

PROAKTIV



KUNTERUDVEIEN 8F



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

HØYT OG SOLRIKT I LINNESLIA

Leiligheten i Kunterudveien
8F ligger flott til på toppen
av blokken i Linneslia, i et
rolig og barnevenlig område
uten gjennomgangstrafikk.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Kunterudveien 8F, 3426
GULLAUG

Gnr./Bnr.: Gnr. 112, bnr. 160, andelsnr. 86,
org.nummer 948674831 i LINNESLIA
BORETTSLAG

Prisantydning: 3.850.000,-

Omkostninger: 10.390,-

Andel fellesgjeld: 645.056,-

Totalpris: 4.505.446,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1978

Rom/soverom: 4/3

BRA: 102 m²

BRA-i: 100 m²

Etasje: 4

Garasje/Parkering: Garasjeplass i felles
garasjeanlegg. Elbil-lader er montert ved
plassen.
Borettslaget har flere
gjesteparkeringsplasser.

Tomt: 15844.2 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 8.490,-

Felleskostnader inkl.: Kommunale
avgifter, drift og vedlikehold,
forretningsførsel, styrehonorar, felles
byggningsforsikring, renovasjon,
grunnpakke tv/internett, renter og avdrag
på fellesgjeld.

Energimerke: Energiklasse: Rød F.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	14	18	20
Fasade/balkong	Stue	Kjøkken	Bad og vaskerom
22	24	26	28
Soverom	Gang	Plantegning	Boligen i bilder
32	38	72	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

”

"Å finne den rette kjøperen til din bolig, er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er viktig. Der kommer min erfaring og Proaktiv til sin rett."

Daglig leder / Eiendomsmegler
Alexander Abelseth



Alexander Abelseth
Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler
Mobil: 977 44 247
E-post:
alexander.abelseth@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Drammen, Lier &
Holmestrand

DIN EIENDOMSMEGLER

Proaktiv Eiendomsmegling er en kvalitetsbasert meglerkjede og vi har vår hovedtyngde i landets mest befolkningstette områder.

Fornøyde kunder er vårt viktigste mål og vi skal alltid være bedre.

En meglers ansvar er å sørge for at parter kommer til enighet i en forhandling. Med andre ord må vi til enhver tid forholde oss til ytre påvirkning - noe vi er veldig vant med.

Selve salgs- og kjøpsprosessen derimot kan vi påvirke - høy kvalitet vil alltid tilføre verdi.

Min erfaring - din trygghet

Jeg har jobbet i eiendomsbransjen siden 2003, og etter 20 år med solid erfaring var jeg med å åpne det første Proaktiv kontoret i Drammen og Lier. Jeg har vært involvert i mange ulike eiendomssalg og solgt over 1000 bruktboliger. De gode resultatene jeg har skapt for kundene mine kommer av hardt arbeid, innsatsvilje, ydmykhet og et solid nettverk. Dette skal komme fremtidige kunder til gode.

Hver eneste kunde og hver eneste bolig er unik. Hvert eneste salg krever en egen skreddersydd plan - med strategiske holdepunkter og gjennomtenkte trekk gjennom hele prosessen. Jeg satser ikke på flaks og tilfeldigheter. For å vite hva som fungerer best, og ikke minst hvordan man skal legge opp budrunden, er erfaring og kompetanse utrolig viktig.

I tillegg er lokalkunnskap essensielt. Som ekte Lier-gutt, og lokalpatriot, kjenner jeg hver krik og krok.

Min lange erfaring skal være din trygghet. Et optimalt boligsalg er aldri tilfeldig. Det er alltid lønnsomt å bruke den megleren med det største nettverket, kompetansen, lokalkunnskapen og den beste erfaringen.

Daglig leder / Eiendomsmegler
Alexander Abelseth

”

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.



Drammen, Lier & Holmestrand

Beliggenhet

Velkommen til oss i ærverdige lokaler like ved Bragernes kirke, og kun en kort spasertur fra torget.

Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss, og det er gode parkeringsmuligheter i "vår" gårdsplass.

Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand
E-post:
Drammen.liier@proaktiv.no

Nytenkende - lang erfaring - lokalkjente - proaktive og løsningsorienterte.

Hos Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand finner du kjente fjes og svært dyktige, lokalkjente eiendomsmeglere. Dette teamet er alltid klare for å levere kvalitet til både nye og tidligere kunder.

De har meglet i Drammen, Lier og Holmestrand i en årrekke, og har solgt flere tusen boliger og bærer med seg enormt mye erfaring. Et særdeles solid team, som vet hvordan man finner den som setter størst pris på din bolig.



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: Lier / **Område:** Linneslia

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Leiligheten i Kunterudveien 8F ligger flott til på toppen av blokken i Linneslia, i et rolig og barnevenlig område uten gjennomgangstrafikk. Eiendommen grenser til markaområder og det er umiddelbar nærhet til flotte turområder. Stille og rolig boligfelt som egner seg godt for folk i alle aldre. Fantastisk utsikt over Drammensfjorden, mot Drammen og Lierdalen. Linneslia ligger på Liers solside og her får du sen kveldssol i sommerhalvåret. Det er meget fine fellesområder i borettslaget. Det er kort vei til Gullaug barneskole og det er flere barnehager i området. Høvik ungdomsskole, hvor det er skolebussforbindelse.

Kjekstadmarka ligger rett bak eiendommen med et flott turterreng, sommer som vinter. Skapertjern med gode bademuligheter innen gangavstand. Fin lysløype og sykkelsti langs den gamle drammensbanen. Det er også kort vei til fjorden og Linnesstranda med fine bade- og fiskemuligheter. Diverse



OFFENTLIG TRANSPORT

Linnesbakken Linje 73, 79, 139	8 min 0.7 km
Lier stasjon Linje L1, R13	15 min 1.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	59 min
Oslo Gardermoen	1 t 9 min

DAGLIGVARE

Kiwi Gullaug	13 min
Kiwi Vitbank Søndagsåpent	6 min 3.1 km

VARER/TJENESTER

CC Drammen	11 min
Vitusapotek CC Drammen	11 min

SPORT

Kunterud balløkke Ballspill	2 min 0.2 km
Tuverud ballslette Ballspill	15 min 1.3 km
Family Sports Club Akropolis Lier	7 min
AK Fryktløs	10 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Uno-X Gullaug	13 min
---------------	--------



idrettsanlegg, crossbane, rideskole, golfbane, skytterlag, svømmehall osv. i kommunen.

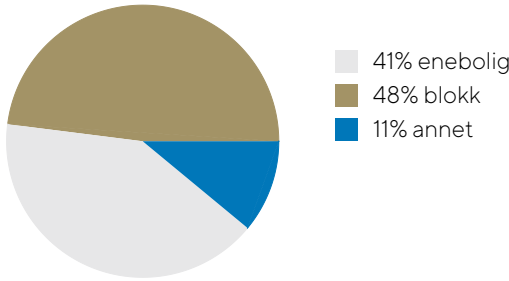
Kort gangavstand til Lier stasjon med god togforbindelse til Asker og Oslo. Ca. 30 minutter med tog til Oslo S. Bussforbindelse til Drammen og Asker fra Tuverudveien. Lett adkomst til E-18. 10 minutters kjøring til Drammen sentrum med de fleste servicetilbud. 10 min til det nye sykehuset. 15 minutters kjøring til Asker. 35 minutters kjøring til Oslo.



Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



BOLIGMASSE



SKOLER

Gullaug skole (1-7 kl.) 242 elever, 15 klasser	17 min 1.6 km
Høvik skole (1-10 kl.) 897 elever, 67 klasser	9 min 4.9 km
Lierbyen skole (8-10 kl.) 259 elever, 21 klasser	10 min 5.9 km
Lier videregående skole 550 elever	8 min 4.6 km
St. Hallvard videregående skole 750 elever, 26 klasser	10 min 5.5 km

BARNEHAGER

Linnesbakken sprelloppbarnehage (1-5 ...) 107 barn	10 min 0.9 km
Linnesstranda barnehage (1-6 år) 52 barn	5 min 2.3 km
Nøste barnehage (1-5 år) 84 barn	9 min 4.9 km

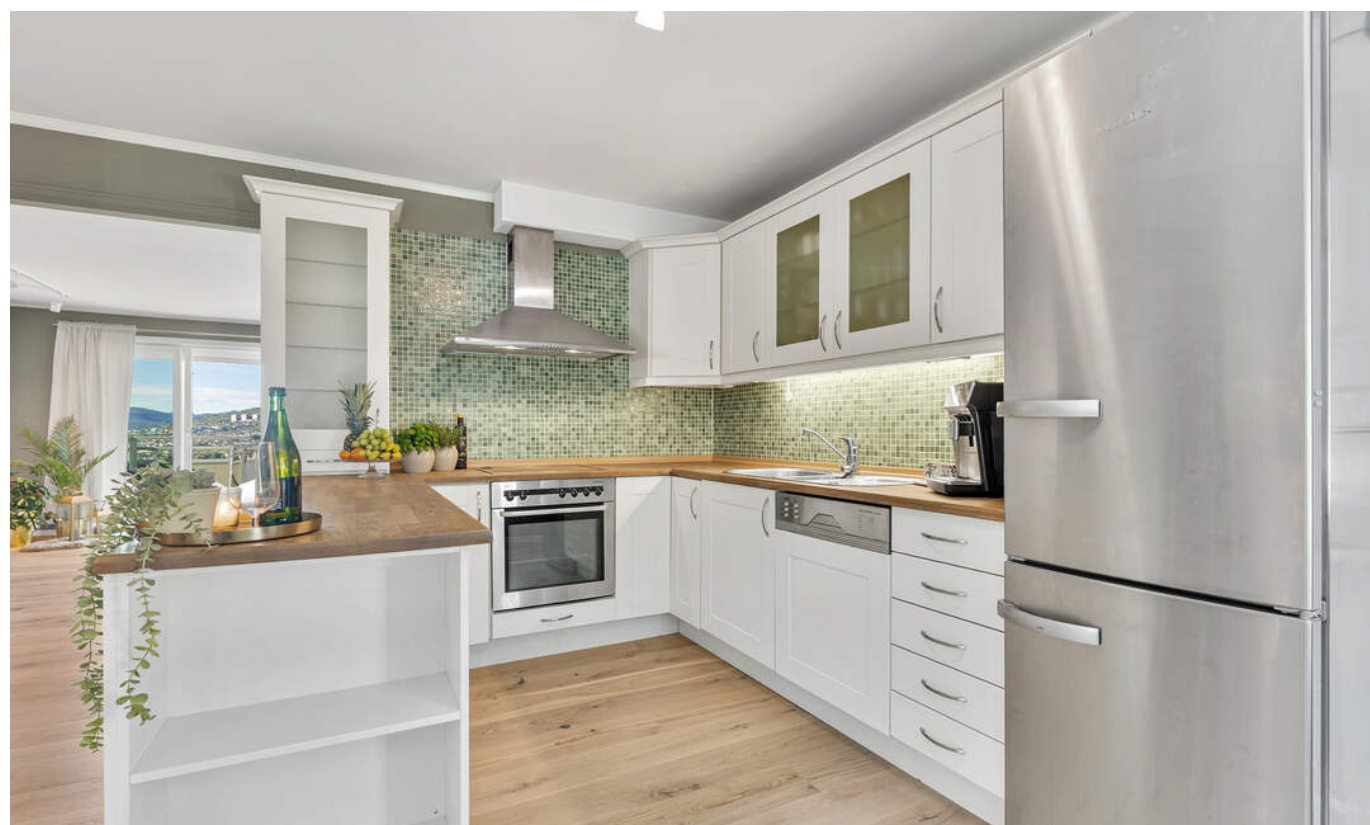




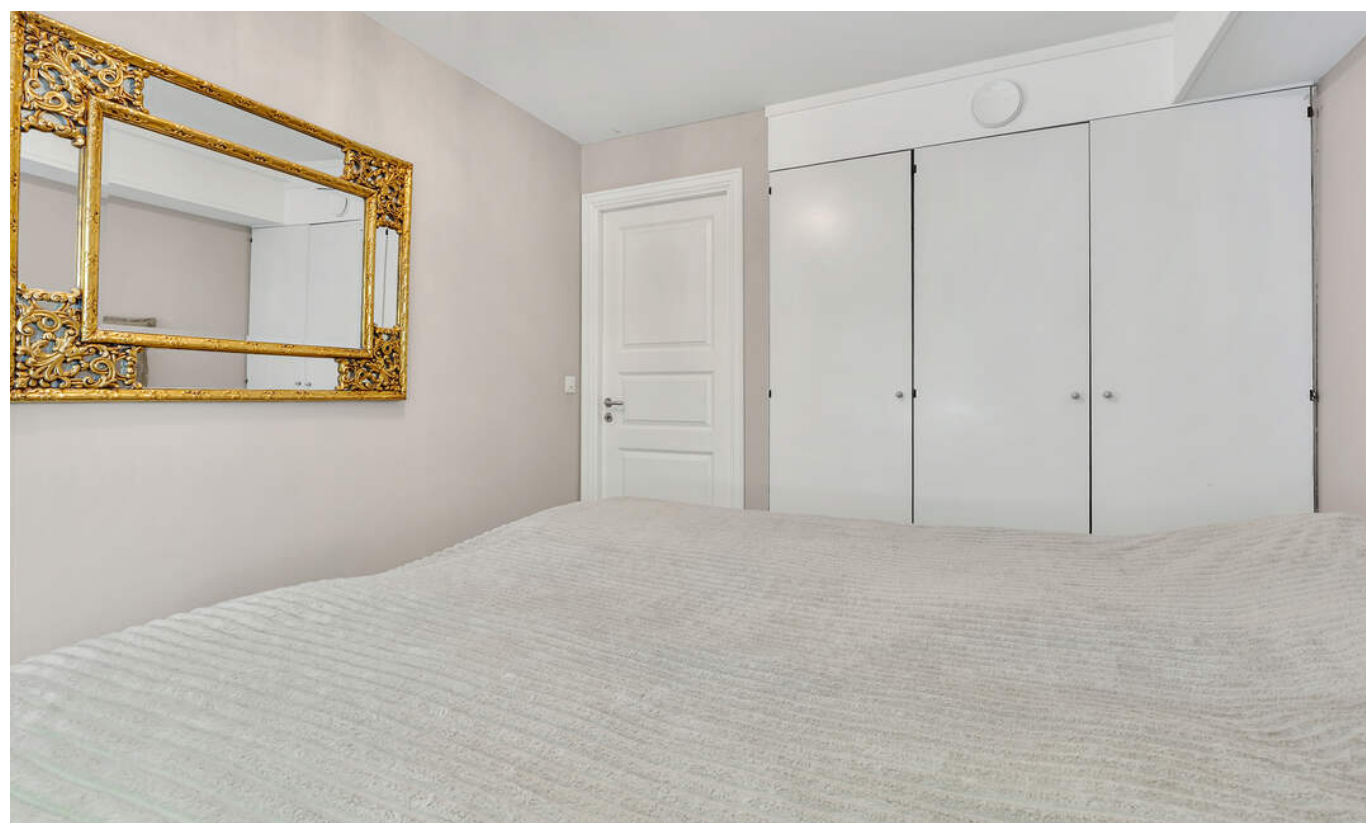














PLANTEGNING



Dette er en plan-tegning som er skissert, og avvik på målene kan forekomme.



PRAKTISK INFORMASJON

Parkering

Garasjeplass i felles garasjeanlegg. Elbil-lader er montert ved plassen. Borettslaget har flere gjesteparkeringsplasser.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utvendig generelt:
Vinduene er av tre med 3-lags glass. Det er brann- og lydklassifisert entrédør. Det er delvis overbygget balkong i betongkonstruksjon.

Innvendig generelt:
Gulvet er parkett og det er våtromsvinyl på badet. Vegger og himling har malte, glatte flater. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er i betong. De innvendige dørene er malte fyllingsdører.

Bygningssakskyndig

Tom Gaathaug (befaringsdato: Onsdag, 23. september 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

- Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
Sprekk/hull i taket på badet som jeg reparerte med sparkel og malte over.

- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
2026. Jeg byttet til nytt servantskap på badet, samt fikset liten sprekk/hull i taket med sparkel. Malte hele taket.

- Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller

vannrør?

Vannrør inne i vegg sprakk våren 2026. Medførte forsikrings-sak via borettslaget. Rør og vegg reparert, og ny parkett lagt i gang, stue og kjøkken.

- Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
2026. Tettet vannrør.

- Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Mener det ble satt ut feller for mus rundt bygget.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og består av entré, bod, tre soverom, bad, vaskerom, kjøkken og stue med utgang til balkongen. Det medfølger én ekstern bod samt garasjeplass.

Areal

Bruksareal:
4. etasje
BRA-i: 100 kvm
BRA-e: 2 kvm
Total BRA: 102 kvm

Terrasse- og balkongareal:
4. etasje: 25 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos

bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

En gjennomgang av leilighetens rom:

Entré:
Innbydende vindfang med flislagt gulv, lysmalte flater og plass til ytterklær og sko. Ytterligere lagringsplass i gangen. Ytterdør med brann- og lydklassifisering.

Stue:
Romslig og lys stue med store vindusflater og flott utsikt i bakkant. Her er det god plass til en stor sofagruppe, og de brede vindusflatene gir både rikelig med dagslys og en fin kontakt med omgivelsene. Stuen har nyere, enstavs parkettgulv og dempede fargetoner med hvitmalt listverk.

Balkong:
Fra stuen er det direkte utgang til en vestvendt balkong med meget gode solforhold fra ettermiddagen og utover kvelden. Balkongen måler hele 25 kvm, og er overbygd med leegger på sidene for ekstra le og skjerming mot innsyn. Det er også markise som skjerner for solen ved behov. Balkongen har flott utsikt retning Drammen, fjorden og Lierdalen, samt god plass til å møblere med utemøbler.

Kjøkken:
Leiligheten har ett romslig kjøkkenrom med store vinduer uten innsyn, moderne interiør og god plass til spisebord. Kjøkkenet har en praktisk utforming med innredning langs tre sider og godt med skap- og skuffekapasitet. Lyse, profilerte fronter og heltre benkeplate med kum. Det er mosaikkfliser på veggen og godt med belysning. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som ovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Bad og vaskerom:
Pent, flislagt bad med varme i gulvet og malt himling med downlightsbelysning. Badet har vegghengt toalett, regnfallsdusj og elektrisk håndkletørker på veggen. Videre er det servant over skuffeseksjon og innmurt speil over. Leiligheten har et separat vaskerom med god plass til klesvask og bretteing av tøy. Det er varmtvannsbereder på ca. 200 liter i hjørnet, og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel som kan plasseres i høyden.

Soverom:
Leiligheten har tre soverom, alle med adkomst fra gangen og praktisk tilknytning til badet. Soverommene har lyse overflater og plass til seng, nattbord og garderobeskap.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TGO: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG3:
- Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Boligen har fått følgende TG2:
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Varmtvannsbereder: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Bad: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger. Utførelsesår for badets vanntette sjikt er ukjent og ikke dokumentert. Badet fremstår som rehabilitert etter boligens byggeår, men det foreligger ingen dokumentasjon som fastsetter tidspunktet. Vanntett sjikt er utført som påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Vakserom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader. Gulvet har vinylbelegg som er overmalt. Malingssjiktet har stedvis betydelig bruksslitasje og avskalling, blant annet langs vegg og ved dørpartiet. Overmalingen gjør det vanskeligere å kontrollere tilstanden til det underliggende vinylbelegget visuelt.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.



Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Oppvarming

- Elektrisk oppvarming via panelovner.
- Varmekabler på badet.

Det er balansert ventilasjon.

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

Energimerke

Rød F

Hvitevarer

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



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

15 844,20 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget. Barnevennlige og hyggelige fellesarealer med bilfrie internveier og pen beplantning. Godt utstyrt lekeareal for de yngste beboerne med fotballøkke, sandkasse, huskestativ, hinderløype, sklie og sittebenker.

ØKONOMI

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Om borettslaget

E-post: linnestia@mittusbl.no

TV/Bredbånd Per 09.08.2022 har selskapet avtale med Altibox. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

Felles byggforsikring i borettslaget. Beboer må tegne egen innboforsikring.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Borettslagets økonomi:
Regnskapet til borettslaget viste et positivt resultat i 2025 på kr. 690 437,-
Disponible midler i utgangen av 2025 var kr. 1 874 152,-

Fremtidige prosjekter:
Rørsystemet i borettslaget er gammelt og må etterhvert skiftes i alle blokkene. Blokk 6 har fått nytt system nå pga. lekkasje. Denne nødvendige tidsmessige oppgraderingen vil komme for alle, men det er ikke startet med prosjektering for når det skal skje. Dette blir styrets jobb i de neste årene.
Felleskostnader pr. mnd
8.490,-

Felleskostnader inkluderer
Kommunale avgifter, drift og vedlikehold, forretningsførsel, styrehonorar, felles bygningsforsikring, renovasjon, grunnpakke tv/internett, renter og avdrag på fellesgjeld.

Felleskostnader: Driftskostnader 4 734,-
Avdrag IN-lån: 971,-
Renter IN-lån: 2 785,-

Felleskostnader kan justeres av borettslaget i henhold til vedtak fattet av årsmøte/generalforsamling, samt ved endringer i kostnadsnivå, herunder renteendringer, offentlige avgifter og andre løpende driftskostnader.

Andel fellesgjeld
645.056,- per torsdag, 17. september 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16366544244, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 17.09.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 106
Saldo per 17.09.2026: 50 453 308
Andel av saldo: 645 056
Første termin/første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 31.12.2052)
Flytende rente
IN-ordning:Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken.
Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Andel fellesformue

23.912,- per onsdag, 31. desember 2025

Forkjøpsrett

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

Ansiennitetsregler:
Ansiennitetsregler:
1 - Andelseier i borettslaget
2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, TOBB, Nobl og Bonord iht. ansiennitet)
2 - Medlem i Usbl

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

I følge husordensreglene er hund og katt tillatt. Katt er tillatt under forutsetning av at den holdes i bånd. Dyreholdet begrenses til ett voksent dyr pr. boenhet. Hund skal føres i bånd på borettslagets fellesområder. Plastposer skal alltid medbringes og brukes for umiddelbar fjerning av dyreavføring.

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring
Polisenummer 94343060

Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

Formuesverdi primær

1.025.879,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.103.516,- for 2024

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert 1978.
Det foreligger ferdigattest på eiendommen - boder utvendig, datert 1979.
Det foreligger ferdigattest for fasadeendring, datert 2017.

Det foreligger godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk.

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/enderinger som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3312/112/160:
16.02.1977 - Dokumentnr: 400946 - Erklæring/avtale
Ifølge skjøte best. om tekniske ledninger, gjerde m.v.

09.05.1978 - Dokumentnr: 402894 - Erklæring/avtale
Lier kommune v/kommuneigneniøren fritas for eventuelle skader som påføres Linneslia Borettslags parkeringshus og boder under snøbrøyting.

01.06.1978 - Dokumentnr: 403297 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3312 Gnr:112 Bnr:1
Rett til adkomst til velteplass og skogsveg.
Rett for almennheten til å benytte interne gangnett som turveger.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

08.05.1979 - Dokumentnr: 402956 - Erklæring/avtale
Sameieavtale mellom Linneslia Borettslag og A/L
Grendehuset
Linneslia om disponering av bygg og boliger og arealer.
Med flere bestemmelser

08.05.1979 - Dokumentnr: 402957 - Erklæring/avtale
SAMEIEAVTALE
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse ihht. reguleringsbestemmelser for Linneslia.
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

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

har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
3 850 000,00 (Prisantydning)

645 056,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

4 495 056,00 (Kontraktsum totalt)
645 056,00 (Andel av fellesgjeld)

4 495 056,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
10 390,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 496 146,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 505 446,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer

dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes

fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemmet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av

skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at kjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonсен på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Stig Harald Hovind

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 45 000 inkl. mva.

I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kredittkostnad kr 4 000, Markedspakke kr 23 900, Oppgjørshonorar kr 7 500, Spørring i grunnboken kr 500, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900, Visning (pr. stk.) kr 3 500
Utlegg og andre utgifter: Fotograf kr 3 990, Kommunale opplysninger og forretningsfører kr 8 070, Tilstandsrapport/takst kr 7 500, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr USBL kr 6 725
Sum vederlag kr. 101 800
Sum utlegg og andre utgifter kr. 26 830
Totalt kostnadsoverslag kr. 128 630

Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og

Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Årlig strømforbruk, ca 10.800 kWh. Leiligheten er bundet til Norgespris.

Utgifter og forbruk vil variere avhengig av antall medlemmer i

husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Dato salgsoppgave
29.9.2026

VEDLEGG



Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Kunterudveien 8 F, 3426 GULLAUG
-  LIER kommune
-  gnr. 112, bnr. 160
-  Andelsnummer 86

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 23.09.2026 Rapportdato: 30.09.2026 Oppdragsnr.: 20064-1205 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: VX2090
Autorisert foretak: Buskerud Byggrådgivning AS Sertifisert Takstingeniør: Tom Gaathaug



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

Norsk takst

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



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

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

Buskerud Byggrådgivning AS

Buskerud Byggrådgivning AS ble etablert i 2017 og drives av takstingeniør Tom Gaathaug. Vi utfører tilstandsrapport, verditakst, taksering skade/reklamasjon, byggelånsoppfølging, bistand med byggesaker/byggesøknader (ansvarlig søker), teknisk tegning og prosjektering av småhus og lignende, uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet, trykktesting, termografering og oppfølging av ditt byggeprosjekt.

Tom har over 20 års erfaring fra byggebransjen og lang erfaring med utarbeidelse av byggesøknader og kommunal saksbehandling. (jobbet 10 år som kommunal byggesaksbehandler) Nedslagsfelt i Buskerud, med hovedvekt av jobber i Drammen, Lier, Asker, Bærum, Øvre Eiker, Modum og Kongsberg.



Rapportansvarlig

Tom Gaathaug

Uavhengig Takstingeniør

tom@bbrgas.no

452 19 428



Oppdragsnr.: 20064-1205

Befaringsdato: 23.09.2026

Side: 2 av 23

Kunterudveien 8 F, 3426 GULLAUG
Gnr 112 - Bnr 160
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20064-1205

Befaringsdato: 23.09.2026

Side: 3 av 23

Kunterudveien 8 F, 3426 GULLAUG
Gnr 112 - Bnr 160
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20064-1205

Befaringsdato: 23.09.2026

Side: 4 av 23

Kunterudveien 8 F, 3426 GULLAUG
Gnr 112 - Bnr 160
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår generelt som velholdt, med innvendige vegg- og gulvoverflater samt kjøkken uten registrerte vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er likevel registrert enkelte forhold som trekker tilstanden ned, særlig knyttet til våtrommene.

TG3: Vaskerommet har eldre våtromsløsninger og manglende dokumentasjon på senere full rehabilitering. Det må påregnes en helhetlig oppgradering av rommet.

TG2: På badet er det registrert manglende dokumentasjon for vanntett sjikt, enkelte riss og overflateavvik i våtsonen samt begynnende løsning av mosaikkstein i dusjonen. Det er også målt ca. 20 mm høydeforskjell i gulv på soverom. Varmtvannsbereider og deler av vanninstallasjonene har betydelig alder og redusert forventet gjenværende brukstid. Øvrige innvendige overflater, dører og kjøkken fremstår i hovedsak uten vesentlige avvik og er vurdert med normal bruksslitasje.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduene er av tre med 3-lags glass. Det er brann- og lydklassifisert entrédør. Det er delvis overbygget balkong i betongkonstruksjon.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er parkett. Vegger og himling har malte, glatte flater. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er i betong. Det er målt høydeforskjell på 20 mm på soverom. Øvrige gulv har målte høydeforskjeller på 10-15mm Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant. De innvendige dørene er malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Etasje › Bad Ifølge tidligere salgsoppgave ble badet pusset opp i 2007. Opplysningen legges til grunn som sannsynlig rehabiliteringsår, men det foreligger ikke utførelsesdokumentasjon for gulv, sluk eller vanntett sjikt. Badet vurderes derfor som etablert etter år 2000, med 2007 som referanseår for aldersvurderingen etter NS 3600:2025. Tidligere salgsoppgave opplyser at badet ble pusset opp i 2007. Det foreligger ikke utførelsesdokumentasjon for rehabiliteringen. Opplysningen benyttes som referanse for alder, men dokumenterer ikke oppbygging eller utførelse av våtrommet. Våtrommet har vegger med flis og himling med malt innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 10-20 mm/m. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Våtrommet har balansert ventilasjon. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vaskerom tilstøtende bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: Under 8 % Som er laveste verdi benyttede måleinstrument, Protimeter mms2 kan vise

Våtrom › Etasje › Vaskerom Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra

før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak. Gulvet har vinylbelegg, med panelovn som varmekilde og fall mot sluk på 27 mm/m. Belegget er malt Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 50 mm. Det er opplegg for vaskemaskin og vaskekum. Våtrommet har balansert ventilasjon. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt under utslagskum, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: Under 8% som er laveste verdi benyttede måleinstrument Protimeter mms2 kan vise

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av heltre. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør. Det er balansert ventilasjon. Det er installert en ca. 200 liters varmtvannstank. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Oppdragsnr.: 20064-1205

Befaringsdato: 23.09.2026

Side: 5 av 23

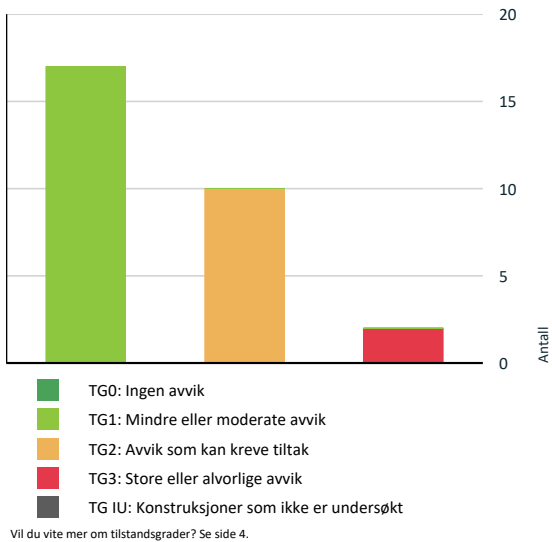
Kunterudveien 8 F, 3426 GULLAUG
Gnr 112 - Bnr 160
3312 LIER

Buskerud Bygrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

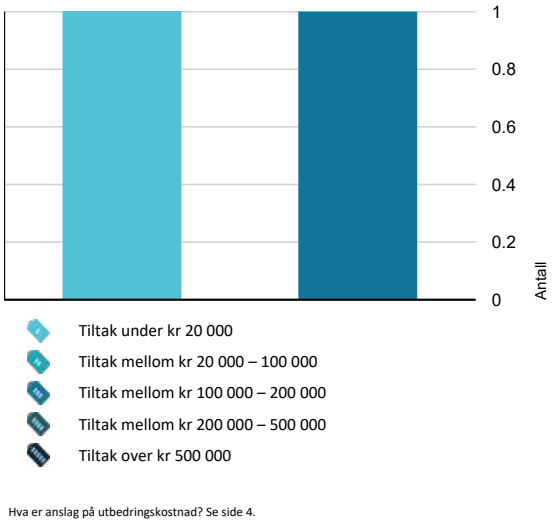


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann tilknyttet Norsk Takst. Der det er angitt i rapporten "ca.", "trolig", "senere" eller "nyere" ifb. fastsetting av ulike tidsangivelser, er dette for å belyse informasjonen om at det er foretatt tiltak eller utskiftning etter oppføringstidspunktet. Eksakte tidspunkt er ikke latt seg bringe på det rene og kan være feil.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og de bygningsdeler som faller inn under Forskrift til avhendingslova kapittel 2. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger, med tillegg av balkong, vinduer og ytterdører. Bod vurderes ikke og måles ikke med mindre den ligger i og med tilgang innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Boder med tilgang fra fellesarealer kan opplyses med et ca. areal i rapporten.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak (takkonstruksjon og taktekking), skorstein, yttervegger, krypkjeller, byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering, terrengforhold og felles tekniske installasjoner.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

1 TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1 TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Oppdragsnr.: 20064-1205

Befaringsdato: 23.09.2026

Side: 6 av 23

Kunterudveien 8 F, 3426 GULLAUG
Gnr 112 - Bnr 160
3312 LIER

Buskerud Bygrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Ifølge tidligere salgsoppgave ble badet pusset opp i 2007. Denne opplysningen legges til grunn som sannsynlig rehabiliteringsår. Vanntett sjikt er utført som påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det foreligger ikke utførelsesdokumentasjon som viser oppbygging, produktvalg eller utførelse av tettesjiktet og tilslutningen mot sluk.

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Oppdragsnr.: 20064-1205

Befaringsdato: 23.09.2026

Side: 7 av 23

Kunterudveien 8 F, 3426 GULLAUG
Gnr 112 - Bnr 160
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1978

Standard

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

Vedlikehold

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt. Likevel vil det være nødvendig å utføre vedlikehold på visse konstruksjoner eller bygningsdeler i løpet av de neste årene.

UTVENDIG

TG 1

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre med 3-lags glass.

Årstall:

2016

Kilde:

Produksjonsår på produkt

TG 1

Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er delvis overbygget balkong i betongkonstruksjon.

INNSENDIG

TG 1

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er parkett.

Årstall:

2026

Kilde:

Eier

TG 1

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling har malte, glatte flater.

TG 2

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er i betong. Det er målt høydeforskjell på 20 mm på soverom. Øvrige gulv har målte høydeforskjeller på 10-15mm

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Oppdragsnr.: 20064-1205

Befaringsdato: 23.09.2026

Side: 8 av 23

Kunterudveien 8 F, 3426 GULLAUG
Gnr 112 - Bnr 160
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN


Norsk takst

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Det er utført stikkprøvemålinger av gulvenes planhet. På soverom er det målt høydeforskjell på ca. 20 mm. I øvrige målte rom er det registrert høydeforskjeller på ca. 10–15 mm.

Konsekvens:
Målingene viser skjevheter i gulvene. Etter NS 3600:2025 ligger lokal høydeforskjell på inntil 15 mm innenfor kriteriene for TG1, mens lokal høydeforskjell over 15 mm er kriterium for TG2.

Tiltak:
Ingen strakstiltak vurderes nødvendig ut fra oppgitte målinger alene. Skjevhetene bør tas hensyn til ved eventuell fremtidig utskifting av gulv eller annen rehabilitering. Dersom det observeres utvikling av skjevheter, riss eller andre deformasjoner, bør forholdet undersøkes nærmere av bygningskyndig.

TG2 settes fordi det er målt ca. 20 mm lokal høydeforskjell på soverom, som overstiger grensen på 15 mm i NS 3600:2025. Øvrige målte gulv med 10–15 mm høydeforskjell ligger isolert sett innenfor kriteriene for TG1.

 Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

 Innvendige dører

Beskrivelse

De innvendige dørene er malte fyllingsdører.

 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Ifølge tidligere salgsoppgave ble badet pusset opp i 2007. Opplysningen legges til grunn som sannsynlig rehabiliteringsår, men det foreligger ikke utførelsesdokumentasjon for gulv, sluk eller vanntett sjikt. Badet vurderes derfor som etablert etter år 2000, med 2007 som referanseår for aldersvurderingen etter NS 3600:2025.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Kunterudveien 8 F, 3426 GULLAUG
Gnr 112 - Bnr 160
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Tidligere salgsoppgave opplyser at badet ble pusset opp i 2007. Det foreligger ikke utførelsesdokumentasjon for rehabiliteringen. Opplysningen benyttes som referanse for alder, men dokumenterer ikke oppbygging eller utførelse av våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

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.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.
- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser utførelsen av badets vanntette sjikt/membran. Det foreligger heller ikke dokumentasjon som tilfredsstiller dokumentasjonsalternativene i NS 3600 A.2.1.9.1. Dersom himling eller andre installasjoner grenser mot kald sone, er det heller ikke fremlagt dokumentasjon på diffusjonssperrens utførelse etter NS 3600 - A.2.1.9.2.

Konsekvens:

Når dokumentasjon mangler, kan det ikke verifiseres hvordan membran, skjøter, gjennomføringer og tilslutning mot sluk er utført. Dette øker usikkerheten knyttet til tetthet og forventet levetid for våtromskonstruksjonen. Manglende dokumentasjon er ikke i seg selv bevis på skade, men reduserer muligheten til å bekrefte fagmessig utførelse.

Tiltak:

Forsøk å fremskaffe dokumentasjon fra tidligere eier, borettslag eller utførende foretak, eksempelvis ferdigattest, våtromsdokumentasjon, bilder av skjulte arbeider, produktdokumentasjon eller utførendes erklæring.

TG2 settes fordi utførelsen av vanntett sjikt ikke er dokumentert i samsvar med NS 3600 A.2.1.9.1. Siden konstruksjonen grenser mot kald sone, settes TG2 også for manglende dokumentasjon på diffusjonssperre etter NS3600 - A.2.1.9.2.

ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med flis og himling med malt innvendig tak.

Årstall:

2007

Kilde:

Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.
- Riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Oppdragsnr.: 20064-1205

Befaringsdato: 23.09.2026

Side: 10 av 23

Kunterudveien 8 F, 3426 GULLAUG
Gnr 112 - Bnr 160
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Det er registrert riss og oppsprekking i flere sementbaserte flisfuger i dusjsonen. Det er også registrert mindre krakkelering/riss i flis ved rørgjennomføring for dusjbatteri. I himlingen er det et lokalt område med overflateskade/misfarging. Eier har opplyst at området har vært berørt av tidligere lekkasje. Det er ikke ut fra den visuelle kontrollen konstatert skade i bakenforliggende konstruksjon.

Konsekvens: Riss og oppsprekking i flisfuger viser bevegelser eller svekkelse i overflatesjiktet. I våtsonen kan slike forhold over tid gi økt vannbelastning på det underliggende vanntette sjiktet. Krakkelering ved rørgjennomføring er et særlig utsatt punkt fordi området regelmessig utsettes for vann. Forholdet i himlingen viser tidligere påvirkning, men årsak og eventuell restfukt/skade kan ikke fastslås ut fra overflaten alene.

Tiltak : Riss og oppsprukne fuger i dusjsonen bør utbedres av fagkyndig, og området ved gjennomføringen for dusjbatteriet bør kontrolleres nærmere med tanke på tetthet og underliggende utførelse. Området i himlingen bør følges opp med fuktkontroll og opplysninger/dokumentasjon om den tidligere lekkasjen før det eventuelt overflatebehandles. Dersom det avdekktes forhøyet fukt eller andre tegn til skade, må årsak og skadeomfang undersøkes nærmere.

TG2 settes fordi det er registrert riss/oppsprekking i flisfuger i våtsonen, mindre skade ved rørgjennomføring samt lokal overflateskade i himlingen etter opplyst tidligere lekkasje. Forholdene går utover normal slitasje

ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 10-20 mm/m.

Årstall:

2007

Kilde:

Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Ved stikkprøvekontroll er det registrert bom under enkelte fliser. I dusjnisen er gulvet utført med mosaikk/naturstein. Her er det registrert riss i fuger/overflate og enkelte steiner har begynt å løsne, blant annet i området ved sluket. Bildene viser også lokale åpninger/svekkelser rundt enkelte steiner.

Konsekvens: Bom og løse mosaikksteiner viser redusert vedheft i flis-/mosaikkjiktet. I dusjsonen, som er utsatt for regelmessig vannbelastning, kan forholdet utvikle seg med ytterligere løsning og nedbrytning av fuger og overflate. Observasjonene dokumenterer avvik i overflatesjiktet, men gir alene ikke grunnlag for å konkludere med svikt i underliggende membran.

Tiltak: Løse steiner og områder med bom/riss bør undersøkes nærmere og utbedres av fagkyndig. Omfanget av manglende vedheft bør kartlegges før reparasjon. Ved utbedring må det tas hensyn til underliggende tettesjikt og elektriske varmekabler slik at disse ikke skades.

TG2 settes på grunn av registrert bom under enkelte fliser samt riss og begynnende løsning av mosaikksteiner i den vannbelastede dusjsonen. Forholdene innebærer redusert funksjon og forventet videre vedlikeholds-/utbedringsbehov.

ETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluk er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

Årstall:

2007

Kilde:

Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Ifølge tidligere salgsoppgave ble badet pusset opp i 2007. Denne opplysningen legges til grunn som sannsynlig rehabiliteringsår. Vanntett sjikt er utført som påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det foreligger ikke utførelsesdokumentasjon som viser oppbygging, produktvalg eller utførelse av tettesjiktet og tilslutningen mot sluk.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20064-1205

Befaringsdato: 23.09.2026

Side: 11 av 23

Kunterudveien 8 F, 3426 GULLAUG
Gnr 112 - Bnr 160
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvens:
Med 2007 som referanseår er tettesjiktet ca. 19 år gammelt. Når dokumentasjon på utførelsen mangler, er det usikkerhet knyttet til kvalitet, oppbygning og gjenværende funksjonstid. For smøremembran uten dokumentasjon angir NS 3600:2025 tillegg C et alderskriterium på 15 år for økt risiko/usikker fremtidig funksjon.

Tiltak:
Det anbefales å forsøke å fremskaffe dokumentasjon fra tidligere eier, borettslag eller utførende foretak. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør videre vurdering baseres på visuelle observasjoner, fuktundersøkelser og eventuell utvidet kontroll ved symptomer eller andre indikasjoner på svikt.

TG2 settes fordi tettesjiktet, med 2007 som sannsynlig referanseår, er eldre enn alderskriteriet for smøremembran uten dokumentasjon. Manglende utførelsesdokumentasjon gir i tillegg usikkerhet om oppbygging og gjenværende funksjonstid.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

Våtrommet har vegghengt toalett med innebygget sisterner. Ved visuell kontroll kunne det ikke påvises spalte, dreneringsåpning eller annen løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra sisterekassen til rommet. Det foreligger heller ikke dokumentasjon som viser hvordan eventuell lekkasjevann håndteres.

Konsekvens:
Dersom det oppstår lekkasje fra sisternen eller tilkoblingene, kan vann bli skjult i konstruksjonen og skade utvikle seg før den blir oppdaget. Dette øker risikoen for fuktpåvirkning i vegg og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales at løsning for lekkasjesikring og synliggjøring av lekkasje kontrolleres nærmere av fagkyndig/VVS-fagperson. Dersom det ikke finnes løsning som leder lekkasjevann synlig ut i rommet, bør dette etableres ved egnet utbedring.

TG2 settes fordi det ikke kunne påvises løsning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og fordi manglende slik løsning gir økt risiko for skjult fuktskade.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vaskerom tilstøtende bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: Under 8 % Som er laveste verdi benyttede måleinstrument, Protimeter mms2 kan vise

Kunterudveien 8 F, 3426 GULLAUG
Gnr 112 - Bnr 160
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vaskerommet fremstår med eldre våtromsløsninger som vurderes å være etablert før år 2000. Alder og utførelse medfører vesentlig usikkerhet rundt gjenværende tettefunksjon, og det må påregnes en helhetlig oppgradering for å oppnå dagens forventede funksjonsnivå. TG3.

Konsekvens:
Våtrommets gulv, tettesjikt og sluk fremstår med eldre løsninger. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser senere full rehabilitering. På bakgrunn av alder og utførelse er det vesentlig usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og tettefunksjon. Ved svikt i tettesjiktet kan vann trenge inn i tilstøtende konstruksjoner og medføre fuktskader.

Tiltak:
Det må påregnes en helhetlig oppgradering av vaskerommet, herunder gulv/tettesjikt og tilpasning mot sluk, for å etablere en løsning med tilfredsstillende tettefunksjon. Arbeidene bør utføres av kvalifiserte fagforetak. Inntil oppgradering bør rommet brukes med hensyn til løsningens alder og tilstand, og eventuelle tegn til lekkasje eller fukt følges opp snarlig.

TG3 settes fordi våtrommet fremstår med eldre våtromsløsninger som vurderes å være etablert før år 2000, uten dokumentasjon på senere full rehabilitering. Vanntette sjikt fra denne perioden vurderes å ha overskredet forventet brukstid, og en helhetlig oppgradering må påregnes for å oppnå forventet tettefunksjon ved normal bruk.

Kostnadsestimatet under dette hovedpunktet er satt for en helhetlig rehabilitering av vaskerommet, herunder nødvendige arbeider med overflater, tettesjikt, sluk og tilhørende installasjoner. Eventuelle kostnadsestimater under enkeltpunktene nedenfor er ment som delkostnader innenfor den samme rehabiliteringen og inngår derfor i totalestimatet. De skal ikke summeres i tillegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Kunterudveien 8 F, 3426 GULLAUG
Gnr 112 - Bnr 160
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

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.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.
- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for etablering eller eventuell senere rehabilitering av vaskerommet. Det foreligger dermed ikke dokumentasjon på blant annet tettesjikt, slukløsning eller øvrig våtromsutførelse.

Konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om når arbeidene er utført, hvordan skjulte konstruksjoner og tettesjikt er bygget opp, og om arbeidene er utført i samsvar med krav og anbefalinger som gjaldt på utførelsestidspunktet. Visuell kontroll kan ikke avklare skjulte forhold.

Tiltak:
Dersom dokumentasjon finnes, bør denne fremskaffes. Ved planlagt rehabilitering anbefales utførelsen dokumentert med bilder, produktdokumentasjon og dokumentasjon fra utførende fagforetak.

TG2 settes på dokumentasjonspunktet fordi det ikke foreligger dokumentasjon som kan bekrefte alder, oppbygning eller fagmessig utførelse av våtrommets skjulte løsninger. Dette gir økt usikkerhet om våtrommets tekniske utførelse og tettefunksjon.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg, med panelovn som varmekilde og fall mot sluk på 27 mm/m. Belegget er malt

Vurdering av avvik:

- Gulvet har vinylbelegg som er overmalt. Malingssjiktet har stedvis betydelig bruksslitasje og avskalling, blant annet langs vegg og ved dørpartiet. Overmalingen gjør det vanskeligere å kontrollere tilstanden til det underliggende vinylbelegget visuelt.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens: Slitasje og avskalling medfører redusert overflatekvalitet. Fordi vinylbelegget er overmalt, kan eventuell aldring, mindre sprekker eller andre svakheter i selve belegget være vanskeligere å avdekke ved visuell kontroll. Dette gir økt usikkerhet omkring beleggets gjenværende funksjon og levetid, særlig sett i sammenheng med våtrommets alder.

Tiltak:
Gulvbelegget anbefales skiftet som del av en samlet oppgradering av vaskerommet. Arbeidet bør utføres av fagkyndig slik at nytt gulv/tettesjikt, sluktilslutning, fall og oppkant ved vegger og terskel etableres som en helhetlig våtromsløsning.

TG2 settes fordi gulvet har et eldre, overmalt vinylbelegg med tydelig slitasje og avskalling i overflaten. Overmalingen begrenser samtidig muligheten for visuell vurdering av selve beleggets tilstand og gjenværende tettefunksjon

Oppdragsnr.: 20064-1205

Befaringsdato: 23.09.2026

Side: 14 av 23

Kunterudveien 8 F, 3426 GULLAUG
Gnr 112 - Bnr 160
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 50 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon.
- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens krav kan innebære redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Gulvet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter, som fungerer som gulvets vanntette sjikt. Vinylbelegget er overmalt. Sluket er av plast og fremstår som en eldre type. Utførelsen av overgangen mellom vinylbelegg og sluk/klemring var ikke tilstrekkelig synlig til at korrekt tilslutning kunne verifiseres fullt ut. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser alder eller utførelse av tettesjikt og sluktilslutning. Høydeforskjellen fra topp sluk til synlig topp tettesjikt ved terskel er målt til ca. 50 mm.

Konsekvens:
Eldre tettesjikt og sluktilslutninger har økt risiko for redusert tettefunksjon som følge av alder og slitasje. Når utførelsen ved sluket ikke kan verifiseres og dokumentasjon mangler, foreligger det i tillegg usikkerhet om løsningens utførelse og gjenværende funksjon. Eventuell svikt kan medføre vanninntrengning og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Tettesjikt og sluk anbefales fornyet som del av den samlede oppgraderingen av vaskerommet. Arbeidet bør utføres av kvalifisert våtromsentreprenør, med dokumentert og kompatibel løsning mellom nytt tettesjikt og sluk. Inntil oppgradering gjennomføres anbefales jevnlig kontroll av gulvbelegg, sveiseskjøter og området rundt sluket.

TG3 settes fordi våtrommets vanntette sjikt vurderes å være en eldre løsning fra før 2000. Vinylbelegget og slukløsningen har betydelig alder, og korrekt tilslutning mellom tettesjikt og sluk kunne ikke verifiseres fullt ut. Løsningen har derfor usikker gjenværende tettefunksjon og økt risiko for lekkasje/fuktskade.

Kostnadsestimat: Under 20 000



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin og vaskeikum.

ETASJE > VASKEROM

Oppdragsnr.: 20064-1205

Befaringsdato: 23.09.2026

Side: 15 av 23

Kunterudveien 8 F, 3426 GULLAUG
Gnr 112 - Bnr 160
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt under utslagskum, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: Under 8% som er laveste verdi benyttede måleinstrument Protimeter mms2 kan vise



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av heltre. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppdragsnr.: 20064-1205

Befaringsdato: 23.09.2026

Side: 16 av 23

Kunterudveien 8 F, 3426 GULLAUG
Gnr 112 - Bnr 160
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

- Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

Innvendige vannledninger er utført med kobberør med loddede/klemte eller tilsvarende skjøter. Synlige deler av røropplegget ble visuelt kontrollert.

Konsekvens:

Eldre vannledninger og skjøter har økt sannsynlighet for lekkasje som følge av aldring, korrosjon og slitasje. Selv om det ikke ble registrert lekkasje ved befaringen, kan gjenværende brukstid være begrenset, og lekkasjer kan oppstå uten forvarsel.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av tilgjengelige vannledninger, skjøter og tilkoblinger med hensyn til lekkasje og korrosjon. På grunn av antatt alder bør utskifting av eldre kobberør vurderes i forbindelse med fremtidig rehabilitering.

TG2 settes da rørene er eldre enn 33 år, fordi vannledningene har betydelig alder og dermed redusert forventet gjenværende brukstid, selv om det ikke ble registrert aktiv lekkasje ved befaringen.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er installert en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 1996

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Berederen har betydelig alder og har passert 20 år. Høy alder innebærer økt sannsynlighet for svikt og lekkasje, selv om berederen fungerte og det ikke ble registrert lekkasje på befaringstidspunktet. Gulvsluk reduserer konsekvensen ved eventuell vannlekkasje, men eliminerer ikke risikoen for svikt.

Tiltak :

På grunn av alder anbefales det å påregne utskifting av varmtvannsberederen. Ved videre bruk bør bereder, sikkerhetsventil og rørtilkoblinger kontrolleres jevnlig, og utskifting utføres av kvalifisert fagperson. Elektrisk tilkobling bør vurderes særskilt dersom denne ikke kunne kontrolleres ved befaringen.

TG2 settes fordi varmtvannsberederen er produsert i 1996 og dermed har betydelig alder og redusert forventet gjenværende brukstid.

Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 20064-1205

Befaringsdato: 23.09.2026

Side: 17 av 23

Kunterudveien 8 F, 3426 GULLAUG
Gnr 112 - Bnr 160
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

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. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

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 befaringsdtpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Kunterudveien 8 F, 3426 GULLAUG
Gnr 112 - Bnr 160
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



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

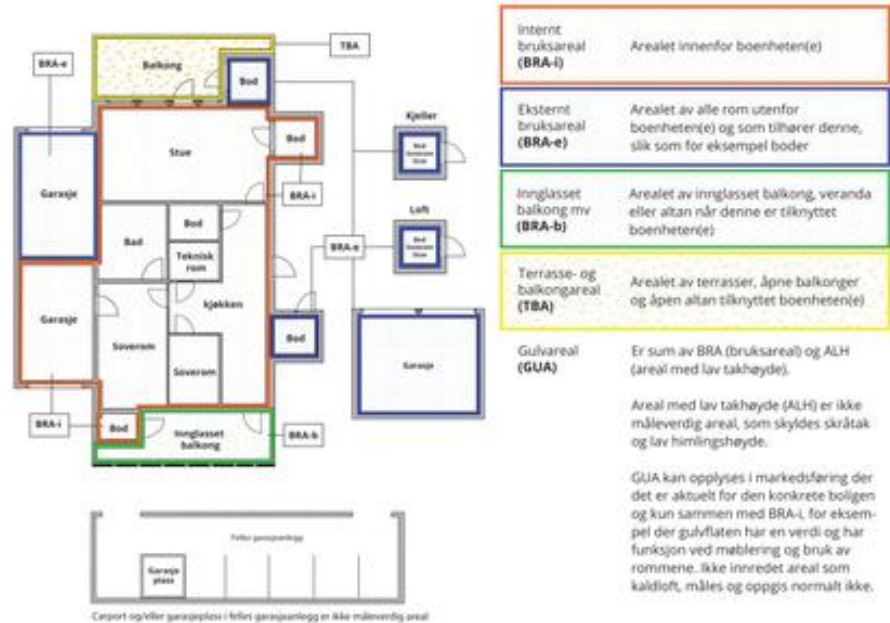
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggningskonstruksjoner 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 befaringsdtpunktet, 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.

Kunterudveien 8 F, 3426 GULLAUG
Gnr 112 - Bnr 160
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	100	2		102	25
SUM	100	2			25
SUM BRA	102				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bod, bad, vaskerom	Bod i fellesgang	

Kommentar

Bod på ca 1,5 m2 bra med adkomst fra fellesgang er ført opp i oversikten som BRA-e
I tillegg er det en utebod/sportsbod på ca 7 m2 som hører til leiligheten i felles bodbygg

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☐

Ja

☒

Nei

Kunterudveien 8 F, 3426 GULLAUG
Gnr 112 - Bnr 160
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2026	Tom Gaathaug	Takstingenør
	Stig Harald Hovind	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3312 LIER	112	160		0	15844.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Kunterudveien 8 F							
Hjemmelshaver Linneslia Grendehus AI, Linneslia Borettslag							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0301/LINNESLIA BORETTSLAG	948674831	H0301		Hovind Stig Harald

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld
86	100	68 723	645 056

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i Linneslia. Flott utsikt og gode solforhold. Skog og fint helårs turterreng med lysløype like ved. Barnevennlig boligområde med lekeplass/bal plass på feltet. Kort vei til buss. Gangavstand til Lier togstasjon med god forbindelse til Asker/Oslo og Drammen. Kort vei til Liertoppen kjøpesenter, samt av- og påkjøring E18.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles tomt opparbeidet med plen, busker/beplantning og asfalterte gangstier. Det er opparbeidet lekeområder og sitteplasser på fellesarealene.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold under befaringen. For ytterligere opplysninger vedrørende grunnbok, vedtekter mv., henvises det til selger/megler.

Kunterudveien 8 F, 3426 GULLAUG
Gnr 112 - Bnr 160
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20064-1205

Befaringsdato: 23.09.2026

Side: 22 av 23

Kunterudveien 8 F, 3426 GULLAUG
Gnr 112 - Bnr 160
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsenivå og befaring

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 20064-1205

Befaringsdato: 23.09.2026

Side: 23 av 23

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Drammen og Lier
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Kunterudveien 8F, 3426 GULLAUG

17 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Kunterudveien 8F

Kunterudveien 8F

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai/juni 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Siden juni 2021

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Hovind, Stig Harald

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Sprekk/hull i taket på badet som jeg reparerte med sparkel og malte over.

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2026

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Jeg byttet til nytt servantskap på badet, samt fikset liten sprekk/hull i taket med sparkel. Malte hele taket.

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vannrør inne i vegg sprakk våren 2026. Medførte forsikrings-sak via borettslaget. Rør og vegg reparert, og ny parkett lagt i gang, stue og kjøkken.

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2026

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tettet vannrør.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Usikker. Firma engasjert av borettslaget og forsikringssselskapet.

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mener det ble satt ut feller for mus rundt bygget.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



28

Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 19177565

Egenerklæringsskjema

Name

Stig Harald Hovind

Date

2026-09-17

Identification

 Stig Harald Hovind

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

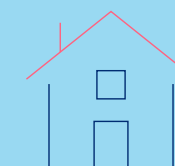
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerene/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 garderobereskap, 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. 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.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Kunterudveien 8F, 3426 GULLAUG. Gnr. 112, bnr. 160, i Lier kommune, oppdragsnr.: 1600260233
Megler: Alexander Abelseth, mobil: 97744247, e-post: alexander.abelseth@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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.



proaktiv.no



Alexander Abelseth

Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler
977 44 247
alexander.abelseth@
proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Drammen, Lier og Holmestrand

Albums gate 15, 3016 DRAMMEN, 977 44 247, drammen.lier@proaktiv.no