisme på kjøkkenvindu bør sjekkes.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Sprosser bør festes eller erstattes der de mangler for å sikre vinduenes funksjon og estetikk.
Låsemekanismen på kjøkkenvinduet bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å sikre tilfredsstillende lukking og sikkerhet.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert funksjonalitet, økt risiko for inntrenging av fukt og svekket sikkerhet.

• Vinduer bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være redusert funksjon, økt risiko for trekk, varmetap og fuktskader.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen. Terrassen er takoverbygd og har nivåer og sitteplasser.
Terrassen er bygget i 2018 på egeninnsats.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert noe ufagmessig utført arbeider på terrasse. Noe skjevheter er registrert. Det er ikke utført statisk dimensjonering av takkonstruksjonen. Terrassen har behov for vedlikehold.
noe råte er registrert i vindskie over terrassedør.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

• Det er opplyst at terrassen er bygget som egeninnsats, og det er registrert ufagmessig utført arbeid samt skjevheter. Det anbefales at terrassen gjennomgås og vurderes av fagperson for å avdekke eventuelle skjulte feil og mangler, samt for å sikre at konstruksjonen er tilstrekkelig dimensjonert og trygg i bruk. Manglende fagmessig utførelse og dokumentasjon medfører økt risiko for redusert kvalitet, fremtidige skader og sikkerhetsmessige utfordringer. Vedlikehold bør utføres for å forlenge levetiden og redusere risiko for ytterligere skader. Utskifting av råte bør påregnes.

• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av treverk fra overside og ned til underetasje. Rekkverk på to sider.

Vurdering av avvik:

• Trappa er noe overflateslitt.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales overflatebehandling eller vedlikehold av trappen for å hindre videre slitasje og forringelse av treverket. Manglende tiltak kan føre til økt nedbrytning og redusert sikkerhet over tid.

Liljekroken 62 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 212 - Bnr 49
3301 DRAMMEN

Rypes Drift og Vedlikehold AS
Gamle Drammensvei 45
3420 LIERSKOGEN

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

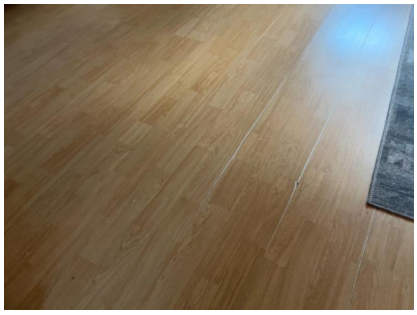
Gulvet er laminat og belegg. Betong i bod.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er registrert en del malingsflekkes i belegg under trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.
- Malingsflekker i belegget under trappen bør fjernes eller utbedres dersom det er av estetisk betydning for eier. Konsekvensen er i hovedsak kosmetisk, og påvirker ikke gulvets funksjon.





TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malt tapet, malt strie og malt trepanel. Himlingen er med himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er regsistrert noe bruks/alderslitasje på overflater. Noe oppussing bør vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Overflatene har normal bruksslitasje og aldersrelaterte merker. Oppussing bør vurderes for å opprettholde estetisk standard og forhindre ytterligere forringelse av overflatene.

TG 3 Overflater - vegger under trapp

Beskrivelse

Veggene ved trappen er helt eller delvis fjernet. Kun konstruksjonen igjen.

Vurdering av avvik:

- Gjenoppbygging må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Gjenoppbygging av vegger bør påregnes for å lukke den åpne konstruksjonen og beskytte isolasjonen. Åpen isolasjon innvendig kan føre til redusert inneklima, varmetap og økt risiko for fuktskader.
- Veggene under trappen må gjenoppbygges for å sikre tilstrekkelig stabilitet og brannsikkerhet. Manglende vegger kan medføre økt risiko for skader, redusert bæreevne og manglende brannskille.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Liljekroken 62 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 212 - Bnr 49
3301 DRAMMEN

Rypes Drift og Vedlikehold AS
Gamle Drammensvei 45
3420 LIERSKOGEN

Tilstandsrapport

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
1. etg: det er registrert ca 20 mm avvik i stue og ca 15 mm avvik på kjøkken.
Underetasje: det er registrert ca 12 mm avvik i ett soverom og ca 14 mm avvik i trapperom.

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

TG 3 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er pipe i lettklinkerblokker, vedovn i underetasje og peis med innsats i stue 1. etg.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sprekkdannelser og løse fuger i teglsteinsforbending.
• Eier opplyser at det er defekte brennflate i peis. Denne må ikke brukes.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Sprekkdannelser og løse fuger i teglsteinsforbindingen bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for røyk- og branngjennomgang, samt sikre skorsteinens funksjon og sikkerhet.
• Defekt brennflate i peisen må utbedres av kvalifisert fagperson før peisen tas i bruk igjen, for å unngå brannfare og ytterligere skader på konstruksjonen.
Bruk av peisen før utbedring kan medføre økt risiko for brann og skade på bygningen.
• Det bør påregnes behov for rehabilitering av pipe, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for svekket funksjon, lekkasjer eller brannfare.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

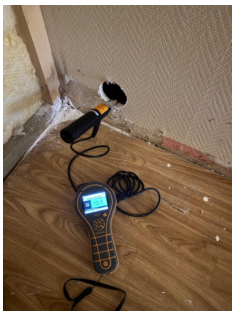
TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Gulvet er med fliser og belegg, veggene er med plater, og hulltaking er foretatt under trapp. Det ble ikke indikert fukt ved fuktsøk med Protimeter MMS3 med pigger.

Vurdering av avvik:
• Det bemerkes at utforede kjellervegger/multielementer under utvendig terrengnivå er et risikokonstruksjon med tanke på fukt/kondensskader.

Konsekvens/tiltak
• Utforede kjellervegger og multielementer under terrengnivå bør følges opp med jevnlig kontroll for fukt og kondens, da dette er en risikokonstruksjon.
Konsekvensen ved manglende oppfølging er økt risiko for skjulte fukt- og kondensskader, som kan føre til sopp, råte og redusert inneklima.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse
Innvendig er det malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Trappa er malt, men det er ikke helt dekkende og det er registrert noe slitasje.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres vedlikehold og overflatebehandling av trappen for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot slitasje og for å opprettholde et pent utseende. Manglende vedlikehold kan føre til økt slitasje, redusert levetid og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

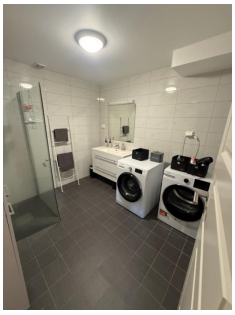
Liljekroken 62 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 212 - Bnr 49
3301 DRAMMEN

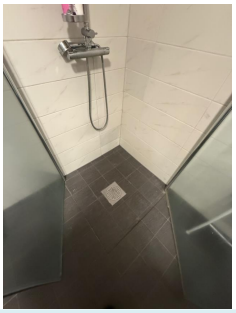
Rypes Drift og Vedlikehold AS
Gamle Drammensvei 45
3420 LIERSKOGEN

Tilstandsrapport









TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører og finerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
- En del dører mangler belistning.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør monteres belistning på dører som mangler dette, for å oppnå et ferdig og funksjonelt resultat samt redusere risiko for skader på vegg og karm. Manglende belistning kan også gi et mindre estetisk inntrykk.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst av eier om forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter, og det er ikke observert tegn som tyder på dette ved befaringen. Leiligheten fremstod vasket og tom på befaringstidspunktet.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ikke dokumentasjon. Det er usikkert om det er Tek 10 eller Tek 17 da det er usikkerhet rundt byggeåret på badet. Det settes til 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Badet er rehabilitert i regi av broettslaget og evt. dokumentasjon kan innhentes der.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

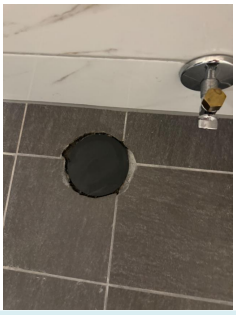
Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. det er tilnærmet flatt gulv utenfor dusjområdet. Dusjområdet er nedsenket og har lokalt fall mot sluk.
Det er tettet kloakkrør som ligger jevnt med gulv på badet. Det er også montert vannkran på vegg. Dette er mulig tiltenkt toalett, men dette er ikke sjekket ut ytterligere om disse rørene er tilkolbet eller ikke.

Liljekroken 62 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 212 - Bnr 49
3301 DRAMMEN

Rypes Drift og Vedlikehold AS
Gamle Drammensvei 45
3420 LIERSKOGEN

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt under trapp, uten å påvise unormale forhold. Det ble ikke indikert fukt ved fuktsøk med Protimeter MMS3 med pigger. Det er utført omfattende fuktsøk i våtsoner inne i våtrommet, ingen tegn til unormal fukt ble påvist.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

• Det er påvist bruks- og aldersslitasje på overflater og innredning. Det er registrert slitasje på fronter, og tidspunkt for utskifting nærmer seg.

Konsekvens/tiltak

• Det bør påregnes utskifting eller utbedring av slitte fronter og overflater for å opprettholde funksjon og estetikk.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for plutselige skader.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på ventilator.

Konsekvens/tiltak

• Det bør påregnes utskifting av ventilatoren, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Konsekvensen ved å ikke gjøre tiltak er økt risiko for funksjonssvikt og redusert effekt av ventilasjonen.

Liljekroken 62 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 212 - Bnr 49
3301 DRAMMEN

Rypes Drift og Vedlikehold AS
Gamle Drammensvei 45
3420 LIERSKOGEN

Tilstandsrapport



TOALETTROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er laminat på gulv og malte plater på vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert litt fukskadet plate bak toalettskål. Bør sjekkes.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av fuktskaden bak toalettskålen for å avdekke årsak og omfang.
Konsekvensen av å ikke utbedre fuktskader er økt risiko for videre skadeutvikling, sopp- og råteproblematikk, samt redusert levetid på konstruksjonen.

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Veggmontert toalett og servant. Det er bygget luke i vegg for inspeksjon av innbygget sisterne.

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekksventil i vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

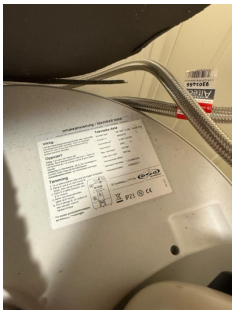
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.

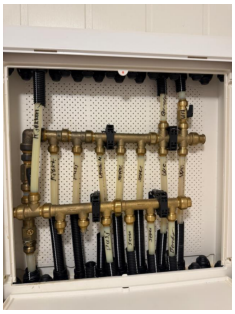
Vurdering av avvik:

• Det er merket med tusj på vannrørene, dette er ikke anbefalt løsning.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å merke vannrørene med godkjente merkebånd eller etiketter i stedet for tusj, for å sikre varig og tydelig merking. Mangelfull merking kan føre til forveksling av rør og økt risiko for feil ved fremtidig arbeid eller reparasjoner.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør. Disse er ikke sett, kun vurdert ut i fra alder.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Montert luft-luft varmepumpe. Avrenning av kondensvann bør føres bort fra bygningskropp. Luft-til-luft-varmepumper har en forventet levetid på 12 til 15 år.

Liljekroken 62 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 212 - Bnr 49
3301 DRAMMEN

Rypes Drift og Vedlikehold AS
Gamle Drammensvei 45
3420 LIERSKOGEN

Tilstandsrapport

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner
• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av installasjonene for å sikre videre driftssikkerhet.





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn, og det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Samsvarserklæringer fra 2021 er fremvist ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Da det er mer fem år siden sist elkontroll, anbefales det at anlegget blir kontrollert på nytt.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at det gjennomføres en ny kontroll av det elektriske anlegget av autorisert elektroinstallatør.
Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for skjulte feil eller mangler, som kan medføre fare for brann eller personskade.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Dreneringen er fra 2016. Drenering ble skiftet i regi av borettslaget.
Opplysning i følge tidliger salgsoppgave.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmuren er av betong, med multielementer innvendig side.

Vurdering av avvik:
• Original grunnmur og fundamenter som ikke er isolert mot terreng.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes å etterisolere grunnmuren mot terreng for å redusere varmetap og risiko for kondens- og fuktskader innvendig.
Manglende isolasjon kan føre til økte oppvarmingskostnader og redusert komfort, samt økt fare for fuktrelaterte skader på konstruksjonen.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse
Boligen ligger i skrånende terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Liljekroken 62 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 212 - Bnr 49
3301 DRAMMEN

Rypes Drift og Vedlikehold AS
Gamle Drammensvei 45
3420 LIERSKOGEN

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

Andre tomteforhold

Beskrivelse
Ut i fra områdeanalyse er følgende registrert:

Flomfaresoner - aktosmhetsområde
Radonutsatt område - middels til lav aktsomhet

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Liljekroken 62 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 212 - Bnr 49
3301 DRAMMEN

Rypes Drift og Vedlikehold AS
Gamle Drammensvei 45
3420 LIERSKOGEN

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

105 m²/105 m²

Enebolig: Vindfang, Toalettrom, Trapperom, Bad, 3 Soverom, Stue, Kjøkken

Andre bygg: Garasje, Bod
Bruksareal andre bygg: 16 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**3 000 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	49 287
Fradrag for andel felles gjeld	-	759 714
Konklusjon markedsverdi		**2 300 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Avvik mellom teknisk verdi og markedsverdi (normal salgsverdi) skyldes markedstilpassing.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Liljekroken 28 ,3050 MJØNDALEN 107 m²	1982	3 sov	11-05-2026	2 400 000	**2 400 000**	767 215	3 167 215	**29 600**
2	Liljekroken 56 ,3050 MJØNDALEN 106 m²	1982	3 sov	13-01-2026	2 390 000	**2 300 000**	772 601	3 072 601	**28 987**
3	Liljekroken 23 ,3050 MJØNDALEN 108 m²	1983	2 sov	26-04-2026	2 390 000	**2 320 000**	767 215	3 087 215	**28 585**
4	Liljekroken 52 ,3050 MJØNDALEN 106 m²	1983	3 sov	22-03-2026	2 200 000	**2 100 000**	767 215	2 867 215	**27 049**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg
Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Liljekroken 62 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 212 - Bnr 49
3301 DRAMMEN

Rypes Drift og Vedlikehold AS
Gamle Drammensvei 45
3420 LIERSKOGEN

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.		112 716
Vedlikehold, innvendig	Kr.		12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**124 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 540 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 150 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		160 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**60 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	40 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**20 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 230 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		1 200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 200 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 450 000**

Liljekroken 62 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 212 - Bnr 49
3301 DRAMMEN

Rypes Drift og Vedlikehold AS
Gamle Drammensvei 45
3420 LIERSKOGEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

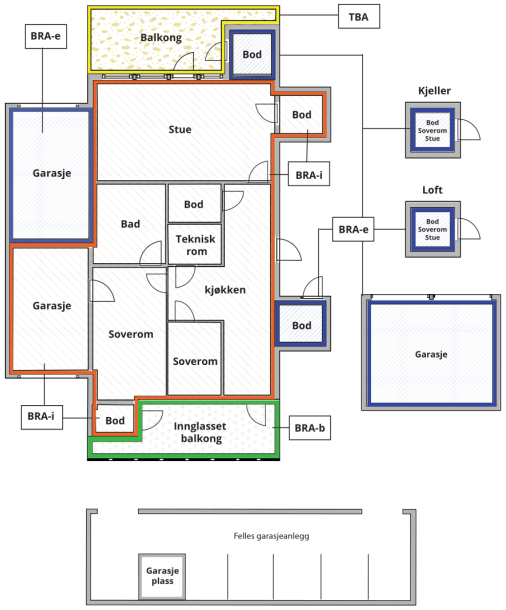
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Liljekroken 62 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 212 - Bnr 49
3301 DRAMMEN

Rypes Drift og Vedlikehold AS
Gamle Drammensvei 45
3420 LIERSKOGEN

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	51			51	
1. etasje	54			54	30
SUM	**105**				**30**
SUM BRA	**105**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, toalettrom, trapperom, bad, soverom, soverom 2		
1. etasje	Stue, kjøkken, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Boligen er bygget speilvendt i forhold til tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Bod

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Liljekroken 62 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 212 - Bnr 49
3301 DRAMMEN

Rypes Drift og Vedlikehold AS
Gamle Drammensvei 45
3420 LIERSKOGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2026	Lars Rype	Takstingeniør
	Anita Karlsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	212	49		0	25835.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Liljekroken 62

Hjemmelshaver
Al Liljekroken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/AL LILJEKROKEN BORETTSLAG	948181894	H0101	USBL	Karlsen Anita

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
22	100	153 600	49 287	*31.12.2025*	759 714	*11.09.2026*

Vedlegg: Takstrapport

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Åsen i Mjøndalen. Gangavstand til Åsen skole/barnehage. Barnevennlig og trafikkstille strøk med kort vei til idrettsanlegg og marka-/friluftsområder.

Adkomstvei

Offentlig. Borettslagets interne gangveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert, og det er reguleringsplan MJ 11 Åsen, godkjent 19.08.1975, som gjelder.
Reguleringsformål er eksisterende boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidede fellesarealer.
Parkering i garasje i fellesanlegg. Opplysning i følge eier.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold vedrørende eiendommen. Eventuelle heftelser, servitutter og andre tinglyste bestemmelser må avklares ved henvendelse til megler eller selger og/eller ved kontroll av eiendommens grunnboksopplysninger.

Heftelser, servitutter og øvrige rettigheter eller forpliktelser er ikke vurdert av takstmannen med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Takstmannen er ikke ansvarlig for forhold, feil, mangler, heftelser eller bestemmelser som ikke er opplyst eller på annen måte gjort kjent ved gjennomføringen av oppdraget.

Taksten er utarbeidet på grunnlag av utført besiktigelse, fremlagt dokumentasjon og øvrige tilgjengelige opplysninger, og er gjennomført i henhold til god takstskikk.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	96412307			

Kommentar

Forsikring er felles for borettslaget. Taksten forutsetter at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.

Liljekroken 62 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 212 - Bnr 49
3301 DRAMMEN

Rypes Drift og Vedlikehold AS
Gamle Drammensvei 45
3420 LIERSKOGEN

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Bygget har en enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje med gruset gulv. Betong i oppkant. Yttervegger av bindingsverk med utvendig stående kledning. Saltak tekket med shingel. Vippeport av treverk.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke settes tilstand på tilleggsbygg. Dette er kun en ren beskrivelse.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Boden er oppførte uisolerte yttervegger av bindingsverk med utvendig liggende kledning. Pulttak tekket med Shingel. Vinduer med isolerglass. Labankdør.

Boden er slitt og veldig vindskeiv/ute av lodd.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke settes tilstand på tilleggsbygg. Dette er kun en ren beskrivelse.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Liljekroken 62 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 212 - Bnr 49
3301 DRAMMEN

Rypes Drift og Vedlikehold AS
Gamle Drammensvei 45
3420 LIERSKOGEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	17.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	17.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Liljekroken 62 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 212 - Bnr 49
3301 DRAMMEN

Rypes Drift og Vedlikehold AS
Gamle Drammensvei 45
3420 LIERSKOGEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

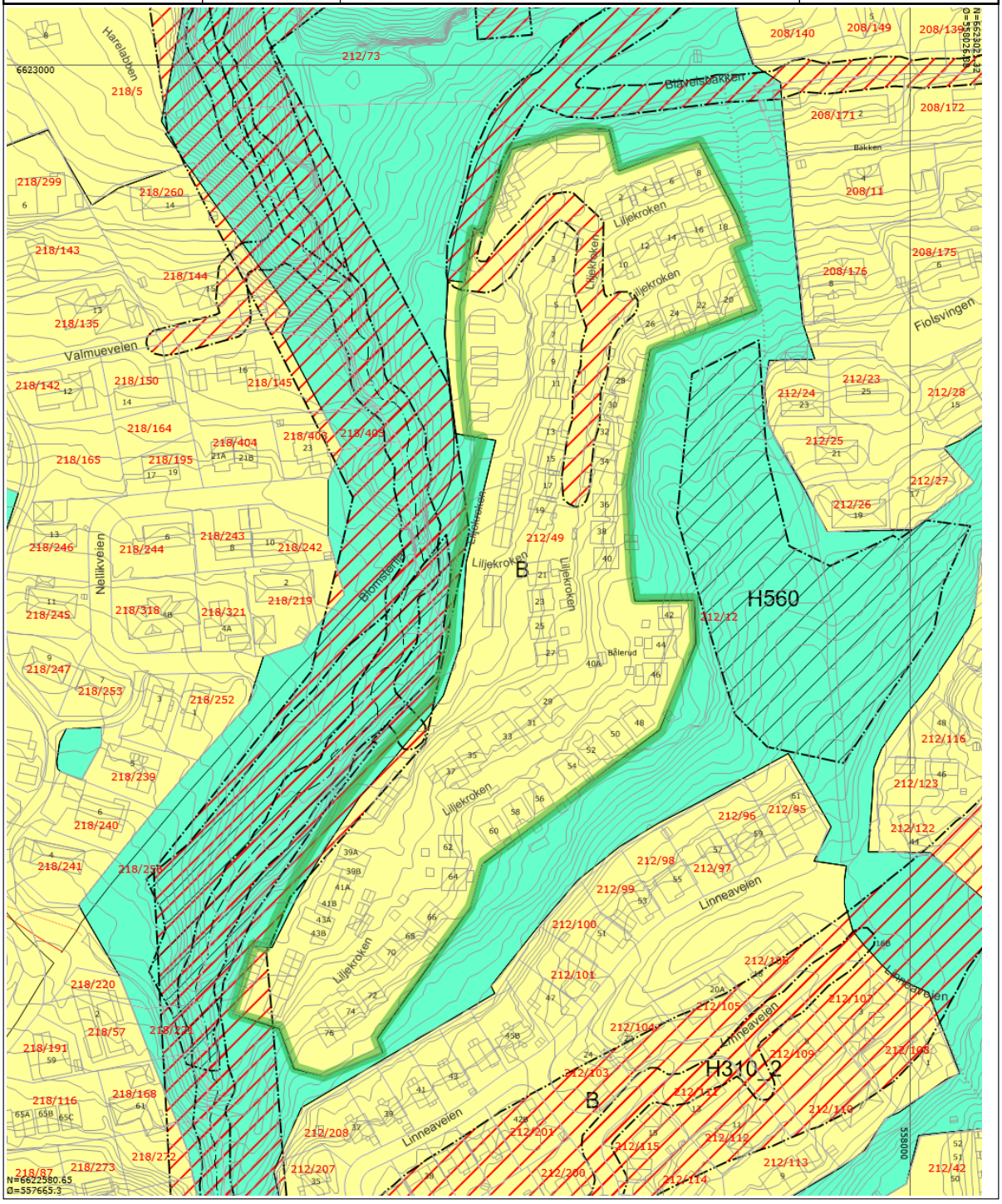
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Kommuneplan

Drammen kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:2000
	Eiendom:	Gnr: 212	Bnr: 49	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Liljekroken 62 3050 MJØNDALEN, m.fl.			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			



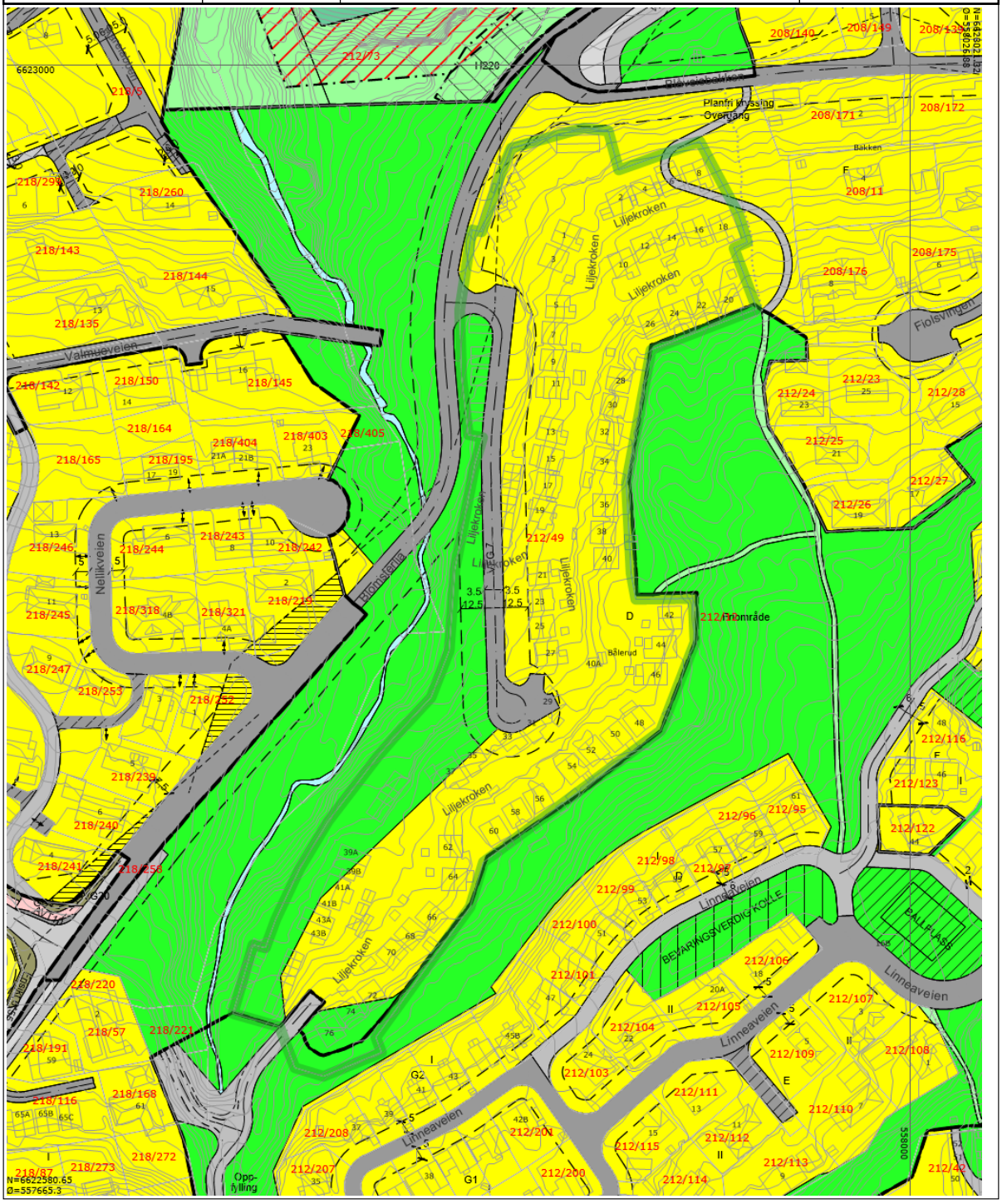
Vedlegg: Kommuneplan

Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Matrikkelnummer..	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Traktorveg midtlinje	Udefinert bygning	Bygning
Gang- og sykkelveg	Veg	Høydekurve
KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig	Midtlinje vassdrag
Samleveg - På bakken - Nåværende	Samleveg - På bakken - Fremtidig	Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
Grense for arealformål	Grense for angitt hensynsoner	Grense for faresoner
Bevaring naturmiljø	Ras- og skredfare	Flomfare
Boligbebyggelse - Nåværende	Blågrønnstruktur - Nåværende	

Vedlegg: Reguleringsplan

Drammen kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:2000
	Eiendom:	Gnr: 212	Bnr: 49	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Liljekroken 62 3050 MJØNDALEN, m.fl.			
	Annen info:	MJ 11, Åsen			



Vedlegg: Reguleringsplan

Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Matrikkelnummer..	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Traktorveg midtlinje	Udefinert bygning	Bygning
Gang- og sykkelveg	Veg	Høydekurve
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig	RpFareGrense
RpGrense	RpFormålgrense	RpStøyGrense
Avkjørsel	Byggegrense	Regulert senterlinje
Frisiktlinje	Regulert kant kjørebane	Regulert kjørefelt
Regulert støyskjerm	Måle- og avstandslinje	Bevaring av landskap og vegetasjon
Frisiktsone	Boligområde	Kjøreveg
Annen veggrunn	Gang-/sykkelveg	Gangveg
Offentlig friområde	Turveg	Friområde i sjø og vassdrag
Felles avkjørsel	Felles gangareal	Felles lekeareal
Ras- og skredfare	Gul sone iht. T-1442	Boligbebyggelse
Lekeplass	Veg	Kjøreveg
Fortau	Gang- og sykkelveg	Annen veggrunn, tekniske anlegg
Annen veggrunn, grøntareal	Naturområde	Friområde

Vedlegg: Reguleringsbestemmelser

GODKJENT AV
NEDRE EIKER
KOMMUNESTYRE
DEN 17.JUNI-87
sak nr. 48.
MJ 11.10

Kode: felt-b-c

REGULERINGSBESTEMMELSER
FOR ENDRING AV REGULERINGSPLANEN
FOR ÅSEN-OMRÅDET, FELT B/C
NEDRE EIKER KOMMUNE

PLAN DAT.: REVIDERT 16.2.87.

KOMMUNESTYREVEDTAK:

§ 1. GENERELT

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.
Innenfor begrensningen er området etter bygningslovens §25 regulert til:

1. Byggeområder

2. Trafikkområder

3. Friområder

4. Forretning

5. Offentlige formål

§ 2. AREALBRUK

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Boliger
I områdene merket I og II skal det oppføres boliger med tilhørende anlegg.

2. TRAFIKKOMRÅDER

I trafikkområdet skal det anlegges:

- Kjøreveier
- Gangveier

3. FRIOMRÅDER

Friområdene kan benyttes til sport og lek.
Nødvendige byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

§ 3. ANDRE FORHOLD I REGULERINGSPLANEN:

a. VEIER

Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt. Skjæringer og fyllinger skal søkes behandlet på en tiltalende måte, f.eks. ved tørrmuring eller beplantning.

I området mellom frisiktslinjene og veiformål, skal det være fri sikt i høyde mer enn 0.5 m over tilstøtende veiers planum.

TN-SAK 130/87

- På gang- og sykkelveier kan syke-, brann-, flytte- og renovasjonsbiler tillates. Videre tillates kjøring for nødvendig brøyting og vedlikehold, samt adkomst til boliger.

- På kjøreveier kan det innføres fartshindrende tiltak som f.eks. humper, innsnevringer, sidehindre, endret veibelegning, e.l.

b. BEBYGGELSENS KARAKTER

- I feltene II skal bebyggelsen utføres som frittliggende eneboliger.

- I feltet I kan bebyggelsen utføres som frittliggende eneboliger eller som konsentrert bebyggelse (kjedehus, rekkehus, atriumhus) etter byggeforskriftenes kap. 26.11 og 55.451.

- Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22^0 og 45^0.

- Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha spesielt for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme gruppe eller byggeflukt får en harmonisk utforming.
  Følgende faktorer bør tillegges spesiell vekt:
  Takvinkel- og form, møneretning, høyder, farger, materialer og fasadeutorming.

- bygningsrådet kan nekte bruk av skjemmende farger.

c. BEBYGGELSENS HØYDE , PLASSERING M.M.

- Bebyggelsen kan føresopp i inntil 2 etasjer.
  Frittliggende garasjer skal føres opp i 1.etasje.

- Gesimshøyden skal ikke overstige 6 m og mønehøyden skal ikke overstige 9 m.

- Ved underetasjeboliger bør underetasjen ha samme fasademateriale som hovedetasjen.

- Boligene skal plasseres innenfor de viste byggegrenser.

- Boliger i felt I kan bebygges med tett-liggende boliger, og kan legges i nabogrense i samsvar med bebyggelsesplan.

- Boliger i felt II skal bebygges med frittliggende boliger, og kan legges i nabogrense i samsvar med bebyggelsesplan.

- Boliger i felt II skal bebygges med firttliggende boliger, og kan legges inntil 2 m fra grense mot nord og øst, og min. 6 m fra grense mot sør og vest.
  Vinduer i vegger med mindre avstand enn 4 m fra nabogrense, skal ha brystningshøyde på minst 1.5 m.

- Garasjer, boder og uthus under 50 m2, kan bygges i tomtegrense og 1 m fra regulert gangveikant, og 2 m fra regulert veikant, for garasjer plassert parallelt med vei.

- Garasjer/carporter skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

TN-Spk: 130/8

- Plassering av garasjer/carporter og boder, skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om de ikke oppføres samtidig med dette.

- Før utbygging av et område kan igangsettes, skal det foreligge tomtedelings- og/eller bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

d. FORHOLD MELLOM BEBYGGET OG UBEBYGGET AREAL PÅ DE ENKELTE TOMTER

- Boligenes grunnflate skal ikke overstige 25 % av tomtens areal, garasje og boder o.l. medregnet.

- Det skal legges til rette for en skjermet uteplass på minst ca.10 x 10 m, fortrinnsvis mot syd eller vest, og i tilknytning til stue.

e. FELLESAREAL

- Fellesarealet kan nyttes til felles avkjørsel, felles biloppstillingsplasser og felles lekeområder.

f. UBEBYGD AREAL

- Sammen med søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet kreve at det utarbeides plan for den ubebygde del av tomta.

- Eksisterende terreng og vegetasjon skal søkes bevart.

- Hogging i friområder og i felles lekeområder, kan bare skje etter godkjenning av Nedre Eiker kommune.

- Det skal anlegges minst 1 biloppstillingsplass på egen tomt i tillegg til garasje/carport. (Plass foran garasje/carport kan godkjennes som oppstillingsplass).

§4. OMRÅDE FOR FORRETNINGSBEBYGGELSE

a. Forretningsbygg skal oppføres i 1.etasje med underetasje. Bygningsrådet kan tillate at 1.etasje innredes til boligformål.

Området kan bebygges med grunnflate inntil 25% av netto tomteareal.

b. For parkering skal det på egen grunn opparbeides 1 bilplass pr.40 m2 forretningsbygg.

§5. OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

a. Bebyggelsen kan tillates oppført i inntil 2 etasjer. I fallende terreng kan tillates oppført underetasje.

Området kan bebygges med grunnflate inntil 25% av netto tomteareal.

b. Areal for parkering fastsettes etter bygningsrådets nærmere vurdering av behovet.

Vedlegg: Reguleringsbestemmelser

TN-SAK 130/87

§6. FELLESBESTEMMELSER

- Mindre vesentlige unntak fra reguleringsplane med tilhørende bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates eller pålegges av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Nedre Eiker kommune.

Vedlegg: Reguleringsbestemmelser

MJ 11

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET ÅSEN I, NEDRE EIKER KOMMUNE

FELLESBESTEMMELSER

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Innen de enkelte byggeområdene A, B, C, D, E, F, G, H, I, J. K, M og N skal bebyggelsen utformes i samsvar med utnyttingsgrad, etasjetall m.v. som er angitt i disse reguleringsbestemmelser.

§ 3

Utnyttelsesgraden for de enkelte byggeområder er:

Område A og C U = 0,25
Område B og D U = 0,20
Område N = 0,15

Område E, F og G Maks. utnyttelse: 25% bebygd grunnflate (inkl. garasje, boder o.l.) av regulert tomteareal. (Ev. fellesareal ikke medregnet.)

Område H, I, J, K og M Maks utnyttelse: 20% bebygd grunnflate (inkl. garasje, boder o.l.) av regulert tomteareal. (Ev. fellesarealer ikke medregnet.)

§ 4

For det enkelte byggeområde skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet før behandling av søknad om byggetillatelse for det enkelte bygg.

Planen skal detaljeres etter behov og skal vise bebyggelsens utforming og plassering, beliggenhet og utforming av eventuelt avkjørsler, parkering og om nødvendig også inngjerding, beplantning m.v.

Gjenpart av godkjent bebyggelsesplan sendes fylkesmannen.

§ 5

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og enhetlig og harmonisk utførelse innen samme byggeområde. Utvendig farge og materialbehandling skal godkjennes av bygningsrådet.

Vedlegg: Reguleringsbestemmelser

§ 6

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Rekkehus og blokkbebyggelsen kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

§ 7

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

§ 8

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen.

OMRÅDE FOR BLOKK- OG REKKEHUSBEBYGGELSE

§ 9

A. Blokkene skal bygges med garasjer i under- eller kjelleretasje. Blokkbebyggelsen kan føres opp i maks, 3 etasjer (inklusive underetasje) over garasjeplan.

B. Rekkehusbebyggelsen kan føres opp i maks. 2 etasjer. I fallende terreng kan bygningsrådet tillate oppført underetasje.

C. Til hver leilighet skal avsettes areal til 1,5 bilplass.

OMRÅDE FOR SMÅHUSBEBYGGELSE

§ 10

A. Områdene kan bebygges med frittliggende boliger eller med gruppebebyggelse.

Bebyggelsen kan tillates oppført i inntil 2 etasjer. I tillegg kan det tillates innredet underetasje i samsvar med byggeforskriftenes bestemmelser der forholdene, etter bygningsrådets skjønn, ligger til rette for det. Garasjer kan bare tillates oppført med 1 etasje.

B. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen på huset, selv om garasjen ikke skal settes opp samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass for 1 bil på egen grunn. Hvor det anlegges felles garasje- og parkeringsanlegg, er det tilstrekkelig med 1,5 bilplass pr. leilighet.

Vedlegg: Reguleringsbestemmelser

OMRÅDE FOR INDUSTRI

§ 11

A. Det tillates bare oppført anlegg som ikke ved lukt, røyk eller støy kan virke sjenerende for de tilliggende boligområder. Anleggenes art skal godkjennes av bygningsrådet.

B. Mot veg 18 skal det opparbeides et 5 meter bredt parkbelte.

C. Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer og ikke overstige 2 etasjer. Gesimshøyde ikke over 6 m.

D. Den ubebygde del av tomten tillates ikke nyttet til lagring.

E. Hver bedrift skal på egen grunn ha 1 biloppstillingsplass pr. 100 m^2 industribyggflate og pr. 200 m^2 lagergulvflate.

OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

§ 12

A. Bebyggelsen kan tillates oppført i inntil 2 etasjer. I fallende terreng kan tillates oppført underetasje.

B. Areal for parkering fastsettes etter bygningsrådets nærmere vurdering av behovet.

OMRÅDE FOR FORRETNINGSBEBYGGELSE

§ 13

A. Forretningsbygg skal oppføres i 1 etasje med underetasje. Bygningsrådet kan tillate at 1. etasje innredes til boligformål.

B. For parkering skal det på egen grunn opparbeides 1 bilplass pr. 40 m^2 forretningsbygg.

FRIOMRÅDER

§ 14

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene.

Stadfestet den 22/4 1980
FYLKESMANNEN I BUSKERUD

Vedlegg: Ferdigattest

NEDRE EIKER KOMMUNE

FERDIGATTEST

Gnr. 12	
Bnr.	
Arbeidssted: Liljekroken, Åsen, felt D	Innlevert 14.12.81
Arbeidets art: Nybyggg	
Bygningens art: Boligbygg	Godkjent 3.2.82
Byggherre: Nedre Eiker Boligbyggelag	
Byggemelder: A/S Prosjektas	Byggetillatelse gitt
Ansvarshavende:	

Avsluttende besiktigelse (Bygningslovens § 99)

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe lovstridig.

Vedlegg: Ferdigattest

NEDRE EIKER KOMMUNE

FERDIGATTEST

Gnr. 12	
Bnr.	
Arbeidssted: **Liljekroken, Åsen, felt D**	Innlevert **14.12.81**
Arbeidets art: **Nybyggg**	
Bygningens art: **Boligbygg**	Godkjent **3.2.82**
Byggherre: **Nedre Eiker Boligbyggelag**	
Byggemelder: **A/S Prosjektas**	Byggetillatelse gitt
Ansvarshavende:	

Avsluttende besiktigelse (Bygningslovens § 99)

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe lovstridig.

Vedlegg: Ferdigattest

BBL

12/42

A/L N. Eiker Boligbyggelag
Telefon (03) 82 63 93
Postboks 163

NEDRE EIKER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
10 NOV. 1982
Ark nr. 511

J.G.

3051 MJØNDALEN, 08.11.82
RGK/SM

Nedre Eiker kommune
Teknisk avdeling
v/ bygningssjef Gjesmoe

3050 MJØNDALEN

VEDRØRENDE MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FELT D -
A/L LILJEKROKEN BORETTSLAG

I henhold til bygningslovens §99 søkes med dette om ferdigattest til hus nr.: 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62 og 64.

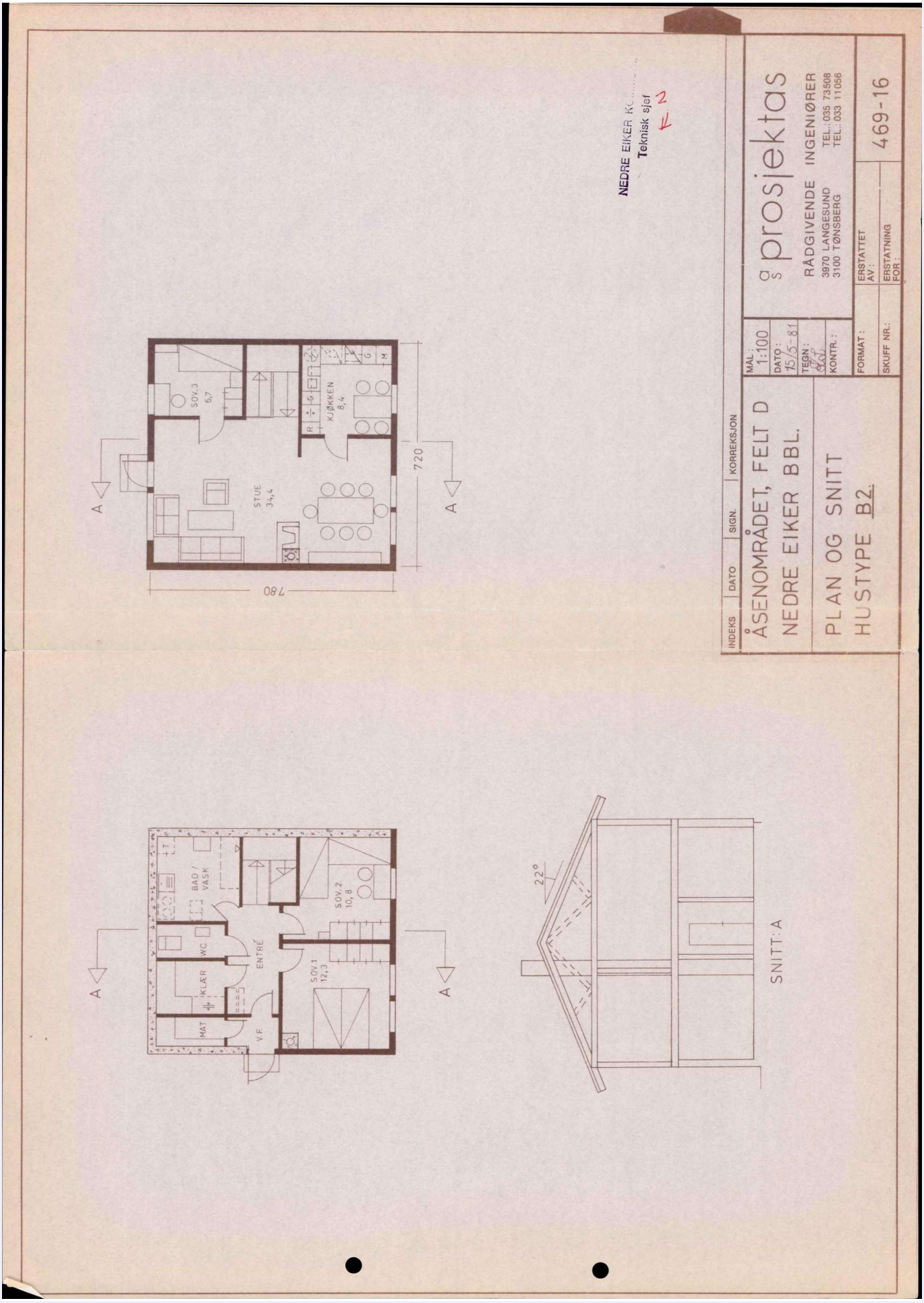
Befaring ønskes snarest.

Vi er behjelpelig med adkomst til boligene.

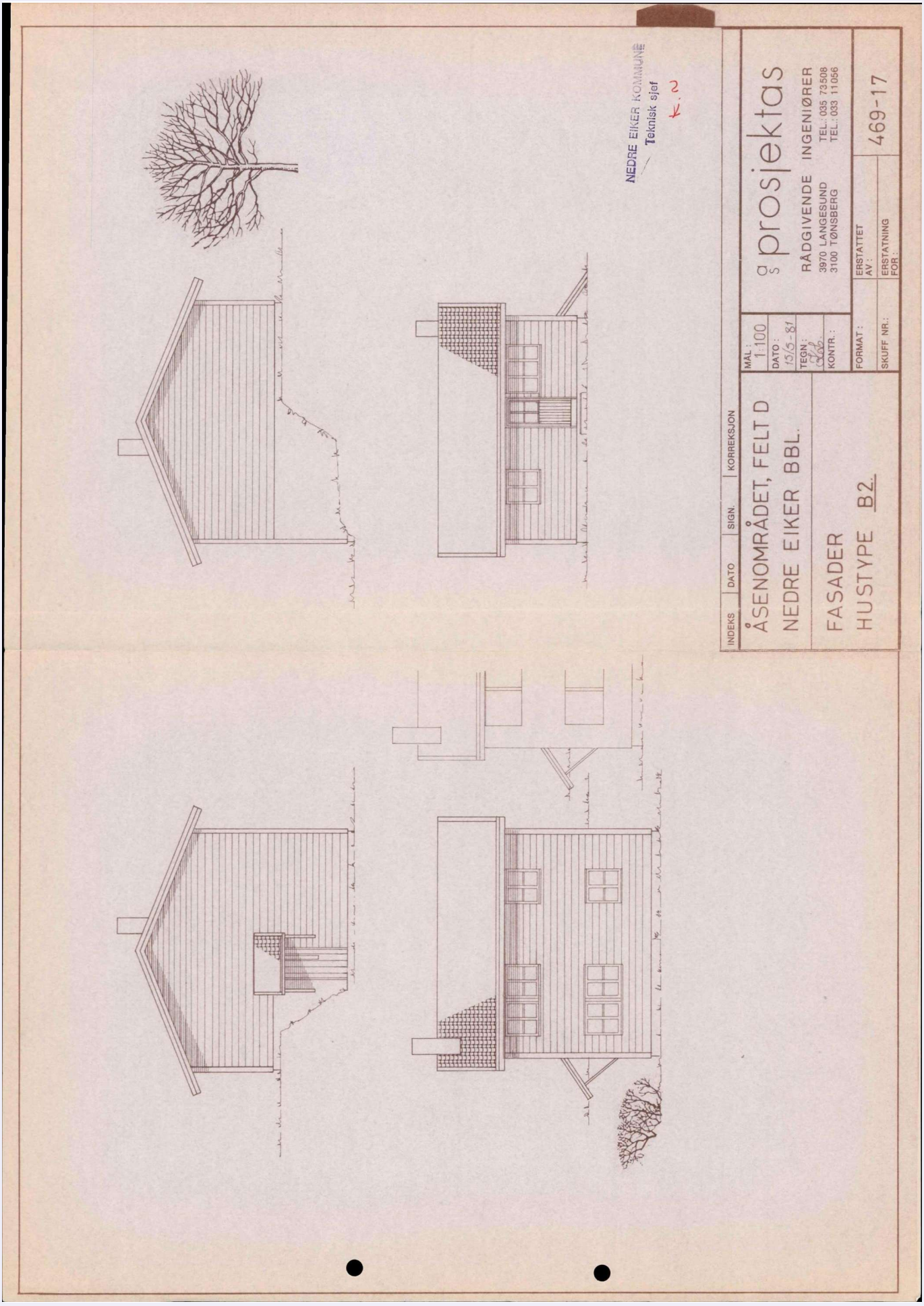
A/L Nedre Eiker B.B.L.

Rolf G. Kaspersen
Rolf G. Kaspersen
teknisk leder

Vedlegg: Godkjente byggetegninger



Vedlegg: Godkjente byggetegninger



ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3301-212/49, Liljekroken 62, 3050 MJØNDALEN

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	31.08.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	31.08.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.08.2026	Ikke funnet	0.04 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.04 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.89 km
Forurenset grunn	31.08.2026	Ikke funnet	0.07 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	05.09.2026	Ikke funnet	0.26 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	31.08.2026	Ikke funnet	0.09 km
Kvikkleire	31.08.2026	Ikke funnet	0.04 km
Skredfaresoner	31.08.2026	Ikke funnet	11.6 km
Stormflo	10.08.2026	Ikke funnet	0.47 km
Støysoner	31.08.2026	Ikke funnet	0.14 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Flomfaresoner

Sist sjekket:	31.08.2026			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

Vann / elv

Flom - gjentaks-intervall 10-20 år

Flom - gjentaks-intervall 50-200 år

Flom - gjentaks-intervall 500-1000 år

Aktsomhetsområde for flom

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

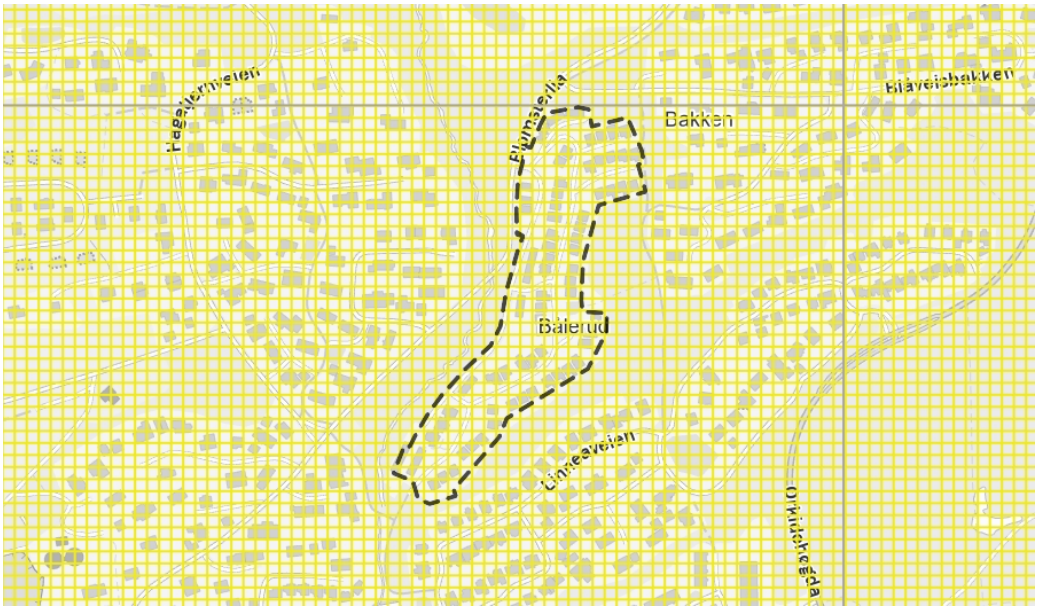
Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	31.08.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: TERMINATOR Dato utkjørt: 11.09.26 Side 1 av 2

AL Liljekroken Borettslag		**Vår ref.:**	333/22
LILJEKROKEN 62		**Type:**	Borettslag
3050 MJØNDALEN		**Eiere:**	Anita Karlsen
Organisasjonsnr:	948 181 894	**Andelsnr:**	22

Felleskostnader

Tot. innev. måned: **9 393**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	TV og internett	437
	Grunnkostnad	3 465
	Renter IN-lån	3 536
	Avdrag IN-lån	1 066
Måler:	Akonto vann/avløp: Enhet: 333/22 (399 - 22)	889

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	759 714	Gjeld siste årsoppg.:	766 733
Klient ajourf. lån:	47 286 165,34	Klient gj. s. årsoppg.:	47 753 035

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660143316, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 11.09.2026: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 52
Saldo per 11.09.2026: 47 286 165
Andel av saldo: 759 715
Første termin/første avdrag: 31.12.2024 (siste termin 30.06.2052)
Flytende rente

Laget har avtale om IN samt IN lån

Særskilte opplysninger

Klausuler:

Telefon:	Mob.: 95295510
E-post:	styret.liljekroken@gmail.com
Webside:	10

Restanse felleskostnader pr. 11.09.2026

Utestående saldo: **9 334,79**

Felleskostnader:	9 334,79	Restanse:	9 442
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	107,21

Ligning - 2025

		Gjeld:	766 733	Andre inntekter:	685
Annen formue:	49 287	Utgifter:	44 405		

Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	153 600
Andelsnr:	22	Partialobligasjonsnr:	22

Bygning/eiendom

Byggeår:	1983		
Gårds/bruksnr:	212/49		
Bygningstype:	Enebolig		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	25858

Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	86412307

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1983	SSBnr:	H0101
Etasje:	00	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

AL Liljekroken Borettslag	**Vår ref.:**	333/22
LILJEKROKEN 62	**Type:**	Borettslag
3050 MJØNDALEN	**Eiere:**	Anita Karlsen

Organisasjonsnr: 948 181 894

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 2
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Siste samlede botid i ant. (		
	2 - Andel BBL		
Fasiliteter:			

Vedtekter for
AL Liljekroken borettslag – org nr. 948 181 894

Vedtatt på ordinær generalforsamling 02.04.2019
Endret kommunenavn 01.01.2020 grunnet kommunesammenslåing.

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

(1) Liljekroken 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 dette.

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Drammen kommune og har forretningskontor i Drammen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Nedre Buskerud boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseier

2.1 Andeler og hvem som kan være andelseier

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti - 10 prosent av boligene i laget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1):

- Stat
- Fylkeskommune, kommune.
- 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.
- Selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) Andelseiere 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 sameiere 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.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(3) 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 disse vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsberettigede

3.1 Forkjøpsrett

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3.2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

3.3 Behandlingsregler og frister

(1) Borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3.2 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3.3 (2) jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) 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 forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Forkjøpsretten kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

3.4 Rettsovergang til nærstående

(1) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens 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 de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4.1 Boretten

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

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

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

(4) Styret og øvrige andelseiere kan foreslå husordensregler for eiendommen. Forslag til husordensregler må godkjennes av generalforsamlingen.

4.2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

(3) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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

(7) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 12.1 (4).

5. Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt.

(3) Forandringer som berører bygningens eksteriør som er i strid med vedtatte husordensregler er ikke tillatt.

(4) Andelseier kan søke styret om å sette opp terrasser, balkonger, gjerder, varmepumper og vinterhager.

6. Andelseiernes vedlikeholdsplikt

6. 1 Generelt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde, herunder utskifte slikt som innvendig dører med karmer, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv, tak og himlingsplater, skillevegger, listverk, inventar, skap og benker.

(2) Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

6.2 Terrasser, balkonger, hager og gjerder

(1) Andelseier utfører vedlikehold og utskifting av terrasser, balkonger, hager, gjerder og lignende. Av hensyn til fasadeutseende/bygningens eksteriør, er det kun tillatt med farger fastsatt av borettslaget.

6.3 Utvendige trapper til boliger

(1) Andelseier utfører vedlikehold av utvendige trapper.

6.4 Vinduer

(1) Andelseier har ansvar for vedlikehold av vinduet innvendig, smøring og vedlikehold av vindusmekanismen. Det er ikke tillatt å male vinduenes PVC rammer/karmer.

6.5 Elektriske installasjoner

(1) Vedlikeholdet omfatter nødvendig og forbyggende kontroll/el -sjekk av boligen. Vedlikehold, reparasjon og utskiftning av sikringsskapets installasjoner fra og med hovedsikring med ledninger frem til og med utgangspunkter/tilkoblingspunkter i boligen, herunder utstyr som tilknyttes til disse punkter, skal foretas av faglig autorisert personell. Vedlikeholdet omfatter også varmekabler og utskifting/fornyelse av disse. Se pkt 7 (1) - (2).

6.6 Vannførende tappevannsledninger/rør og tilknyttet utstyr

(1) Vedlikeholdet omfatter faglig autorisert reparasjon og utskifting av rør/ledninger fra boligens stoppekran frem til og med tappevannspunkter/kraner herunder vannforbrukene utstyr som tilknyttes disse punkter. Vedlikeholdet omfatter også vasker/servanter og klosetter. Se pkt 7 (1) - (2.)

6.7 Avløpsledninger, vannlås/sluk og avtrekksventiler

(1) Andelseier har ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal holde ren/rense boligens avtrekksventiler og ventilasjonskanalenes åpning bakenfor ventilene.

6.8 Brannvarsler/røykvarsler - brann og eksplosjonsfarlig stoffer

(1) Andelseier har ansvar for at det i boligen er brannvarsler/ røykvarsler og at denne er i orden og fungerer.

(2) Andelseier har ansvar for å montere ny varsler hvis den ikke fungerer. Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Se pkt. 9 (2) internkontroll.

6.9 Bygningsmessige endringer

(1) Andelseier har ansvaret for å vedlikeholde bygningsmessige endringer som er søkt om og innvilget av styret. Slik som terrasser, balkonger, gjerder, varmepumper og vinterhager. Dette ansvaret følger til enhver tid eier av den berørte andel.

6.10 Insekter/skadedyr

(1) Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

7. Grensesnitt mellom andelseier og borettslaget / ansvarsområde for VVS og elektro.

(1) (1) Borettslaget har vedlikeholdsansvar frem til sikringsskapets hovedsikring og frem til og med boligens stoppekran herunder ansvar for felles installasjoner (rør, ledninger, kanaler) som går gjennom boligen/fra bolig til bolig. Se pkt 6 (1) - (9).

(2) Andelseier har vedlikeholdsansvar fra og med sikringsskapets hovedsikring, fra boligens stoppekran og alle boligens øvrige installasjoner som går fra felles installasjoner. Se pkt 6 (1) - (9).

8. Mislighold av vedlikeholdet

(1) Fører en andelseiers mislighold av vedlikeholdsplikten til skade på egen bolig eller på annen andelseiers bolig (følgeskader) og forholdet ikke dekkes av borettslagets / bygningsmessige forsikring, har andelseier ansvar for utbedring for egen kostnad. Ved skade på borettslagets eiendom, kan borettslaget foreta utbedring for andelseiers kostnad.

(2) Utføres ikke utbedring / vedlikehold slik at det oppstår ødeleggelse eller vesentlig forringing av eiendommen, eller slik at det manglende vedlikeholdet er til plage eller sjenanse for andre andelseiere, kan borettslaget foreta utbedring for andelseiers kostnad. Borettslaget kan også gi pålegg om salg av boligen.

9. Internkontroll - grensesnitt mellom borettslag og andelseier

9.1 Borettslaget

(1) Forskrift om Internkontroll gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for Virksomheten plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i lover og forskrifter. Formålet er å fremme helse, miljø og sikkerhet. Borettslaget v/styret har ansvar for at det i laget er et interkontrollopplegg som omfatter bygninger med fellesarealer, uteområde, ansatte og deres tjenesteforhold. Borettslaget skal gjennom sitt internkontrollopplegg overfor tilsynsmyndighet kunne dokumentere sine tiltak i henhold til forskriftene.

9.2 Andelseier

(1) Den enkelte andelseier har ansvar for helse, miljø og sikkerhet i egen bolig. Dette innebærer at andelseier skal sørge for å foreta regelmessige kontroller av risikomomenter innenfor boligens vegger. Dette innebærer blant annet at andelseier skal foreta regelmessig kontroll (el sjekk) av boligens installert ledningsnett med tilknyttet utstyr og at boligens brannsikringsutstyr og røykvarsler er på plass, og fungerer. Andelseier skal kunne dokumentere ovenfor borettslag og tilsynsmyndighet at regelmessig kontroll og eventuell utbedring er foretatt.

10. Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen (fra bolig til bolig), 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, ytterdører til boligen, samt reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør og kanaler som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal

gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen. Andelseier er selv ansvarlig, for egen regning, å demontere, fjerne og montere tilbake slik som varmepumper, terrasser, gjerder og lignende som er satt opp.

11. Utbedringsansvar, forsikring og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på egen bolig, borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligene til og skaden dekkes av borettslagets bygningsmessige forsikring, skal skaden utbedres av borettslaget. Fører slikt mislighold til skader på borettslagets eiendom og skaden ikke dekkes av borettslagets bygningsmessige forsikring, skal skaden utbedres av borettslaget for andelseiers kostnad.

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

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

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

12. Felleskostnader og pantesikkerhet

12.1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned.

(2) Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

(4) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4.2 (6).

12.2 Borettslagets pantesikkerhet

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

13. Mislighold, husordensregler, salgspålegg og fravikelse

13.1 Mislighold

(1) 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.

13.2 Husordensregler

(1) Borettslagets vedtatte husordensregler er en del av vedtektene. Gjentatte eller alvorlig/vesentlig brudd på disse, kan medføre pålegg fra borettslaget om salg av andelen. Se pkt. 13.3 (1).

13.3 Pålegg om salg

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

13.4 Fravikelse

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

14. Styret, styrets oppgaver og dets vedtak

14.1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre styremedlemmer med to til fire varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

14.2 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 styresaker. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

14.3 Styrets vedtak

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

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

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd.
- Salg eller kjøp av fast eiendom.

- Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

15. Representasjon og fullmakt

(1) To styremedlemmer i fellesskap representerer borettslaget utad og tegner dets navn.

16. Generalforsamlingen

16.1 Myndighet

(1) Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

16.2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

16.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til 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 16.3 (1).

16.4 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.

16.5 Møterett

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

16.6 Møteledelse og protokoll

(1) Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

(2) Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

16.7 Stemmerett og fullmakt

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

16.8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) (1) Foruten saker som nevnt i punkt 16-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

17. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

17.1 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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

17.2 Taushetsplikt

(1) Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

17.3 Mindretallsvern

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

18. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

18.1 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.

18.2 Forholdet til borettslovene

(1) 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
AL Liljekroken borettslag – org nr. 948 181 894

Vedtatt på ordinær generalforsamling 02.04.2019. Sist endret generalforsamling 19.03.2024

1. **Formål og omfang**

(1) Ordensreglene er til for å holde ro og orden i Liljekroken borettslag, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

(2) Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i Liljekroken borettslag. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

(1) Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

(2) Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

(3) Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.
- Søndager og helligdager klokken 12:00-16:00

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet til enhver tid slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett og luftespalter over vinduene holdes åpne for å unngå kondensskader, muggdannelse i boligen og dårlig inneklima.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At eiendommen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

4. Bygningsmessige endringer

(1) Alle endringer av boligens fasader og ytre areal skal godkjennes skriftlig av styret før disse utføres. Eksempler på slike arbeider kan være: Oppsetting av terrasse, markiser, antenner, skilt, skjermvegger, trær, varmepumpe, vinterhager, boder og lignende, utførelse av bygningsmessige endringer som tilbygg, utskiftning av vinduer/dører eller beising av huset.

(2) Det gjøres oppmerksom på at det er den enkelte andelseier som har vedlikeholdsansvaret. Dette ansvaret videreføres til evt. nye andelseiere ved salg.

5. Fellesarealer

(1)
- Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.
- Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.
- Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

6. Avfallshåndtering

- Søppel kildesorteres, det finnes beholdere for restavfall, papir, våtorganisk, glass og metall og plast.
- Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.
- Større mengder avfall leveres gratis på Mile, slik at ikke avfallsbeholderne fylles for raskt.
- Avfallsbeholderne skal rengjøres minst to ganger i året.

7. Kjøring og parkering

- Beboerne skal benytte garasjene til parkering av kjøretøy og ikke til lager.
- Parkering på internveiene/gangveiene er ikke tillatt.
- Parkering foran egen bolig begrenses til av- og pålessing. Man kan søke styret om godkjenning til å få stå i egen gårdsplass. Minimumskravet er at hele bilen får plass i egen gårdsplass.
- Kjøring med motorkjøretøy på internveiene/gangveiene må begrenses til det høyst nødvendig og farten skal avpasses etter forholdene. All kjøring skal skje på barnas og de gående sine premisser, det vil si gangfart.
- Om vinteren bør alle ta hensyn til at brøytebilen kommer til på parkeringsplassen. Styret kan pålegge flytting i forkant av brøyting eller strøing (såfremt varslet i rimelig tid)
  Barn har ikke anledning til å leke i brøytekanter her.
- Parkering av campingvogner, tilhengere, uregistrerte biler eller lignende er ikke tillatt, hverken på eget areal eller borettslagets fellesareal.
- Uregistrerte kjøretøy vil bli tauet bort for eiers regning og risiko.
- Garasjeportene skal alltid holdes lukket og låst.
- Det er ikke tillatt å lade elbil/hybridbil i garasjene.

8. Dyrehold

(1) Det er tillatt å ha kjæledyr under forutsetning av at disse ikke sjenerer andre borettshavere.

(2) For hund gjelder de alminnelige regler i kommunen for båndtvang. Hunder skal føres i bånd på borettslagets område og hundeekskrementer skal fjernes av hundeeier.

(3) Det er kun tillatt med innekatt. Utekatter som bor i borettslaget pr. 02.04.19 kan fortsatt være utekatt frem til sin død, men skal ikke bli gående ute over lengre tid.

(4) Dyrehold skal meldes skriftlig til styret. Andelseier plikter å melde i fra ved endringer.

9. Brannvern

(1) I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal borettslaget sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

(2) Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen.

(3) Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

(4) Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til styret.

10. Dugnad

(1) Felles dugnad holdes minst to ganger i året, men også når spesielle oppgaver må gjøres.

11. Snømåking/strøsand

(1) Borettslagets veier måkes ved behov av innleid hjelp.

(2) De kommunale veiene er kommunens ansvar.

(3) Andelseier er ansvarlig for måking av egen vei/gårdsplass og tak ved behov.

(4) Flere kasser med strøsand er plassert ut på området og kan benyttes til strøing av gangveier og gårdsplasser.

12. Tekniske utstyr

(1) Søppelkasser, stiger, brannslukningsapparater, røykvarslere og utstyr til fiber tilhører borettslaget.

(2) Ved salg av bolig er det selgers ansvar å påse at dette utstyret er i orden.

13. Tilsyn med fyringsanlegg

(1) Andelseier er selv ansvarlig for å melde ifra til feier og styret hvis oppsatt dato og tid ikke passer.

(2) Evt. gebyr for ikke utført feiing belastes den aktuelle andelseier.

14. Brudd på ordensreglene

Vedlegg: Husordensregler

Borettslagets vedtatte husordensregler er en del av vedtektene. Gjentatte eller alvorlig/vesentlig brudd på disse er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Vedlegg: Innkalling årsmøte 2026



Velkommen til generalforsamling i borettslaget

Dette heftet inneholder innkalling til ordinær generalforsamling 2026, styrets årsmelding og regnskap for 2025.

Vi håper at du leser gjennom dette heftet og deltar på generalforsamlingen. Din stemme teller. Dette er anledningen til å delta aktivt for å påvirke miljøet i ditt borettslag, være med i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte borettslaget i året som kommer.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Innkallingen finner du også ved å logge deg inn på Min Side på nbbo.no

Innkalling til ordinær generalforsamling 2026 i AL Liljekroken Borettslag

Dato og sted

Dato: Torsdag 09.04.2026 kl. 19:30

Sted: MIF-Huset, Hagatjernveien 17

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Ida Gislerud (Forretningsfører) velges som møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Kent Westbye velges som protokollfører.

1.4 Valg av tellekorps

Forslag til vedtak: Morten Kristoffersen, Jeanette Strøm, Ragnhild Hansen og Hilde Harang velges som tellekorps.

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

En møtedeltager velges.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2025

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2025, som viser et overskudd på kr 847 705,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 200.000 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2025 til ordinær generalforsamling i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Saker til behandling

5.1 IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld)

NBBO tar 15 000 i etableringsgebyr og 15 000 i oppfølingsgebyr årlig (blir felleskostnad).

For å kunne innbetale må det ligge en avtale mellom nbbo og enheten, denne koster 2540 og er en engangskostnad (kostnad for andelseier). Avtalen videreføres ved ev salg.

Forslag til vedtak: AL Liljekroken Borettslag avtaler en IN-ordning med NBBO på lån hos boligbanken lånnummer:9666.01.43316

6. Valg

Det skal velges følgende:

6.1 Styremedlemmer

Ragnhild Hansen og Jeanette Strøm er på valg. Begge er villige til gjenvalg.

Morten Kristoffersen har flyttet ut av borettslaget og trekker seg fra styret.

Forslag til nytt styremedlem er Eva Sigurros Mariudottir (nr37)

Forslag til vedtak: Ragnhild Hansen blir valgt for 2 år

Jeanette Strøm blir valgt for 2 år

Eva Sigurros Mariudottir blir valgt for 2 år

6.2 Varamedlemmer

Reidar Gjerdsjø og Benedicte Irene Skaarnes er på valg

Forslag til vedtak: Reidar Gjerdsjø blir valgt for 1 år

Benedicte Irene Skaarnes blir valgt for 1 år

6.3 Valgkomitè

Jonny Sørensen og Turid Nordmarken tar ikke gjenvalg som valgkomité. Benkeforslag ønskes fra salen.

6.4 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

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

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

Forslag til vedtak: Delegat til generalforsamlingen i NBBO: Kent Westbye

Vara: Ragnhild Hansen

Med vennlig hilsen for styret
23.03.2026
Kent Westbye

Styrets årsmelding 2025 for AL Liljekroken Borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

AL Liljekroken Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 948181894. Borettslaget består av 63 boenheter

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

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Kent Westbye
Styremedlem, Jeanette Strøm
Styremedlem, Hilde Harang
Styremedlem, Morten Kristoffersen
Styremedlem, Ragnhild Hansen
Varamedlem, Reidar Gjerdsjø
Varamedlem, Benedicte Irene Skaarnes

Valgkomitè:

JOnny Sørensen og Turid Nordmarken har fungert som valgkomitè i perioden. Valgkomiteens oppgave har vært å finne en egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Delegater til generalforsamlingen i NBBO:
Delegat: Kent Westbye
Varadelegat: Ragnhild Hansen

Styrets arbeid

I 2025 ble det avholdt 6 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 18 saker. I tillegg har styret mottatt over 250 mail og besvart sms og tlf jevnlig.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av AL Liljekroken Borettslag.

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

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

Kommunikasjon

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

Fra 2026 mottar du tredjepartsopplysningene på Min Side

Helse, miljø og sikkerhet

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid pålegger boligselskapet å ha et

HMS system. Det er styrets ansvar at boligselskapet har dette, og at forskriften ivaretas.

Brannforebyggende tiltak:

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

Borettslaget har i tillegg en avtale med Norsk Brannvern for jevnlig kontroll av slukning- og varslingsutstyr.

Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 86412307. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organsiert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

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

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

BORETTSLAGENES SIKRINGSORDNING:

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

Boligomsetning og juridiske andelseiere

I 2025 ble det skrevet kontrakt om overdragelse av 3 boliger i borettslaget. Andelseiere i borettslaget og NBBOs øvrige medlemmer har forkjøpsrett til ledige boliger i borettslaget.

Pr. 31.12.2025 var det ingen juridisk andelseier.

Forretningsførsel

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

Økonomi

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

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

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

Budsjett:

Vedlegg: Innkalling årsmøte 2026

Budsjett for 2026 er behandlet og vedtatt av styret. Eventuelle endringer i felleskostnader ble innført fra 01.02.2026

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

For styret
29.01.2026
Kent Westbye

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.03.2026

Disponible midler AL Liljekroken Borettslag

Disponible midler

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

	År 2025	År 2024
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	**2 927 354**	**3 751 672**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	847 705	-121 657
Opptak lån / avdrag på lån	-712 051	-702 661
Årets endring i disponible midler	**135 653**	**-824 318**
Disponible midler 31.12	**3 063 007**	**2 927 354**

Resultatregnskap AL Liljekroken Borettslag - 2025-12

	Note	Regnskap År 2025	Regnskap År 2024	Budsjett År 2025	Budsjett År 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	6 581 288	6 393 764	6 654 060	7 086 005
Andre inntekter	1	52 140	49 550	0	5 400
Sum inntekter		**6 633 428**	**6 443 314**	**6 654 060**	**7 091 405**
Kostnader					
Personalkostnader	2	171 150	171 150	171 150	228 200
Kommunale avgifter		902 608	851 195	965 929	1 035 000
Strøm og annen energi	3	104 704	81 035	80 000	100 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	4	660 669	1 561 804	627 000	966 000
Løpende driftskostnader	5	115 481	116 790	110 000	120 000
Administrativ konsulentbistand	6	287 790	210 186	221 629	247 659
Digitale tjenester		326 844	311 724	315 252	330 000
Forsikringer		396 446	326 011	416 132	450 500
Andre driftskostnader	7	97 100	110 086	68 900	60 900
Sum driftskostnader		**3 062 793**	**3 739 981**	**2 975 992**	**3 538 259**
Driftsresultat		**3 570 635**	**2 703 332**	**3 678 068**	**3 553 146**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		6 976	7 314	0	0
Andre finansinntekter		35 685	30 165	0	0
Rentekostnader		2 765 591	2 862 469	2 872 359	2 659 687
Sum finansinntekter / finanskostnader		**-2 722 930**	**-2 824 989**	**-2 872 359**	**-2 659 687**
Årets resultat		**847 705**	**-121 657**	**805 709**	**893 459**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		847 705	-121 657	0	0
Sum disponeringer		**847 705**	**-121 657**	**0**	**0**

Balanse - AL Liljekroken Borettslag - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8	1 856 845	1 856 845
Bygninger	8	22 285 162	22 285 162
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**24 142 007**	**24 142 007**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		28 969	38 333
Erstatningsmessige skader		0	128 260
Andre fordringer	9	424 182	399 510
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		3 403 742	3 094 486
Sum omløpsmidler		**3 856 893**	**3 660 589**
SUM EIENDELER		**27 998 900**	**27 802 596**

Balanse - AL Liljekroken Borettslag - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		6 300	6 300
Opptjent egenkapital		-30 111 120	-30 958 825
Sum egenkapital	**10**	**-30 104 820**	**-30 952 525**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	11	47 753 035	48 465 086
Borettsinnskudd		9 556 800	9 556 800
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2	0
Gjeld til forretningsfører		100	100
Leverandørgjeld		708 498	702 808
Påløpne renter		6 644	7 361
Annen kortsiktig gjeld	12	78 642	22 966
Sum gjeld		**58 103 720**	**58 755 121**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**27 998 900**	**27 802 596**

Sted:_____, dato:_____

Kent Westbye Styreleder	Ragnhild Hansen Styremedlem	Morten Kristoffersen Styremedlem
Jeanette Strøm Styremedlem	Hilde Harang Styremedlem	

Noter AL Liljekroken Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Inntekter

	År 2025	År 2024
3600 Innkrevde felleskostnader	5 666 724	5 512 860
3608 Vannmåler, vann/avløp	599 312	579 260
3630 Internett / Bredbånd	315 252	301 644
3622 Strømforbruk elbil	52 140	49 550
Sum	**6 633 428**	**6 443 314**

Noter AL Liljekroken Borettslag

Note 2 - Personalkostnader

	År 2025	År 2024
5330 Styrehonorar	150 000	150 000
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	21 150
Sum	**171 150**	**171 150**

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2025.

Note 3 - Strøm og annen energi

	År 2025	År 2024
6340 Lys, varme	104 704	81 035
Sum	**104 704**	**81 035**

Note 4 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2025	År 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	540 571	394 796
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	62 512	79 054
6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer/ P-plasser	8 114	4 676
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	29 472	130 289
6640 Periodisk vedlikehold	0	952 989
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	20 000	0
Sum	**660 669**	**1 561 804**

Note 5 - Løpende driftskostnader

	År 2025	År 2024
6395 Sommer og vintervedlikehold	109 000	112 500
6730 Honorar for teknisk rådgivning	6 481	4 290
Sum	**115 481**	**116 790**

Note 6 - Administrative honorarer

	År 2025	År 2024
6701 Honorar revisjon	4 250	3 600
6710 Forretningsførerhonorar	197 022	187 284
6711 Honorar administrative tjenester	20 304	19 302
6725 Honorar for juridisk bistand	66 214	0
Sum	**287 790**	**210 186**

Note 7 - Andre driftskostnader

	År 2025	År 2024
6490 Annen leiekostnad	42 689	55 011
6500 Verktøy, redskaper og driftsmidler	20 786	8 661
6550 Driftsmateriale	2 699	1 429
6553 Lisenskostnader	600	100
6580 Andre driftsmidler	0	739
6790 Annen fremmed tjeneste	0	14 669
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	559	708
7020 Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	848	2 943
7420 Gave og tilskudd	1 234	0
7450 Kontingent boligbyggelaget	18 900	18 900
7720 Generalforsamling / Årsmøte	5 320	3 926
7770 Bank og kortgebyrer	3 470	3 000
7790 Annen kostnad	-5	0
Sum	**97 100**	**110 086**

Konto 6490 "annen leiekostnad" gjelder containerleie, levering avfall kr 21 558,45 og leie av infrastruktur for elbil-ladning felles plasser januar-desember 2025 kr 21 130,20.

Note 8 - Eiendom

	År 2025	År 2024
1150 Tomter	1 856 845	1 856 845
1100 Bygninger	20 876 174	20 876 174
1101 Rehabilitering og påkostninger	622 775	622 775
1102 Garasjer og Carporter	786 213	786 213
Sum	**24 142 007**	**24 142 007**

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

Note 9 - Andre fordringer

	År 2025	År 2024
1564 Periodisering	424 182	399 510
Sum	**424 182**	**399 510**

Konto 1564 "periodisering" gjelder Anticimex AS avtale 1.1.-30.4.2026 kr 2 392,80, forsikring 2026 kr 417 506,00 og tilgode elbil strøm des.25 kr 4 282,90.

Note 10 - Egenkapital

	År 2025	År 2024
Innskutt egenkapital	6 300	6 300
Opptjent egenkapital	-30 111 120	-30 958 825
SUM EGENKAPITAL	**-30 104 820**	**-30 952 525**

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

Note 11 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	**BoligBanken ASA**
Formål:	Refinansiering
Lånenummer:	**96660143316**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.35 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2052
Opprinnelig lånebeløp:	51 603 216
Lånesaldo 01.01:	48 465 086
Avdrag i perioden:	712 051
Lånesaldo 31.12:	**47 753 035**
Saldo 5 år frem i tid:	43 025 531

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660143316	57	767 216	43 731 312
	6	670 292	4 021 752

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	År 2025	År 2024
2990 Annen kortsiktig gjeld	72 934	18 494
2998 Periodisering	5 707	4 472
Sum	**78 642**	**22 966**

Konto 2990 "annen kortsiktig gjeld" gjelder avsatt kommunale avgifter 2025 til avregning i 2026.

Konto 2998 "periodisering" gjelder strøm desember 2025.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Liljekroken Borettslag torsdag 09.04.2026 kl. 19:30 - MIF-Huset, Hagatjernveien 17.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall andeler representert ved oppmøte:22

Antall andeler representert ved fullmakt:0

Totalt antall andeler representert i møtet:22

Fra NBBO møtte: Ida Gislerud

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: NBBO v/ Ida Gislerud

1.3 Valg av protokollfører

Vedtak:
Valgt ble: NBBO v/ Ida Gislerud

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:
Morten Kristoffersen, Jeanette Strøm, Ragnhild Hansen og Hilde Harang velges som tellekorps.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes

1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

En møtedeltager velges.

Vedtak:
Valgt ble: Torgeir Pedersen

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2025

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

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2025

Vedtak:
Årsregnskapet 2025, som viser et overskudd på kr 847 705,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 200.000 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2025 til ordinær generalforsamling i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Saker til behandling

5.1 IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld)

NBBO tar 15 000 i etableringsgebyr og 15 000 i oppfølingsgebyr årlig (blir felleskostnad).

For å kunne innbetale må det ligge en avtale mellom nbbo og enheten, denne koster 2540 og er en engangskostnad (kostnad for andelseier). Avtalen videreføres ved ev salg.

Vedtak:
AL Liljekroken Borettslag avtaler en IN-ordning med NBBO på lån hos boligbanken med lånnummer:9666.01.43316
Vedtatt

6. Valg

6.1 Styremedlemmer

Ragnhild Hansen og Jeanette Strøm er på valg. Begge er villige til gjenvalg.

Morten Kristoffersen har flyttet ut av borettslaget og trekker seg fra styret.

Forslag til nytt styremedlem er Eva Sigurros Mariudottir (nr37)

Vedtak:
Ragnhild Hansen blir valgt for 2 år

Jeanette Strøm blir valgt for 2 år

Eva Sigurros Mariudottir blir valgt for 2 år

6.2 Varamedlemmer

Reidar Gjerdsjø og Benedicte Irene Skaarnes er på valg

Vedtak:

Reidar Gjerdsjø blir valgt for 1 år

Benedicte Irene Skaarnes blir valgt for 1 år

6.3 Valgkomitè

Jonny Sørensen og Turid Nordmarken tar ikke gjenvalg som valgkomité. Benkeforslag ønskes fra salen.

Vedtak:

Styret finner medlemmer igjennom året.

6.4 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

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

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

Vedtak:

Delegat til generalforsamlingen i NBBO: Kent Westbye

Vara: Ragnhild Hansen

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Drammen kommune	Kartutsnitt				Målestokk 1:2000
	Eiendom:	Gnr: 212	Bnr: 49	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Liljekroken 62 3050 MJØNDALEN, m.fl.			
	Annen info:				



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Matrikkelnummer..	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Hekk	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)	Teiggrensepunkt
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Fasadeliv
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Sti	Gangfelt avgrensning	Veg annen avgrensning
Veg fiktiv grense	Vegdekkekant	Vegdekkekant på bru
Vegrekkverk	Traktorveg midtlinje	Traktorveg midtlinje
Flaggstang	Steingjerde	Gjerde
Frittstående mur	Loddrett mur	Bru
Trapp	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje og uthus	Annen næring
Eiendom	Gang- og sykkelveg	Veg
Veg på bru	Brukonstruksjon	Elvekant
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Høydekurve
Lekeplass	Bebygd område	Skog
Annet		

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**212**	**49**	**0**	**0**	Grunneiendom	FELT D	Ja	25835,1	25858	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
10.02.1982	Nei	Nei	Nei			Nord: 6622810,16 Øst: 557854,77 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			212/49	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			212/49	0
Kart- og delingsforretning	10.02.1982				212/12	0
					212/49	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
193233694	Enebolig		Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Liljekroken	62			Nord: 6622710 Øst: 557829 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Postnummerområde 3050-MJØNDALEN Grunnkrets 1410-Skomakerbråten-Åsen gamle skole Stemmekrets 6-Mjøndalen Kirkesokn 2-Mjøndalen SKOLEKRETS 13-Åsen

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	3-Kommunal kode 3: /82 J-Journalnummer: 198590	

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
25835,1	Nord: 6622810,1601152 Øst: 557854,76999683 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:

Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**212**	**49**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	193233694	0	Tatt i bruk		0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6622710 Øst: 557829 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		17.04.2008	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0		0	0	Liljekroken 62	212	49	0	0

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Notater

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2869260144 / Ragnar Killingstad, tlf. 90581556
Liljekroken 62, 3050 Mjøndalen
Andels nr. 22 i Al Liljekroken Borettslag, org.nr. 948181894

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

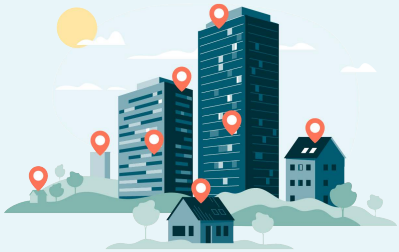
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2869260144
Salgsoppgaven er sist oppdatert 16.10.2026

Ragnar Killingstad
Eiendomsmegler / Fagansvarlig

905 81 556
ragnar.killingstad@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Eiker
Postboks 13, 3301 HOKKSUND

eiendomsmegler1.no