

# PROAKTIV



RØYKENVEIEN 59



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

#### • Trondheim

Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

#### • Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

#### • Moholt

Brøsetveien 168,  
7069 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

#### • Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

#### • Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@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

### OSLO

#### • Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

#### • Lørenskog

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

#### • 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

### TELEMARK

#### • Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien  
Tlf.: 35 53 05 50  
skien@proaktiv.no

## LIER

Flott halvpart tomtebolig  
på 168 m<sup>2</sup> over to plan.  
Usjenert med fin fjordutsikt.  
Veranda, fast p-plass og  
felles hage.



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Røykenveien 59, 3427 GULLAUG

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 115, bnr. 99, snr. 2

**Prisantydning:** 4.490.000,-

**Omkostninger:** 126.500,-

**Totalpris:** 4.616.500,-

**Kommunale avgifter:** 14.110,-

**Boligtype:** Leilighet

**Eierform:** Eierseksjon

**Rom/soverom:** 3/2

**BRA:** 168 m²

**BRA-i:** 168 m²

**BRA-e:** 14 m²

**TBA:** 10 m²

**Garasje/Parkering:** Boligen disponerer én parkeringsplass på felles tomt.

**Tomt:** 2672 m²

**Energimerke:** Energiklasse: Gul C.

**Byggeår:** 1926

# INNHold

|                   |               |                   |            |
|-------------------|---------------|-------------------|------------|
| 2                 | 4             | 5                 | 6          |
| Nøkkelinformasjon | Leder/megler  | Kontorets side    | Nærområdet |
| 34                | 37            | 40                | 45         |
| Boligen i bilder  | Plantegninger | Kjerneinformasjon | Vedlegg    |
| 80                |               |                   |            |
| Budskjema         |               |                   |            |

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF:  
**Stein Erik Lie**



**Stein Erik Lie**  
Eiendomsmegler MNEF  
**Mobil:** 91 87 32 87  
**E-post:** lie@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand  
**Telefon:** 977 44 247  
Drammen & Lier Eiendomsmegling AS, Org. nummer: 931 803 328

## FJORDUTSIKT VED MARKA

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.

Velkommen til en fint beliggende tomannsbolig i Røykenveien 59 på Lahell.

Her bor du nær naturen og fine turområder, på en naturlig høyde i terrenget med flott utsikt ned mot Drammensfjorden. Fin felles tomt med hage og bruksrett til parkeringsplass.

Halvparten som selges går over to plan, fordelt på 2.etg + loft, på ca. 168 m². En flott bolig med god standard, mye lys og fin løsning med god takhøyde i flere rom. I 2.etg finnes entré, stort allrom med stue og spisestue, flott kjøkken fra Epoc, romslig bad og 2 soverom. Loftsetasjen byr på rom benyttet som stue, og to rom benyttet som soverom (loftet er ikke godkjent).

Lahell er et koselig tettsted sentralt i Lier, med umiddelbar nærhet til helårs turterreng, og kort vei til servicetilbud og tog. Ca. 15 min til Drammen og ca 45 min til Oslo.

*Stein Erik Lie*

Eiendomsmegler MNEF  
**Stein Erik Lie**



«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.lier@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.



# LIER

*Kommune: Lier / Område: Lier-Reistad*

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

Tomannsboligen i Røykenveien ligger på Lahell, som er et koselig tettsted sentralt i Lier, grensende mot Spikkestad, med umiddelbar nærhet til gode servicetilbud og rekreasjonsområder.

Kort kjøreavstand med ca. 7 minutter til Lier stasjon og Spikkestad stasjon med hyppige togavganger i retning Oslo eller i retning Drammen og Kongsberg. Nærmeste bussholdeplass "Røykenveien 49" finner du ca. 100 meter fra døren.

Fine turmuligheter like ved boligen, blant annet Kjekstadmarka med flott turterreng, sommer som vinter. Skapertjern med gode bademuligheter hvis du ønsker flere tilbud. Fin lysløype og sykkelsti langs den gamle drammensbanen. Det er også kort vei til fjorden og Linnesstranda med fine bade- og fiskemuligheter. Kort vei ned til Lahellholmen, som er et populært sted, spesielt i sommerhalvåret. Her er det sandstrand, svaberg og fine turstier.



### OFFENTLIG TRANSPORT

|   |                                      |                 |
|---|--------------------------------------|-----------------|
| 🚶 | Røykenveien 49<br>Linje 79, 251, 261 | 2 min<br>0.2 km |
| 🚶 | Spikkestad stasjon<br>Linje L1       | 8 min<br>3.9 km |
| ✈ | Sandefjord lufthavn Torp             | 1 t 3 min       |
| ✈ | Oslo Gardermoen                      | 1 t 13 min      |

### DAGLIGVARE

|                                                 |                 |
|-------------------------------------------------|-----------------|
| Kiwi Gullaug                                    | 5 min           |
| Rema 1000 Spikkestad<br>Post i butikk, PostNord | 8 min<br>3.5 km |

### VARER/TJENESTER

|   |                        |        |
|---|------------------------|--------|
| 🏠 | Røyken Sentrum         | 11 min |
| 🏠 | Vitusapotek Spikkestad | 8 min  |

### SPORT

|   |                                                          |                  |
|---|----------------------------------------------------------|------------------|
| ⚽ | Engersand<br>Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... | 13 min<br>1.1 km |
| ⚽ | Gullaugbanen gressbane<br>Fotball                        | 17 min<br>1.5 km |
| 🏊 | AK Fryktløs                                              | 8 min            |
| 🏊 | Family Sports Club Akropolis Lier                        | 11 min           |



Diverse idrettsanlegg, crossbane, rideskole, golfbane, skytterlag, svømmehall osv. i kommunen - her er det noe for alle.

Kort vei til Engersand Havn med fin strandpromenade. Ønsker du en god matopplevelse kan du besøke Ankeret restaurant som ligger på bryggen. Her serveres det italiensk mat hele året, med flott uteservering på sommerstid.

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

Fra eiendommen er det kort kjøreavstand til Kjekstad golfklubb som blant annet kan by på 18 hulls skogsbane, 9 hulls pay & play korthullsbane, driving range butikk, klubbhus med kafeteria m.m.

Den daglige handleturen kan gjøre ved Kiwi Gullaug. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det ca. 14 minutter i bil inn til Drammen sentrum med alle fasiliteter.

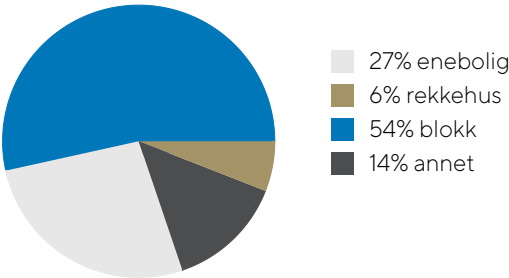
Det er flere barnehager i nærområdet, nærmest ligger Norlandia barnehage i Linnestia og Linnestastranda barnehage. Boligen sokner til Gullaug barneskole, som ligger ca. 3 km fra ytterdøren. Høvik ungdomsskole med skolebussforbindelse. Videregående skoler i Lier og Drammen.

Bebyggelse

Området består av eneboliger, flermannsboliger og noe leiligheter.

27% enebolig, 6% rekkehus, 54% blokk og 14% annet

BOLIGMASSE



Adkomst

Se vedlagt kartslette i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle visningsboligen. Det vil også bli skiltet med visningsskilt fra Proaktiv Eiendomsmegling til annonserte visninger. Velkommen til visning!

SKOLER

|                                                                |                  |
|----------------------------------------------------------------|------------------|
| Gullaug skole (1-7 kl.)<br>245 elever, 15 klasser              | 7 min<br>3.6 km  |
| Høvik skole (1-10 kl.)<br>944 elever, 69 klasser               | 13 min<br>6.9 km |
| Akademiet ungdomsskole Lier (7-10 kl.)<br>43 elever, 3 klasser | 14 min<br>7.1 km |
| Lierbyen skole (8-10 kl.)<br>254 elever, 22 klasser            | 15 min<br>9 km   |
| Lier videregående skole<br>550 elever                          | 12 min<br>6.6 km |
| St. Hallvard videregående skole<br>750 elever, 26 klasser      | 14 min<br>7.6 km |

BARNEHAGER

|                                                      |                 |
|------------------------------------------------------|-----------------|
| Carpe Diem barnehage (1-5 år)<br>43 barn             | 6 min<br>2.5 km |
| Spikkestad Kanvas-barnehage (1-5 år)<br>57 barn      | 8 min<br>3.5 km |
| Linnestakken sprelløppbarnehage (1-5 ...<br>106 barn | 7 min<br>3.8 km |







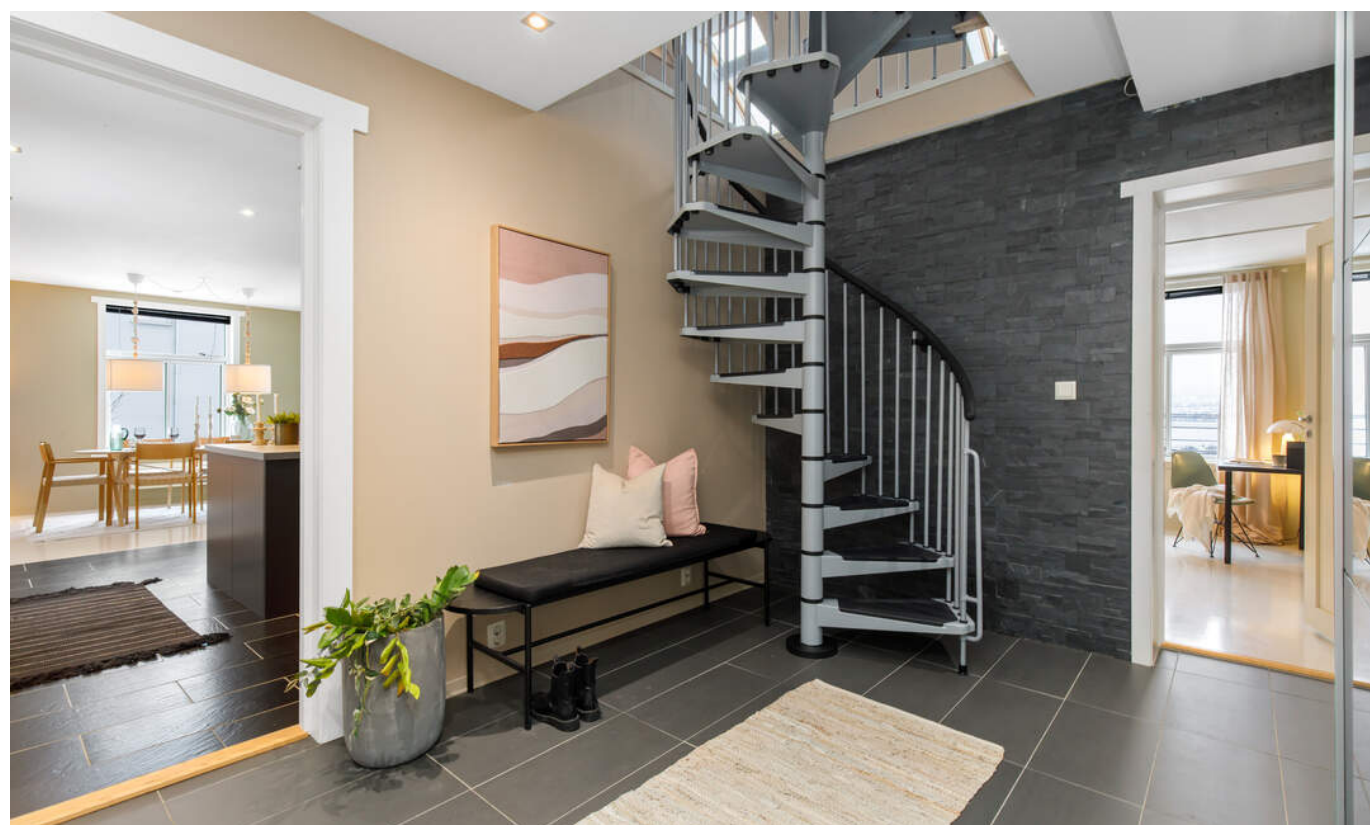




















# PRAKTISK INFORMASJON

## Byggemåte

Utvendig generelt:

Grunnmur i betong, stein og tegl.

Yttervegger i pusset og malt murverk.

Saltak i trekonstruksjon. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Innredet loft med adkomst via spiraltrapp.

Skorstein over tak, pipen er beslått. Takrenner, nedløp og

øvrigt beslag i metall (fra 2007 iflg. tidligere salgsoppgave).

Vinduer med isolerglass, produsert i 2012 - 2014.

Ytterdør i tre med glassfelt, produsert i 2012.

Veranda foran inngangsparti på ca. 10 m<sup>2</sup>.

Innvendig generelt:

Gulv: Gulvbord, fliser og parkett. Fliser på bad.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater. Fliser på bad.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Anlegget er i hovedsak skjult.

Synlige avløpsrør er i plast. Anlegget er i hovedsak skjult.

Teglsteinspiper. Peisovn med glassdør i stuen tilknyttet den ene pipen.

Varmepumpe. Varmekabler i entré, kjøkken og bad.

Varmtvannsbereider, med en kapasitet på ca. 198 liter, produsert i 2011.

Boligen har naturlig ventilasjon med elektrisk avtrekk i bad og kjøkken.

Sikringsskap med jordfeilautomater.

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 19.12.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

## Parkering

Boligen disponerer én parkeringsplass på felles tomt.

## Innhold

2. etasje: Entré/gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.

Loft: Loftsrom benyttet som stue, 2 rom benyttet som soverom. Ikke omsøkt eller godkjent.

Fast parkeringsplass.

## Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 168 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 14 kvm

- Totalt BRA: 182 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 10 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

Andre etasje:

- Totalt BRA: 111 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 111 m<sup>2</sup>

- TBA: 10 m<sup>2</sup>

Loft:

- Totalt BRA: 57 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 57 m<sup>2</sup>

Det er ca. 31 m<sup>2</sup> på loftet som ikke er målverdig areal (ALH).

Gulvareal på loftet er 88 m<sup>2</sup>.

Totalt gulvareal i seksjonen er dermed 199 m<sup>2</sup>.

Utebod:

- Totalt BRA: 14 m<sup>2</sup>

- BRA-e: 14 m<sup>2</sup>

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

## Standard

En gjennomgang av boligens rom:

Entré/gang:

Boligen har en romslig og lys entré, med delvis åpen løsning til loftet som gir god takhøyde. På gulvet er det fliser med underliggende varmekabler, og vegger og tak er malt i duse farger. Det er godt lys fra downlights i himlingen. God plass til yttertøyet i skyvedørsgarderobe, samt plass til knagger og skohylle hvis ønskelig.

Stue og kjøkken:

Videre inn fra entreen ligger stue, spisestue og kjøkken. Dette er et stort og innbydende samlingsted med plass til familie og gjester. Oppholdsrommet har godt lysinnslipp ed vinduer på flere sider, og flott utsikt ned mot Drammensfjorden. Rommet er malt i lun farge, har malt tak med downlights og vifte, samt malt tregulv. Sentralt i stuen er det sjarmerende peisovn som gir god oppvarming. Naturlig plass til sofagruppe med tv-møblement, og spiseplass nærmest kjøkkenet.

Kjøkkenet ligger tilbaketrukket i egen del, men har likevel åpen og sosial løsning til spisestue og stue. Innredningen er fra ca. 2013, med tidløst design og god skaplass for oppbevaring, produsert av Epoq. Det er glatte fronter i grått, laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Integrert i innredningen er stekeovn, mikro, platetopp og oppvaskmaskin. Det er plass til dobbelt kjøleskap i egen nisje. Ventilator med mekanisk avtrekk, og tilluft via luke.

Bad:

Boligen har et stort og fint baderom, med praktisk adkomst fra entré og gang. Badet er innredet med skuffeseksjon, høyskap med speilfront, speil, veggmontert wc, spadusj-kabinett. I hjørnet er det opplegg for vaskemaskin, samt varmtvannsbereider montert. Badet har fliser på vegger og tak, varmekabler i gulvet, spotbelysning i taket og vindu som gir naturlig lysinnslipp.

Soverom:

I hovedetasjen ligger også to fine soverom med plass til nødvendig møblement som seng, nattbord og oppbevaringsløsning. Rommene er malt i lyse farger og har tregulv (ett malt). Naturlig lysinnslipp fra vinduene, og fin utsikt mot fjorden - helt uten innsyn.

Loft:

Loftet er fullt innredet med stue og 2 soverom. Loftet er ikke omsøkt eller godkjent for varig opphold.

Kul spiraltrapp tar deg opp til loftsetasjen fra entreen. Her opp møter du et stort og luftig rom som i dag benyttes som stue med tilknyttet arbeidsplass. Rommet har meget god takhøyde med lekre takbjelker, og mye lysinnslipp fra takvinduer på begge sider. På veggen er det installert varmpumpe.

På loftet er det også to romslige og fine rom som i dag benyttes som soverom. Begge rommene har god plass til møblering og er lyse og innbydende. Rommene er ikke godkjent som soverom.

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. Takstmann har gjennomgått boligen og gjort vurderinger på en tilstandsgrad fra 1 til 3. Graderingene er som følger: Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen avvik. Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre avvik. Tilstandsgrad 2, TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2. Tilstandsgrad 3, TG3: Store eller alvorlige avvik. TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse.

TG2 avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking: Taktekkingen har nådd en alder der slitasje øker risikoen for lekkasjer.

- Nedløp og beslag: Nedløp har utkast på tomten uten tilfredsstillende bortledning. Det er ikke montert snøfangere på hele taket, men dette var ikke et krav da boligen ble oppført. Beslag, takrenner og nedløp har oppnådd en alder der slitasje kan øke muligheten for reparasjoner/utskiftning. - Veggkonstruksjon: Det er registrert avflassing av maling og puss på fasaden.

- Takkonstruksjon/loft: Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygningen av loftet, som er en lukket konstruksjon.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er registrert slitasje på konstruksjonen, spesielt på rekkverk.

- Innvendige trapper: Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter.

- Bad - overflater vegger og himling: Riss er observert i flisefuger. Det er et vindu innenfor en våt sone i rommet. Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Enkelte fliser har "sprang, eller nivåforskjell.

- Bad - overflater gulv: Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim). Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

- Bad - sluk, membran og tettesjikt: Membranen har passert halvparten av forventet levetid.

- Bad - sanitærutstyr og innredning: Servanten har krakelering i overflaten. Armaturer har passert halvparten av forventet levetid.



- Bad - ventilasjon: Det er ikke tilfredsstillende lufttilførsel mot rommet, slik som spalte under dør eller lignende.
- Ventilasjon: Det er ikke tilfredsstillende ventiler på yttervegger i oppholdsrom.
- Varmesentral: Det mangler dokumentasjon på faglig utførelse. Ingen dokumentasjon på service eller inspeksjon de siste to årene. Varmepumpen har passert halvparten av forventet levetid (12 - 15 år for luft-til-luft).
- Fuktsikring og drenering: Eventuell drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
- Grunnmur og fundamenter: Det er synlige riss i grunnmuren. Grunnmuren har avskallinger i overflaten.
- Terrengforhold: Terrengtet har ikke tilfredstillende fall fra grunnmuren (mindre enn ca. 1:50 over 3 m).

#### **Oppvarming**

Boligen har elektrisk oppvarming.  
Peisovn i stue.  
Varmepumpe (luft/luft) på loft.  
Varmekabler i entré/gang, kjøkken og bad.

#### **Energimerking**

Energimerke C og oppvarmingskarakter GUL.  
Komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

#### **Strømstøtteordning**

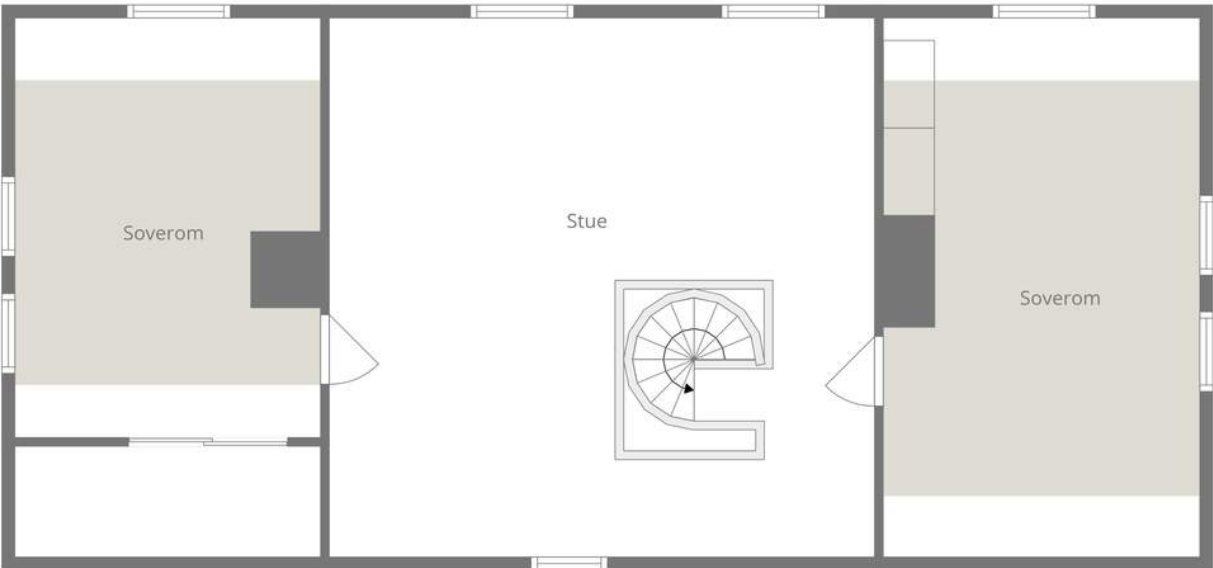
Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

# PLANTEGNINGER

2. ETASJE

LOFT

(ikke omsøkt eller godkjent)



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



# KJERNEINFORMASJON

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Tomten

Areal: 2 672 kvm, Eierform: Fellestomt

Felles tomt opparbeidet med gressplen i hagen, hekk og gjerde i forkant. Stor gårdsplass med parkeringsplasser (bruksrett til én plass). Uthus.

Leiligheten har overbygd veranda på ca. 10 kvm ved inngangspartiet. Verandaen har terrassebord og rekkverk i tre. Utelys er installert.

## SAMEIET / ØKONOMI

### Forsikring

Kjøper må tegne egen forsikring.

### Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 1 461 006 per 31.12.24

Formuesverdi som sekundærbolig kr 5 844 025 per 31.12.24

### Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

### Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 14 110 pr. år

Gebyrer fakturert for boligseksjonen i 2025. Inkluderer vann, avløp, renovasjon og branntilsyn/feiing.

### Faste løpende kostnader

Vann og avløp ca kr 8800,- pr år.

Renovasjon ca kr. 4750,- pr år, fordelt på to terminer.

Brann og tilsynsrapport ca kr. 578,- pr år.

Strømforbruk pr år: 12000 kwh.

Forsikring (utvendig): kr. 14070,- pr.år.

Internett: ca kr. 750-, pr. måned.

Ovenstående er basert på nåværende eiere senere års forbruk og utgifter. Dette vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

### Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Lier kommune kan ikke finne midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på opprinnelig oppføring av bygget. Dette kan ha sammenheng med byggeår tilbake i 1926.

Lier kommune kan ikke finne godkjente tegninger på bygg og planløsning i sine akriver, og lovlig bruk kan derfor ikke dokumenteres.

Det har vært utført tiltak på eiendommen innenfor de siste årene hvor det foreligger ferdigattest. Det foreligger ferdigattest for fasadeendring, datert 20.12.2017. Det foreligger ferdigattest for takvindu, datert 06.07.2018.

Det gjøres oppmerksom at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan[1]og bygningsloven §21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger å avslutte gamle

byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan - og bygningsloven. Kjøper overtar eiendommen slik den framstår på visning.

Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til overnevnte.

### Utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt 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.

### Konsesjon

Eiendommen er konsesjonspliktig: NEI

### Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

### Diverse

Tilsyn Drammensregionens brannvesen IKS:

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 17.02.2020. Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik, anmerkninger eller andre forhold som har betydning for fyringsanlegget.

Siste feiing ble gjennomført 24.05.2022. Kommentar: Deler røyk løp, stålforing og lite sot. Det ble under siste besøk ikke avdekket avvik eller feil som øker risikoen for brann vesentlig.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1983/410064-2/90 Erklæring/avtale

23.12.1983

felles vedlikehold og drift av lekeplass

Overført fra: 3312-115/99

Gjelder denne registerenheten med flere

### Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse-nåværende i kommuneplanen for Lier.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees

## Kjerneinformasjon

hos megler.

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 115 Bnr. 99 Snr. 2 i Lier kommune

### Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei med privat innkjøring. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Prisantydning inkludert omkostninger

4 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger  
112 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 490 000,-))  
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)  
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
545,- (Tingl.gebyr skjøte)  
12 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

126 500,- (Omkostninger totalt)

4 616 500,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

### Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### Sikkerhetsstillelse

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.

## ØVRIGE KJØPSFORHOLD

### Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

### Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften §

3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, [www.proaktiv.no](http://www.proaktiv.no).

#### Kjøper er utenlandsk statsborger

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.

#### 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/boligkjooper/>.

#### Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på [www.finn.no](http://www.finn.no). Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

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.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

#### Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:

-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenheterne kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.  
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.  
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.  
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b  
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

#### Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på [www.nef.no](http://www.nef.no). Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

#### Lov om hvitvasking

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.

#### Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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

undersøkelsen.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### Eier

Hanne Elfving

#### Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,0% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 45.000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900,-, oppgjørshonorar kr. 6.950,-, visninger kr. 3500,- Grunnboksutskrift, servitutter, e-signeringskostnad og kredittkostnad kr. 5000,- og markedsføringspakke kr. 22.900,- . Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer.

#### Tinglysing av hjemmel

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 skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

#### Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### Samarbeidspartnere

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 samarbeidspartere 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.

#### Informasjon om meglerforetaket

Drammen & Lier Eiendomsmegling AS

Org.nr. 931 803 328

Ansvarlig megler: Stein Erik Lie

## VEDLEGG

# Tilstandsrapport

Røykenveien 59, 3427 GULLAUG

LIER kommune

gnr. 115, bnr. 99, snr. 2

Norske Boligrapporter

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 19.12.2025

Rapportdato: 23.12.2025

Oppdragsnr.: 22424-1285

Referansenummer: ZH1952

Foretak: BOLIGKONSULT AS



Norske Boligrapporter

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

46

RØYKENVEIEN 59

Vedlegg

## Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg. Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

Norske Boligrapporter

Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen

Uavhengig Takstingeniør

post@bolig-konsult.no

948 21 574

Norske Boligrapporter

Oppdragsnr.: 22424-1285

Befaringsdato: 19.12.2025

Side: 2 av 24

PROAKTIV.NO

47

Røykenveien 59, 3427 GULLAUG  
Gnr 115 - Bnr 99  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 22424-1285

Befaringsdato: 19.12.2025

Side: 3 av 24

Røykenveien 59, 3427 GULLAUG  
Gnr 115 - Bnr 99  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er 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 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.: 22424-1285

Befaringsdato: 19.12.2025

Side: 4 av 24

Røykenveien 59, 3427 GULLAUG  
Gnr 115 - Bnr 99  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Beskrivelse av eiendommen

### OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

#### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1926

##### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Grunnmur i betong, stein og tegl.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

##### Parkering:

- Boligen disponerer en parkeringsplass på felles biloppstillingsplass.
- Parkeringsplass er fremvist av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

##### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Ringeklokke

Det var ikke tilkomst til kjelleretasjen fra innsiden av bygningen. Innvendig forhold i kjeller av den grunn ikke beskrevet, eller mulig å vurdere. Tidligere salgsoppgave beskriver Kryp kjeller under deler av boligen. Denne er ikke mulig å besiktige, da 1. og kjelleretasjen er bebodd av andre enn rekvirent.

##### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
- Varmekabler i bad, entré/gang og kjøkken.
- Varmepumpe.

##### Arealer

[Gå til side](#)

##### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

##### Lovlighet

[Gå til side](#)

##### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsnr.: 22424-1285

Befaringsdato: 19.12.2025

Side: 5 av 24

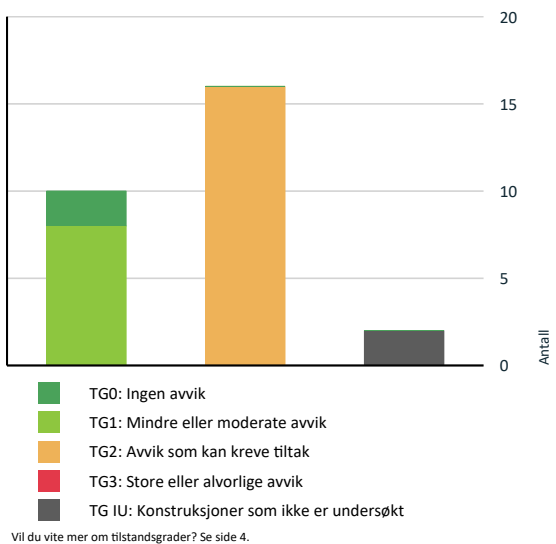
Røykenveien 59, 3427 GULLAUG  
Gnr 115 - Bnr 99  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

##### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

##### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22424-1285

Befaringsdato: 19.12.2025

Side: 6 av 24

Røykenveien 59, 3427 GULLAUG  
Gnr 115 - Bnr 99  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI

Norske  
Boligrapporter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår  
1926

Kommentar  
Kilde: Ambita Infoland, Norges  
Eiendommer

UTVENDIG

TG 2

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Type tekking: Takplater.  
Undertak: Ukjent.  
Alder: Ifølge tidligere salgsoppgave fra 2007.  
Skorstein over tak: Pipen er beslått.  
Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå. Inspeksjon fra bakkenivå gir begrenset mulighet for å vurdere detaljer på taket.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Takstein ble ikke løftet for å inspisere undertaket og lekter med hensyn til sikkerheten under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Taktekkingen har nådd en alder der slitasje øker risikoen for lekkasjer. Over tid svekkes materialene på grunn av vær og klima. Dette kan føre til utettheter som slipper inn vann. Det er viktig å følge jevnlig med på tilstanden. På et tidspunkt vil tekkingen måtte skiftes ut, men det er vanskelig å si nøyaktig når. Utskifting må derfor påregnes, men tidspunktet avhengig av vedlikehold og videre utvikling i tilstanden.

TG 2

Nedløp og beslag

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.  
Alder: Fra 2007 i følge tidligere salgsoppgave.

Bortledning av vann:  
Nedløp har utkast på tomten.  
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Snøfanger: Snøfanger er ikke montert.

Tilkomst pipe over yttertak: Det er montert stigetrinn mot pipe.

Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon av de delene som er tilgjengelig fra bakkenivået.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Nedløp har utkast på tomten uten tilfredsstillende bortledning.  
Dette medfører økte fuktbelastninger mot grunnmuren, spesielt ved langvarig eller kraftig nedbør. Forholdet må sees i sammenheng med terrengforhold og drenering, som omtales nærmere i rapportens senere deler.
  - Det er ikke montert snøfangere på hele taket, men dette var ikke et krav da boligen ble oppført.  
Likevel kan snø og is rase ned der snøfangere ikke er montert, noe som kan medføre fare for personer og gjenstander under.
  - Beslag, takrenner og nedløp har oppnådd en alder der slitasje kan øke muligheten for reparasjoner/utskifting. Over tid kan metallene brytes ned og føre til utettheter.  
På sikt må utskifting påregnes, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig. Det anbefales å følge med på tilstanden jevnlig.

TG 2

Veggkonstruksjon

Hovedkonstruksjon: Yttervegger i murverk, pusset og malt fasader.

Oppdragsnr.: 22424-1285

Befaringsdato: 19.12.2025

Side: 7 av 24

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                       |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------|
| Røykenveien 59, 3427 GULLAUG<br>Gnr 115 - Bnr 99<br>3312 LIER                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | BOLIGKONSULT AS<br>Hagen Johansens vei 12<br>1406 SKI |               |
| Tilstandsrapport                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                       |               |
| Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                       |               |
| Yttervegger er vurdert basert på synlige forhold, uten inngrep eller demontering. Oppbyggingen er skjult bak fasademateriale og kan derfor ikke vurderes direkte. Skjulte forhold er ikke kontrollert, og tilstanden for slike vurderes kun ut fra eventuelle synlige tegn på skade der det var tilgang.                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                       |               |
| Vurdering av avvik:<br>• Det er avvik:<br><br>- Det er registrert avflassing av maling og puss på fasaden.<br>Slike skader svekker overflatebeskyttelsen og gjør treverket mer utsatt for fuktpåvirkning. Det må påregnes vedlikehold og overflatebehandling av fasaden innen nær fremtid for å hindre videre forringelse.                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                       |               |
| TG 2 Takkonstruksjon/Loft                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |               |
| Punktet må sees i sammenheng med Taktekking                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |               |
| Taktype: Saltak, i trekonstruksjon.<br>Loft: Innredet loft med adkomst via spiraltrapp.<br>Alder: Loftkonstruksjonen er antatt fra byggeåret.<br>Lufting: Ukjent da konstruksjonen er bygd igjen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                       |               |
| Undersøkt fra:<br>Loft og utvendig bakkenivå.<br>Inspeksjonen fra bakkenivået gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer på taket.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |               |
| Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone eller inngrep. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige deler fra nevnte områder. Merk at mindre lokale skader og tegn på skadedyr kan være vanskelige eller umulige å oppdage ved slik inspeksjon. Tegn på fukt kan variere med klima og vil ikke nødvendigvis være synlig på et tilfeldig befaringstidspunkt. Konstruksjonens bæreevne (dimensjonering) er ikke vurdert. Takkonstruksjoner bør følges opp med jevnlig tilsyn for å fange opp endringer og eventuelle symptomer på skade over tid. |                                                       |               |
| Vurdering av avvik:<br>• Det er avvik:<br><br>- Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygningen av loftet, som er en lukket konstruksjon.<br>Uten dokumentasjon er det begrenset hva som kan vurderes uten inngrep. Det anbefales å etablere inspeksjonsmuligheter mot lukket konstruksjon for å kartlegge tilstanden.                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                       |               |
| TG 1 Vinduer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                       |               |
| Type: Vinduer med isolerglass.<br>Alder: Produsert i 2012 - 2014.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                       |               |
| Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.<br>Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.<br>Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                       |               |
| TG 1 Dører                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                       |               |
| Type: Ytterdør i tre med glassfelt.<br>Alder: Produsert i 2012.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                       |               |
| Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.<br>Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                       |               |
| TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                       |               |
| Veranda foran inngangsparti.<br>Konstruksjon: Terrassenbord lagt på trebjelker. Rekkverk i tre.<br>Størrelse: ca. 10 m².<br>Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                       |               |
| Oppdragsnr.: 22424-1285                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Befaringsdato: 19.12.2025                             | Side: 8 av 24 |

Røykenveien 59, 3427 GULLAUG  
Gnr 115 - Bnr 99  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.  
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert slitasje på konstruksjonen, spesielt på rekkverk.  
Slitasjen tilsier at det må påregnes vedlikehold innen rimelig tid.

## INNSENDIG

### Overflater

Gulv: Gulvbord, fliser og parkett.  
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.  
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:  
Ca. 2,44 meter, målt i stue i 2. Etasje.  
Ca. 2,91 meter, målt i stue i loft til underkant av møne. Knevegger er 0,7 meter.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

### Pipe og ildsted

Pipe:  
Type: Teglstainspiper.

Ildsted:  
Type: Peisovn med glassdør i stuen tilknyttet den ene pipen.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.  
Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

### Innvendige trapper

Type: Trapp i trekonstruksjon.  
Fallsikring: Rekkverk er montert.  
Rekkverkshøyde: målt til ca. 1,0 m.

Vurderingen er begrenset til en undersøkelse av rekkverk/fallsikring, vurdert opp mot krav på befaringspunktet. Det oppfordres til å gjøre egne undersøkelser av overflater og bruksslitasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter.  
Slike åpninger kan gjøre det mulig for små barn å komme seg gjennom eller sette seg fast.

### Innvendige dører

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.  
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Oppdragsnr.: 22424-1285

Befaringsdato: 19.12.2025

Side: 9 av 24

Røykenveien 59, 3427 GULLAUG  
Gnr 115 - Bnr 99  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Alder: Ifølge eier ble rommet pusset opp i 2013.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vannnett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var synlig under befaringen.

### 2. ETASJE > BAD

#### Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.  
Himling: Panel.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Riss er observert i flisefuger.  
Dette skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktrelaterte skader.

- Det er et vindu innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at vinduet er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.  
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Enkelte fliser har "sprang, eller nivåforskjell.

### 2. ETASJE > BAD

#### Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp lukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).  
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger.  
Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.  
Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.  
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Oppdragsnr.: 22424-1285

Befaringsdato: 19.12.2025

Side: 10 av 24

Røykenveien 59, 3427 GULLAUG  
Gnr 115 - Bnr 99  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

### 2. ETASJE > BAD

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.  
Alder: Ifølge eier fra 2013.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Membranen har passert halvparten av forventet levetid. Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

### 2. ETASJE > BAD

#### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning:  
- Skap med glatte fronter.  
- Speil over servant.

Sanitærutstyr:  
- Opplegg for vaskemaskin.  
- Veggfestet klosett med innebygget susterne.  
- Servant.  
- Dusjkabinett.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Servanten har krakelering i overflaten. Krakelering er hovedsakelig kosmetisk, men kan på sikt føre til sprekker.

- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid. Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

### 2. ETASJE > BAD

#### TO 2 Ventilasjon

Avtrekk: Elektrisk avtrekk.

Avtreksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende lufttilførsel mot rommet, slik som spalte under dør eller lignende. Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktopphopning i rommet. En spalte eller lignende bør etableres.

### 2. ETASJE > BAD

#### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Oppdragsnr.: 22424-1285

Befaringsdato: 19.12.2025

Side: 11 av 24

Røykenveien 59, 3427 GULLAUG  
Gnr 115 - Bnr 99  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt.

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom hull på minimum 73 mm. Målested: Bak området for servant og bereder. På grunn av manglende tilgang bak dusjonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Tilstandsgraden (TG):  
TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.

### KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra ca. 2013.  
Produsent innredning: Epoq.

Innredning:  
- Kjøkkeninnredning med glatte fronter.  
- Laminat benkeplate.  
- Nedfelt kum i rustfritt stål.

Integrerte hvitevarer:  
- Platetopp.  
- Oppvaskmaskin.  
- Stekeovn.  
- Mikro.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.  
Tilluft: Via venti.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 1 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).  
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.  
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.  
Lekkasjesikring: Synlig drenerør fra skapet med utløp mot badet.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Oppdragsnr.: 22424-1285

Befaringsdato: 19.12.2025

Side: 12 av 24

Røykenveien 59, 3427 GULLAUG  
Gnr 115 - Bnr 99  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

### TO 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast.  
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.  
Stakeluke: Ukjent.  
Lufting: Ukjent.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønnsmessig vurdert ved tapping fra to tappesteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

### TO 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med elektrisk avtrekk i bad og kjøkken.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventiler på yttervegger i oppholdsrom.  
Begrenset tilluft kan gjøre det nødvendig å åpne vinduer for ventilerings.

### TO 2 Varmesentral

Type anlegg: Varmepumpe (luft-til-luft).

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, når det sist var service på anlegget?  
Produsert i 2006. Service er ukjent.

Vurderingen er begrenset til spørsmål til eier, og tilstandsgraden gjenspeiler ikke nødvendigvis anleggets faktiske tilstand. Det er ikke utført teknisk vurdering eller funksjonstesting. Undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For en vurdering av anlegget må fagkyndig med relevant kompetanse kontaktes.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det mangler dokumentasjon på faglig utførelse.

- Ingen dokumentasjon på service eller inspeksjon de siste to årene.  
Regelmessig service er viktig for driftssikkerhet. Oppfølging anbefales.

- Varmepumpen har passert halvparten av forventet levetid (12 – 15 år for luft-til-luft).  
Eldre pumper har økt mulighet for reparasjoner og utskifting.

### TO 1 Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereider, med en kapasitet på ca. 198 liter.  
Produksjonsår: 2011.  
Strømtilførsel: Fast tilkoblingspunkt.  
Lekkasjesikring: Berederen er lekkasjesikret, da den er montert i rom med sluk.  
Plassering: Bad.  
Understøttelse: Betonggulv.

Oppdragsnr.: 22424-1285

Befaringsdato: 19.12.2025

Side: 13 av 24

Røykenveien 59, 3427 GULLAUG  
Gnr 115 - Bnr 99  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

### Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et-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.*

Type sikringer: Sikringsskap med jordfeilautomater.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i bad, kjøkken og entré.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

#### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent. (Erklæring i sikringskapet beskriver renovering og nytt sikringskap i 2015).**

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

#### Generell kommentar

Oppdragsnr.: 22424-1285

Befaringsdato: 19.12.2025

Side: 14 av 24

Røykenveien 59, 3427 GULLAUG  
Gnr 115 - Bnr 99  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI

Tilstandsrapport

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

1

TG 0

Utstyr for varsling og slukking av brann

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:  
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett  
b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver  
c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter  
d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A  
e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

I denne boligen:  
Brannslukningsutstyr: Ja.  
Røykvarsler: Ja.

1.

Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2.

Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3.

Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4.

Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold er ikke kjent og er ikke undersøkt.

Geologiske forhold er ikke undersøkt.

1

TG 2

Fuktsikring og drenering

Alder: Ifølge tidligere salgsoppgave fra slutten av 1990-tallet.  
Synlig fuktsikring: Ja.

Oppdragsnr.: 22424-1285

Befaringsdato: 19.12.2025

Side: 15 av 24

60

RØYKENVEIEN 59

Røykenveien 59, 3427 GULLAUG  
Gnr 115 - Bnr 99  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI

Tilstandsrapport

Drenering rundt en bygning skal lede bort vann fra grunnen og grunnmuren for å beskytte konstruksjoner mot fukt. Hvordan dreneringen er utført varierer med bygningens alder og konstruksjon.

Drenssystemer ligger normalt skjult under bakken, og det er derfor ikke mulig å se hva som finnes, eller vurdere fullstendig tilstand og funksjon uten å gjøre inngrep, som graving. Slike undersøkelser inngår ikke i denne typen vurdering. Vurderingen er basert på synlige forhold ved befaringen og det som er opplyst om alder. Tegn på fukt eller andre avvik kan variere med årstid, vær og klima, og vil ikke nødvendigvis være synlige på befaringstidspunktet.

Punktet må sees i sammenheng med rom under terreng, terrengforhold og bortledning av takvann.

Det var ikke tilkomst til kjelleretasjen fra innsiden av bygningen. Innvendig forhold i kjeller av den grunn ikke beskrevet, eller mulig å vurdere.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

- Eventuell drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Over tid kan dreneringssystemer få redusert funksjon, som øker risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren. Det må på sikt påregnes fornying, men høyaktig når er vanskelig å si noe om.

1

TG 2

Grunnmur og fundamenter

Type fundament: Ukjent, da disse er skjult under terrenget. Fundamenter er ikke vurdert.

Type grunnmur: Murverk/porebetong. Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes.

Inspisert fra: Utvendig.  
Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes. Vurderingen baserer seg på hva som er synlig under befaringen.

Det var ikke tilkomst til kjelleretasjen fra innsiden av bygningen. Innvendig forhold i kjeller av den grunn ikke beskrevet, eller mulig å vurdere.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

- Det er synlige riss i grunnmuren.  
Riss skyldes ofte bevegelse eller uttørrking og bør overvåkes for utvikling.

- Grunnmuren har avskallinger i overflaten.  
Lokale skader må påregnes utbedret for å hindre videre nedbryting.

1

TG 2

Terrengforhold

Vurderingen gjelder en visuell inspeksjon av terrengets fallforhold nær bygningen, og omfatter ikke andre egenskaper ved tomten. Den er basert på observasjoner ved befaringstidspunktet, og det er ikke utført konkrete målinger. Selve terrengets tilstand eller oppbygning er ikke vurdert.

Terreng vil normalt kreve justeringer over tid med tanke på fallforhold, og tiltak må påregnes med jevne mellomrom. Punktet må sees i sammenheng med utvendig drenering og håndtering av takvann.

Det var ikke tilkomst til kjelleretasjen fra innsiden av bygningen. Innvendig forhold i kjeller av den grunn ikke beskrevet, eller mulig å vurdere.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

- Terrenget har ikke tilfredstillende fall fra grunnmuren (mindre enn ca. 1:50 over 3 m).  
Dette øker sannsynligheten for at vann kan samle seg mot muren og gi høyere fuktbelastning på grunnmur og rom under terreng. Terrengjusteringer anbefales.

Oppdragsnr.: 22424-1285

Befaringsdato: 19.12.2025

Side: 16 av 24

61

PROAKTIV.NO

Røykenveien 59, 3427 GULLAUG  
Gnr 115 - Bnr 99  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Bygninger på eiendommen

### Bod



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

Ukjent byggeår.

#### Standard

Ikke vurdert.

#### Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Røykenveien 59, 3427 GULLAUG  
Gnr 115 - Bnr 99  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## 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

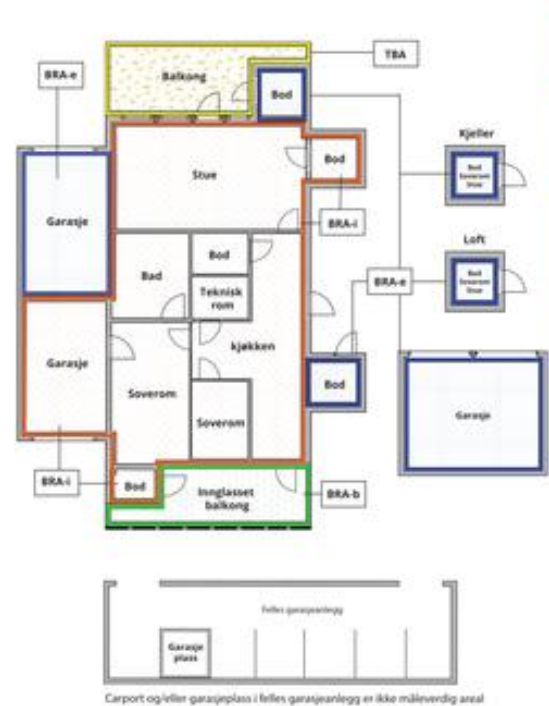
### Hva er måleverdig areal?

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.



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

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

Røykenveien 59, 3427 GULLAUG  
Gnr 115 - Bnr 99  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

| Etasje    | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|           | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 2. Etasje | 111                        |                             |                            | 111 | 10                              |                             | 111             |
| Loft      | 57                         |                             |                            | 57  |                                 | 31                          | 88              |
| SUM       | 168                        |                             |                            |     | 10                              | 31                          | 199             |
| SUM BRA   | 168                        |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                           | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2. Etasje | Entré/gang, bad, soverom 1, soverom 2, kjøkken, stue |                             |                            |
| Loft      | Loftstue, soverom 1, soverom 2                       |                             |                            |

### Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggesregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

### Bod

| Etasje    | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|           | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Bakkeplan |                            | 14                          |                            | 14  |                                 |
| SUM       |                            | 14                          |                            |     |                                 |
| SUM BRA   | 14                         |                             |                            |     |                                 |

Oppdragsnr.: 22424-1285

Befaringsdato: 19.12.2025

Side: 19 av 24

Røykenveien 59, 3427 GULLAUG  
Gnr 115 - Bnr 99  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Bakkeplan |                            | Bod 1, bod 2                |                            |

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|                               | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 168        | 0          |
| Bod                           | 0          | 0          |

### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato       | Til stede        | Rolle         |
|------------|------------------|---------------|
| 19.12.2025 | Martin Sjønnesen | Takstingeniør |
|            | Hanne Elfving    | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde                 | Eieforhold    |
|----------------|------|------|------|------|-------|-----------------------|---------------|
| 3312 LIER      | 115  | 99   |      | 2    | 0 m²  | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |
| Adresse        |      |      |      |      |       |                       |               |
| Røykenveien 59 |      |      |      |      |       |                       |               |
| Hjemmelshaver  |      |      |      |      |       |                       |               |
| Elfving Hanne  |      |      |      |      |       |                       |               |

### Eiendomsopplysninger

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Oppdragsnr.: 22424-1285

Befaringsdato: 19.12.2025

Side: 20 av 24

Røykenveien 59, 3427 GULLAUG  
Gnr 115 - Bnr 99  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Kilder og vedlegg

| Dokumenter    |      |           |                  |       |         |
|---------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Beskrivelse   | Dato | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring |      |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 23.12.2025 |           |
| 2       | 23.12.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

Røykenveien 59, 3427 GULLAUG  
Gnr 115 - Bnr 99  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

#### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

#### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

#### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

#### UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Røykenveien 59, 3427 GULLAUG  
Gnr 115 - Bnr 99  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
  - Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
  - Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
  - Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).
- AREALBEREGNING FOR BOENHETER**
- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
  - Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
  - Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
  - Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
  - Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
  - 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
  - I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

- veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.
- PERSONVERN**
- Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)
- Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.
- Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.
- Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.
- Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horizontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.
- Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.
- Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.
- Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.
- Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.
- Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet

Oppdragsnr.: 22424-1285

Befaringsdato: 19.12.2025

Side: 23 av 24

Røykenveien 59, 3427 GULLAUG  
Gnr 115 - Bnr 99  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Forutsetninger

- er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.
- Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.
- Oppdragsnr.: 22424-1285
- Befaringsdato: 19.12.2025
- Side: 24 av 24



# Egenerklæring

Røykenveien 59, 3427 GULLAUG

21 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Røykenveien 59

Røykenveien 59

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2016

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.

Har selv bodd i leiligheten siden kjøpet. Det blir nå opp mot 10 år.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Elfvig, Hanne

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

I din leilighet, 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 leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2

Årstall

usikker

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

8.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Forrige eier opplyser at det ble lagt ny drenering på slutten av 1990-tallet.

8.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Ukjent/ tidligere eier

8.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Side 2

70

RØYKENVEIEN 59

PROAKTIV.NO

71



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 avloprør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 leiligheten?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ 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

Beskriv nærmere hvilke forhold  
Tidligere eier opplyser at tomten er regulert til minneverdig i 2014, og at det ikke skal ha praktisk betydning ved oppføring av garasje hvis man skulle ønske det.  
Det er planer om omlegging av trafikk til tunnel i nærområdet. Riksvei 23 vil berøres og det forventes lavere grad av trafikk.

29

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?  
Vi, begge seksjoner i 2 manss boligen, har snakket om å male sorside fasade på nytt. Forespurt kostnadsoverslag er mellom 20 - 50.000.  
Et ønske fra seksjon i 1.etg om å flytte vannmåler tilhørende denne seksjonen, fra deres enhet til denne enheten. Kostnadsoverslag mellom 5. -10.000.  
Det har tidligere vært interesse og dialog med nabohuset om å rehabilitere boden.

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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.  
Taket ble skiftet i 2006 pga alder, ikke lekkasje. Arbeid utført av faglært snekker og tidligere eier.  
Innsetting av takvinduer og bygging av inngangsparti ble utført av tidligere eier og faglært snekker. Rør i rør ble lagt ifm oppgradering av bad i 2012. Arbeid utfør av tidligere eier som er rørlegger samt annen faglært rørlegger.

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 95713457

Egenerklæringsskjema

Name

Date

Elfving, Hanne

2026-01-21

Identification



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

Egenerklæringsskjema

|                |                        |        |
|----------------|------------------------|--------|
| Signed by:     |                        |        |
| Elfving, Hanne | 21/01-2026<br>13:05:57 | BANKID |

# 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 nærområdet

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

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøvelser 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 Eiendomsmedling 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 budgivningsplattform, 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 budforhøvelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, 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:

Røykenveien 59, 3427 GULLAUG. Gnr. 115, bnr. 99, snr. 2, oppdragsnr.: 106250244  
Megler: Stein Erik Lie, mobil: 91 87 32 87, e-post: lie@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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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



proaktiv.no



**Stein Erik Lie**

Eiendomsmegler MNEF  
91 87 32 87  
lie@proaktiv.no

# PROAKTIV

**Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand**

Albums gate 15, 3016 Drammen, 977 44 247, [drammen.lie@proaktiv.no](mailto:drammen.lie@proaktiv.no)