



Velkommen
til visning!



LIER Kvernbakken 8



Frem
overlent
eiendoms
megling

Type bolig:	Leilighet
Eierform:	Eierleilighet
Soverom:	1
BRA-i	42,0 m2
Total BRA	48,0 m2
Byggeår	1916
Tomt	963





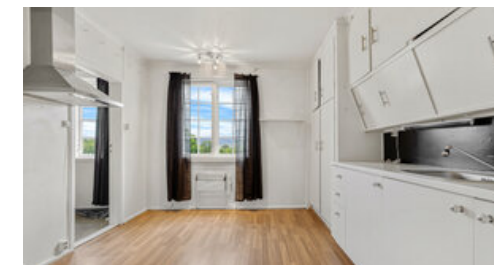




LIER - Hyggelig leilighet i 4 - mannsbolig - solrik terrasse - kort vei til sjøen, marka, buss og tog - barnevennlig.



Frem
overlent
eiendoms
megling



Adresse: Kvernbakken 8
3427 Lier

Eiendomstype: Leilighet (Eierleilighet)
Tomt: Eiertomt

Arealer: BRA-i: 42,0 kvm
BRA-e: 6,0 kvm
Total BRA: 48,0 kvm

Prisantydning: 1 850 000,- + omk

Megler: Fred-Ivar Myrseth
+4791785272
Katharina Bråten
+4795180387

Eier/Selger: Buskerud Tingrett
Tom Erik Larsåsen

Matrikkel: GNR 113, BNR 65, snr 3 i
Lier kommune

FREM EIENDOMSMEGLING AVD. RØYKEN

Postboks 62, 3440 Røyken
Spikkestadveien 92 B, 3440 Røyken

Tlf: 31 29 74 00
<https://fremeiendomsmegling.no/>

Oppdragsnr. 8260108
Org.no. NO 979915772

STANDARD

Innvendig er det gulv av laminat og teppefliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel stålkum. Deler av innredningen er plassbygget fra byggeår. Kjøkkenventilator med kullfilter.

Leiligheten bærer preg av lite vedlikehold og det må påregnes kostnader med generell oppgradering modernisering av leiligheten generelt. Det skal være lytt mellom seksjonene og det anbefales og legge lydmatter på gulv når disse byttes.

BYGGEMÅTE

Boligbygg i mur med 4 boenheter.

Bygningen har malte trevinduer med koblet glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre m/glass.

Balkong ut fra stue av trekonstruksjon. Rekkverk av tre.

TILSTANDSRAPPORT

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har fått følgende TG3:

Innvendig - Pipe og ildsted: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Våtrom - Etasje 2 - Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig - Vinduer: Det er slitasje på overflater, pakninger og hengsler som følge av alder og bruk. Vinduer er fra byggeår og har normal aldersrelatert slitasje. Funksjonen kan være redusert, og utskiftning eller vedlikehold bør vurderes.

Utvendig - Dører: Enkel entredør uten lyd og brann klassifisering.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Noe slitasje og tørke sprekker er observert.

Innvendig - Overflater: Overflater har en del slitasje grad utover det en kan forvente.

Innvendig - Etasje skille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm. gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måle avvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm. innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måle avvik.

Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist tilfredsstillende stake mulighet på avløpsanlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Det er påvist avvik ifm. understøttelsen av tanken. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Kjøkken - Etasje 2 Overflater og innredning: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkken Etasje 2 Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT - TGIU

Utvendig - Andre utvendige forhold: Tomteforhold er ikke vurdert i denne rapporten. Det gis heller ikke tilstandsgrad (TG) for bygningsdeler utenfor seksjonens fire vegger, da disse omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar og ikke inngår i den enkelte eiers selvstendige ansvar.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

AREALER

Totalt bruksareal: 48,0 m²

- BRA-i: 42,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 7,0 m²

INNHOLDSBESKRIVELSE

Felles inngang med eier i 1 etasje, trappegang opp til boligen.

2 Etasje: Gang, bad, soverom, stue, kjøkken og kott.

Tilhørende utvendig bod på ca. 6 kvm.

OPPVARMING

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

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke er ikke utarbeidet.

ELEKTRISK ANLEGG

Det har vært pålegg om utbedring av det elektriske anlegget, dette er utbedret og manglene lukket.

Kjøper må påregne videre oppgraderinger av anlegget.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk på eiendommen.

LØSØRE OG TILBEHØR

Hvitevarer som ikke er integrert, følger normalt ikke med. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

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

TOMTEN

963,00 m² eiet tomt

Tomten er et fellesareal som i utgangspunktet benyttes av alle beboere. Felles parkeringsplasser hvor hver enkelt enhet disponerer en plass. Bodbygg ligger ved inngangen til boligene, denne leiligheten disponerer en av disse.

PARKERING

Oppstillingsplass på sameiets tomt. Plasseringen er bestemt av sameiet og kan endres. Eiere har ikke eiendomsrett til parkeringsplassen utover at den er en del av fellesarealene.

Det er 4 plasser, en til hver av eierne samt en plass til overs som brukes som gjesteparkering.

OMRÅDEBESKRIVELSE

Området har kort vei til Engersand Havn med strand, båthavn og restaurant, samt Skapertjern med gode bademuligheter.

Fjorden med Gilhusodden og Linnesstranda gir flere bade- og fiskemuligheter. For den aktive byr Lier på et bredt spekter av fritidstilbud med flere idrettshaller og sportsklubber. Lier stadion med fotballbaner, sandvolleyballbaner og tennisbaner.

Reistad Arena (tidligere St. Hallvardshallen) som ble fornyet i 2013. Idrettshallen har håndballbaner, klatrevegg m.m.

Lierhallen er en kommunal svømme- og idrettshall som i tillegg har et trimrom. Lier IL er et fleridrettslag som er aktive innen allidrett, e-sport, crossminton, fotball, håndball og ski (langrenn og skiskyting).

Dagligvarebutikk (Kiwi), barneskole og barnehager ligger i nærheten (1-2 km unna), og det er enkel tilgang til nye Drammen sykehus via sykkelvei, buss eller bil.

SKOLE OG BARNEHAGE

Barneskole på Gullaug, ca 800 meter unna. Ungdomsskole er Høvik skole.

BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET

Spredt bebyggelse, i hovedsak eneboliger.

ADKOMST

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

FELLESUTGIFTER

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 3 000,- pr. mnd. og inkluderer:

VVA, strøm fellesarealer, felles bygningsforsikring, m.v.

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

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

Det er ikke kjent hva eier har hatt i kostnader ved bruk av boligen.

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenummer: SP0000680446

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 619 951,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.

Som sekundærbolig kr. 2 479 802,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon. Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregningen av formuesverdi fra 01.01.2026, og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

SAMEIET

Kvernbakken 8 og 10 Sameie, Org.nr: 996 670 406

Forretningsfører: Markus Malmo

Sameiet består av 4 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 1/4

Det praktiseres dugnad i form av trappevask innvendig og stell av utearealer utvendig.

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

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

FELLESgjELD

Sameiet har ikke fellesgjeld.

ÅRSREGNSKAP

Årsregnskap følger salgsoppgaven.

STYREGODKJENNELSE OG FORKJØPSRETT

Ny kjøper skal meldes til sameiet og det er ikke behov for godkjenning av ny eier. Boligen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt, men skal ikke forstyrre naboer.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 46 250,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 1 896 250,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesummen inkludert omkostninger, samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån, skal være disponibelt hos megler senest 2 virkedager før overtagelsen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Om beboer av eiendommen ikke er fraflyttet innen oppgjørsdagen, er kjøper likefullt ansvarlig for å innbetale fullt oppgjør.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST

Finnes ikke.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER

Tegninger ser ut til å stemme med det som selges.

REGULERING

Eiendommen er regulert området og det er avsatt til boliger.

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

VEI, VANN OG KLOAKK

Eiendommen har adkomst via privat vei med tinglyst veirett og felles vedlikeholdsansvar for brukerne.

Tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

RETTIGHETER OG HEFTELSEr

Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, foruten om sameiets legalpant iht. eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

UTLEIE

Seksjonen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av seksjonen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn per år allikevel ikke er lov iht. eierseksjonsloven. Leietaker må følge ordensregler, vedtekter og må ev. styregodkjennes på lik linje som kjøper.

RADON

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

EIENDOMMEN

Kvernbakken 8
113/65/0/3 i Lier
Type bolig: Leilighet

SELGER

Buskerud Tingrett

EIER

Tom Erik Larsåsen

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 8260108
Ansvarlig megler: Fred-Ivar Myrseth
Frem Eiendomsmegling AS, avd. Røyken
Frem Eiendomsmegling AS - NO 979 915 772 MVA

DIVERSE

Boligen blir ikke ytterligere ren- og ryddiggjort og overtas slik den fremstår på visning.

OM SALGSOPPGAVEN

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen

godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis.

Salgsoppgaven med alle opplysninger er lest og godkjent av selger. Den er ikke komplett uten følgende vedlegg:

- Nabolagsprofil
- Egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Kartutsnitt
- Informasjon fra sameiet med diverse dokumenter
- Informasjon om tvangssalg
- Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på følgende
- Budskjema tvangssalg

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

OVERTAKELSE

3 måneder etter aksept.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Det er ikke mulig å tegne boligkjøperforsikring da dette er et tvangssalg.

BUDGIVNING

For tvangssalg gjelder det egne budregler, og disse er nærmere beskrevet i "Orientering om tvangssalg ved medhjelper". Alle budgivere må sette seg inn i orienteringen før det kan gis bud.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, budet må signeres av budgiver, samt finansieringsplan må oppgis. Det er ikke anledning til å legge inn forbehold i budet. Budjournal utleveres kjøper når eiendommen er solgt, som er når stadfestelseskjennelsen er avsagt. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

Grunnet systembegrensninger er det dessverre ikke anledning til å gi inn bud elektronisk med bank-ID på tvangssalg. Budskjema fra salgsoppgaven må benyttes, sammen med godkjent legitimasjon.

OPPGJØR

Oppgjøret gjennomføres avFrem Eiendomsmegling, NO 979915772 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges som et tvangssalg ved medhjelper i henhold til Lov om tvangsfullbyrdelse, og avhendingslova er i sin helhet tilsidesatt. Det presiseres at salgsformen avviker vesentlig fra salg etter den frivillige modellen. Tvangssalg ved medhjelper er en rettslig inndrivelsesprosess, og er ment å i alle tilfeller sikre høyest mulig pris for kreditorenes felles formuesgode, og derigjennom innfri tidligere eiers misligholdte betalingsforpliktelser. Regelverket som regulerer tvangssalg er et annet

enn det som regulerer frivillig salg, og kan av noen oppleves rigid og lite forbrukervennlig.

Salgsoppgaven består av en "salgsoppgavedel" med bilder og informasjon om boligen, og en "dokumentdel" med tilstandsrapport og andre relevante dokumenter for kjøpet. Hele salgsoppgaven, dvs. både salgsoppgavedel og dokumentdel må grundig gjennomgås før bud inngis. Interessenter oppfordres særlig til å lese vedlegget "Orientering om tvangssalg ved medhjelper" som ligger i salgsoppgavens dokumentdel.

Tvangssalg innebærer bl.a. at kjøper bærer større risiko for eiendommens tekniske tilstand. Kjøpet kan ikke heves, og kjøper har ingen, eller begrensede muligheter til å framsette eventuelle mangelsbeføyelser. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige bli erstatningspliktig, eller prisavslag kreves, jfr § 11-39. Et eventuelt mangelskrav må rettes tidligere eiers kreditorer.

I tvangssalgssaker kan det forekomme at boligen overleveres uten at rydding og rengjøring har funnet sted, eller at nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget og omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper. NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør fravikes dersom løsøre og tilbehør mangler ved tiltredelse.

Vi gjør oppmerksom på at reglement vedrørende tidsfrister for bud, overtakelse og rutiner for oppgjør er annerledes fra et normalt salg. Det gjøres videre oppmerksom på at det ikke er mulig å bestille boligselgerforsikring / boligkjøperforsikring i forbindelse med tvangssalg.

Megler bes kontaktet dersom noe skulle være uklart.

PERSONVERN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre.

Eiendomsmegleren eller foretaket kan ikke ansvarliggjøres for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

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

MEGLERS VEDERLAG

Selger betaler provisjon til medhjelper, utlegg og eventuelle andre kostnader som følge av tvangssalget. Medhjelper godtgjøres ihht §3-3 i forskrift av 04.12.1992 om tvangssalg ved medhjelper.

Dersom handelen ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn- og markedspakke, samt utlegg.

Nabolagsprofil

Kvernbakken 8 - Nabolaget Gullaug - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

	Gullaug Linje 79, 251, 261	2 min 0.2 km
	Lier stasjon Linje L1, R13	21 min 1.8 km
	Spikkestad Buss, tog	8 min 4.1 km
	Drammen buss-/togstasjon Buss, flytog, tog	13 min 6.4 km
	Slemmestad brygge Linje B20, B22	27 min 17.8 km

Skoler

Gullaug skole (1-7 kl.) 242 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km
Høvik skole (1-10 kl.) 897 elever, 67 klasser	7 min 4 km
Lierbyen skole (8-10 kl.) 259 elever, 21 klasser	10 min 6.1 km
Lier videregående skole 550 elever	7 min 3.7 km
St. Hallvard videregående skole 750 elever, 26 klasser	9 min 4.6 km

Ladepunkt for el-bil

	Uno-X Gullaug	3 min
--	---------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

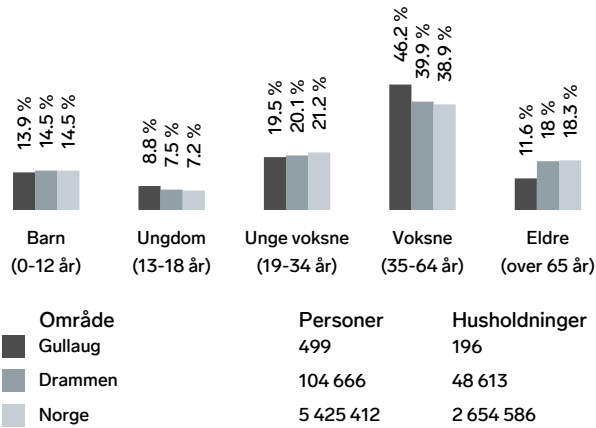
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Linnesbakken sprelloppbarnehage (1-5 å... 107 barn	11 min 1 km
Linnesstranda barnehage (1-5 år) 50 barn	15 min 1.4 km
Nøste barnehage (1-5 år) 82 barn	7 min 4 km

Dagligvare

Kiwi Gullaug	3 min
Kiwi Vitbank Søndagsåpent	4 min 2.2 km



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 83/100

Sport

- Gullaug skole

8 min
- Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...

0.8 km
- Gullaugbanen gressbane

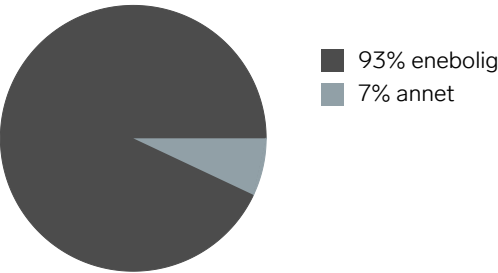
11 min
- Fotball

0.9 km
- Family Sports Club Akropolis Lier

5 min
- AK Fryktløs

7 min

Boligmasse



«Rolig, barnevennlig og naturen rett bak huset. 10min til byen og utsikt over Drammensfjorden»

Sitat fra en lokalkjent

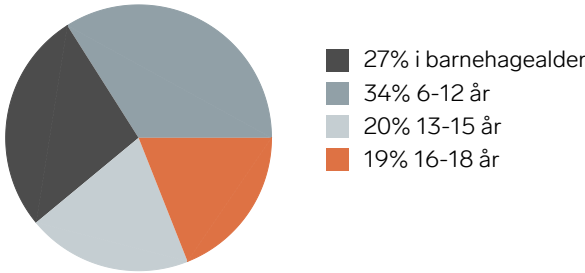
Varer/Tjenester

- CC Drammen

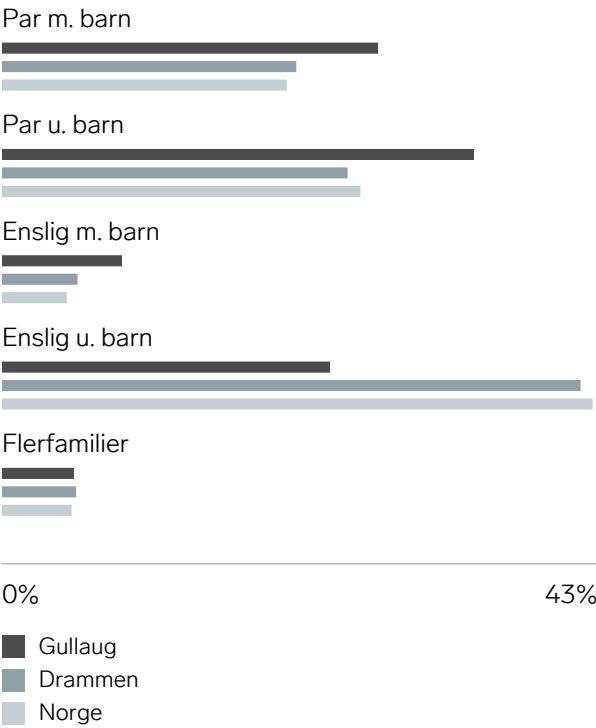
9 min
- Vitusapotek Spikkestad

8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Kvernbakken 8, 3427

 LIER kommune

#

Markedsverdi

1 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 19.05.2026

Oppdragsnr.: 18705-1336

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: GZ7852

Foretak: Geir Pedersen

Takstingeniør: Geir Pedersen

Vår ref: Frem
Eiendomsmegling
v/ Fred Ivar
Myrseth

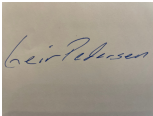


Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstøkonom og tømrermester Geir Pedersen



Rapportansvarlig



Geir Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
geir@takstokonom.no
948 29 028



Oppdragsnr.: 18705-1336

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 2 av 19

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, anneks, 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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.

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1916

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med koblet glass. Det er utført kontroll av tilfeldig utvalgte åpnings- og lukkemekanismer. Det bemerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre m/ glass. Balkong ut fra stue av trekonstruksjon. Rekkverk av tre. Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan på felles deler i sameiet. Det er heller ikke kjent om det avsettes midler til vedlikehold og oppgraderinger av bygningens fellesdeler. Borettslaget/sameiet har ansvar for å holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, med mindre ansvaret ligger hos den enkelte andelseier.

Tomteforhold og ansvarsavgrensning: Tomteforhold er ikke vurdert i denne rapporten. Det gis heller ikke tilstandsgrad (TG) for bygningsdeler utenfor seksjonens fire vegger, da disse omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar og ikke inngår i den enkelte eiers selvstendige ansvar.

INNSENDIG [Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av laminat og teppefliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Trebjelkelag av eldre dato, sannsynligvis fylt med stubbloftsfill/leire. Det er målt ca. 26 mm avvik i stue og ca. 20 mm avvik på soverom. Målingene ble gjort på tilfeldige steder, og det er mulig at større avvik finnes andre steder i rommene.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrom eldre enn 20–30 år anses å være utenfor normal teknisk levetid, og det er forbundet med økt risiko for skjulte skader.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel stålkum. Deler av innredningen er plassbygget fra byggeår. Kjøkkenventilator med kullfilter

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innwendige vannledninger er av kobber. Det anbefales på generelt grunnlag at VVS-rørøpplegg regelmessig ettersees og kontrolleres av rørlegger. Rørøpplegget er ikke kontrollert i sin helhet. Det er avløpsrør av plast og støpejern. Det anbefales på generelt grunnlag at VVS-rørøpplegg og installasjoner har regelmessig kontroll og sjekk. Det forutsettes at lufte- og stakemulighetene på anlegget er

ivaretatt, men dette er vanskelig å kontrollere i en boligblokk med flere boenheter
Boligen har naturlig ventilasjon.
120 liters varmtvannstank plassert i kott i gang.
El-skap er plassert i trappegang.
Skap med skrusikringer.

Markedsvurdering	
Totalt Bruksareal	48 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	48 m²
Totalpris	1 850 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 850 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

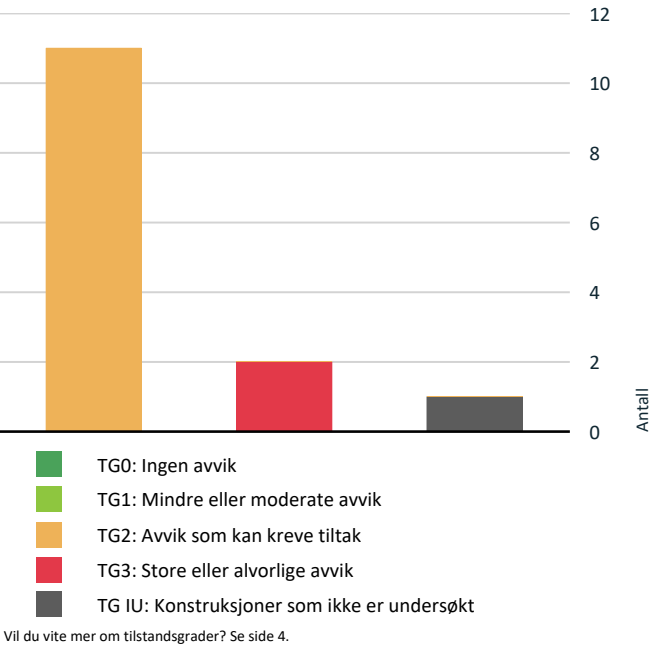
Boligbygg med flere boenheter

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

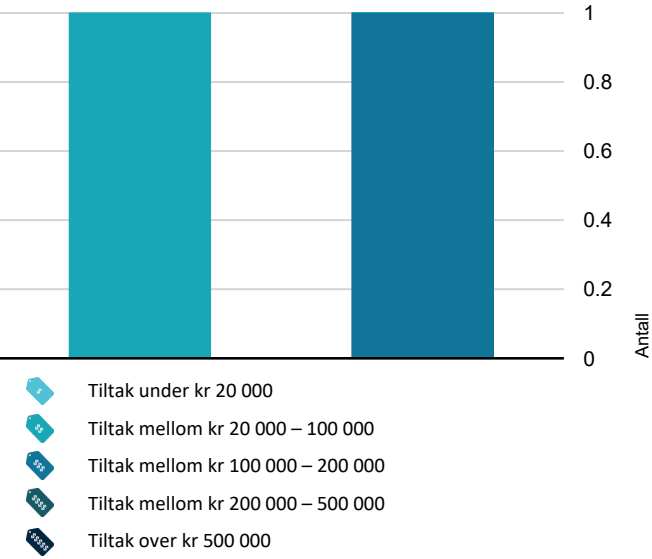
Det er fremlagt seksjoneringstegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innwendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utevendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utevendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utevendig > Dører [Gå til side](#)

! Utevendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innwendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innwendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1916

Standard
Leiligheten holder en lav standard.

Vedlikehold
Leiligheten bærer preg av lite vedlikehold og det må påregnes kostnader med generell oppgradering modernisering av leiligheten generelt.

UTVENDIG

! TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med koblet glass. Det er utført kontroll av tilfeldig utvalgte åpnings- og lukkemekanismer. Det bemerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er slitasje på overflater, pakninger og hengsler som følge av alder og bruk. Vinduer er fra byggeår og har normal aldersrelatert slitasje. Funksjonen kan være redusert, og utskiftning eller vedlikehold bør vurderes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det bør gjennomføres vedlikehold eller utskiftning av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon, komfort og energieffektivitet. Dersom tiltak ikke utføres, kan redusert isolasjonsevne og funksjon føre til økt varmetap, trekk og høyere oppvarmingskostnader.



! TG 2 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre m/ glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Enkel entredør uten lyd og brann klassifisering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er slitasje på overflater, pakninger og hengsler som følge av alder og bruk. Dørene er fra byggeår og har normal aldersrelatert slitasje. Funksjonen kan være redusert, og utskiftning eller vedlikehold bør vurderes.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong ut fra stue av trekonstruksjon. Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Noe slitasje og tørkesprekker er observert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det bør utføres vask/vedlikehold og behandling av balkong for å forhindre forringelse av materialene og redusere risikoen for råte og skader som følge av manglende vedlikehold.



! TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan på felles deler i sameiet. Det er heller ikke kjent om det avsettes midler til vedlikehold og oppgraderinger av bygningens fellesdeler. Borettslaget/sameiet har ansvar for å holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, med mindre ansvaret ligger hos den enkelte andelseier.

Tomteforhold og ansvarsavgrensing:
Tomteforhold er ikke vurdert i denne rapporten. Det gis heller ikke tilstandsgrad (TG) for bygningsdeler utenfor seksjonens fire vegger, da disse omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar og ikke inngår i den enkelte eiers selvstendige ansvar.

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av laminat og teppefliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Trebjelkelag av eldre dato, sannsynligvis fylt med stubbloftsfill/leire. Det er målt ca. 26 mm avvik i stue og ca. 20 mm avvik på soverom. Målingene ble gjort på tilfeldige steder, og det er mulig at større avvik finnes andre steder i rommene.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

! TG 3 Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak
• Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrom eldre enn 20–30 år anses å være utenfor normal teknisk levetid, og det er forbundet med økt risiko for skjulte skader.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel stålkum.

Deler av innredningen er plassbygget fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Det anbefales på generelt grunnlag at VVS-røropplegg regelmessig ettersees og kontrolleres av rørlegger.

Røropplegget er ikke kontrollert i sin helhet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpejern. Det anbefales på generelt grunnlag at VVS-røropplegg og installasjoner har regelmessig kontroll og sjekk.

Det forutsettes at luften- og stakemulighetene på anlegget er ivaretatt, men dette er vanskelig å kontrollere i en boligblokk med flere boenheter

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

120 liters varmtvannstank plassert i kott i gang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-skap er plassert i trappegang. Skap med skrusikringer.

- 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.
1970 Taksmann er ukjent med når el-anlegget ble oppgradert.

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

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

- 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?
Nei

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

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?
Ja

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

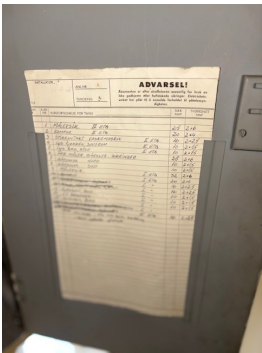
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det ble registrert ødelagte stikkontakter og løse ledninger i boligen. .

Generell kommentar

Det må påregnes kostnader til utbedring av det elektriske anlegget etter utført kontroll.

Det anbefales å innhente kostnadsestimat fra firmaet som gjennomfører kontrollen.

Tilstandsrapport



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

48 m²/42 m²

Boligbygg med flere boenheter : Gang, Bad, Soverom, Stue, Kjøkken, Kott

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 850 000

Konklusjon markedsverdi

1 850 000

Markedsvurdering

Markedsverdi

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader		
Fellesutgifter, kommunale avgifter og bygnings forsikring.	Kr.	36 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	36 000

Teknisk verdi bygninger		
Boligbygg med flere boenheter		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 000 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 150 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 150 000

Tomteverdi

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

Normal tomtverdi	Kr.	700 000
Beregnet tomtverdi	Kr.	700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 850 000
---	-----	-----------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

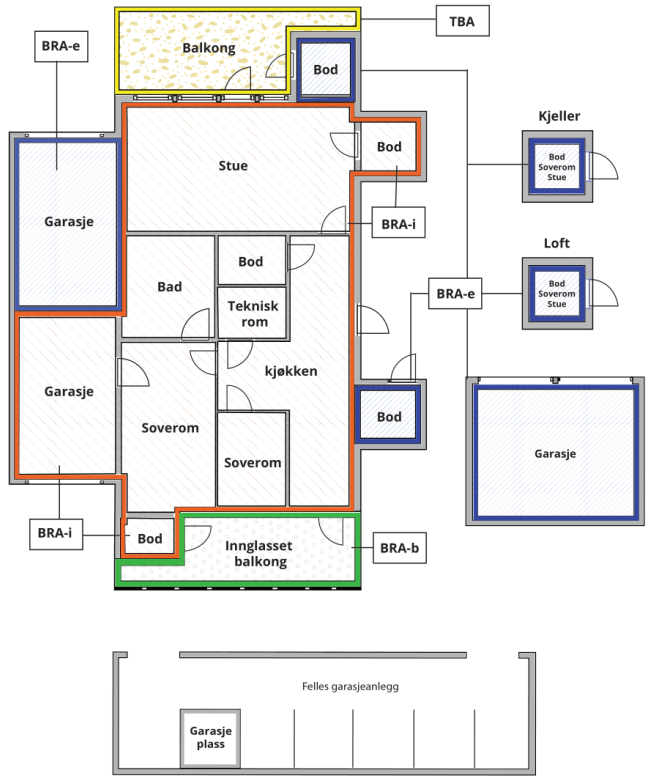
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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?](#)

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje 2	42	6		48	7
SUM	42	6			7
SUM BRA	48				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Gang, bad, soverom, stue, kjøkken, kott		

Kommentar

Utvendig bod ca 6 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt seksjoneringstegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Geir Pedersen	Takstingeniør

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Området har kort vei til Engersand Havn med strand, båthavn og restaurant, samt Skapertjern med gode bademuligheter. Fjorden med Gilhusodden og Linnestranda gir flere bade- og fiskemuligheter. For den aktive byr Lier på et bredt spekter av fritidstilbud med flere idrettshaller og sportsklubber. Lier stadion med fotballbaner, sandvolleyballbaner og tennisbaner. Reistad Arena (tidligere St. Hallvardshallen) som ble fornyet i 2013. Idrettshallen har håndballbaner, klatrevegg m.m.. Lierhallen er en kommunal svømme- og idrettshall som i tillegg har et trimrom. Lier IL er et fleridrettslag som er aktive innen allidrett, e-sport, crossminton, fotball, håndball og ski (langrenn og skiskyting).

Dagligvarebutikk (Kiwi), barneskole og barnehager ligger i nærheten (1-2 km unna), og det er enkel tilgang til nye Drammen sykehus via sykkelvei, buss eller bil. Det er skolebussforbindelse til Høvik (barne- og ungdomsskole).

Adkomstvei

Offentlig

Eiendommen har adkomst via privat vei med tinglyst veirett og felles vedlikeholdsansvar for brukerne

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•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 dampspærren 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.

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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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](#)



LIER KOMMUNE
Postboks 205
3401 Lier

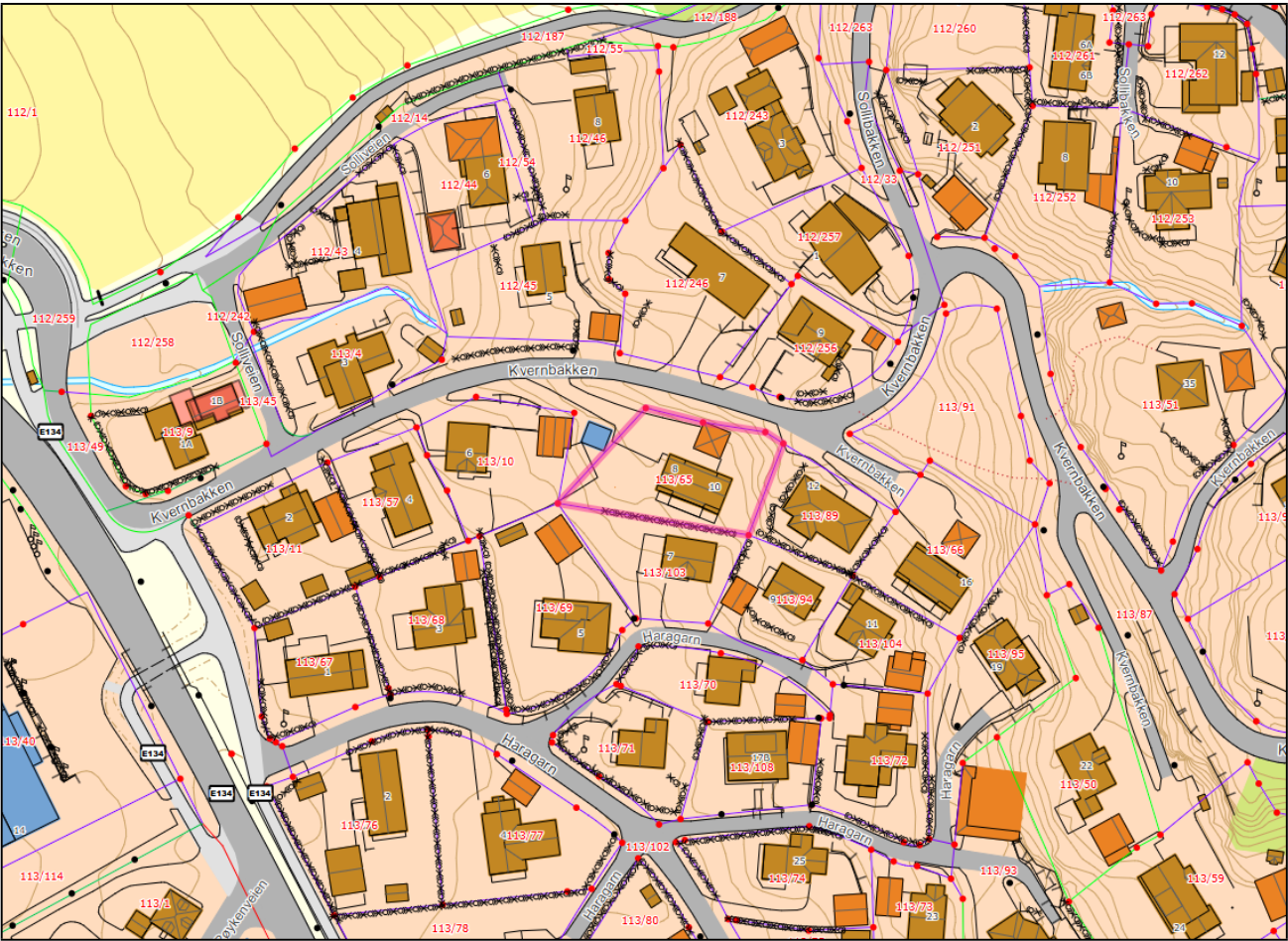
www.lier.kommune.no

Telefon.: 32 22 01 00
Telefax : 32 22 01 01
E-post: postmottak@lier.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

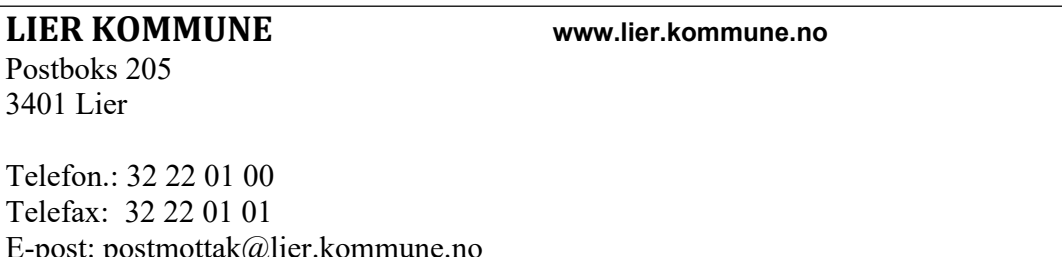
Gårdsnr:	113	Bruksnr.	65	Festenr:		Seksjonsnr:	3
Adresse:	Kvernbakken 8, 3427 Gullaug						

0300 Grunnkart.



Kart med minimum følgende tema: Eiendommer, veier og bygninger.
Grenser på kartet er ikke rettsgyldige og kartet er ikke måleskakkriktig.

Sist lagret: 08.05.2026



0100	Eiendomsbetegnelse
-------------	---------------------------

Alt i henhold til opplysninger fra GAB-registeret (Grunneiendom - Adresse - Bygning).

0200	Byggningsstatus
------	-----------------

Alt i henhold til opplysninger fra B-delen i GAB-registeret. Kan være mangelfullt for eldre bygninger.

I henhold til opplysninger fra B-delen i GAB-registeret. SEFRAK-registeret har med alle bygninger fra før 1900.

1000	Brukstillatelse og ferdigattest
------	---------------------------------

Sist lagret: 08.05.2026



Gårdsnr:	113	Bnr.	65	Festenr:		Seksjonsnr:	3
Adresse:	Kvernbakken 8, 3427 Gullaug						

1350 Reguleringsplan

Kommentarer:

Spørsmål angående ny kommuneplan rettes til Stedsutvikling og Plan.

Sist lagret: 08.05.2026



LIER KOMMUNE

Postboks 205
3401 Lier

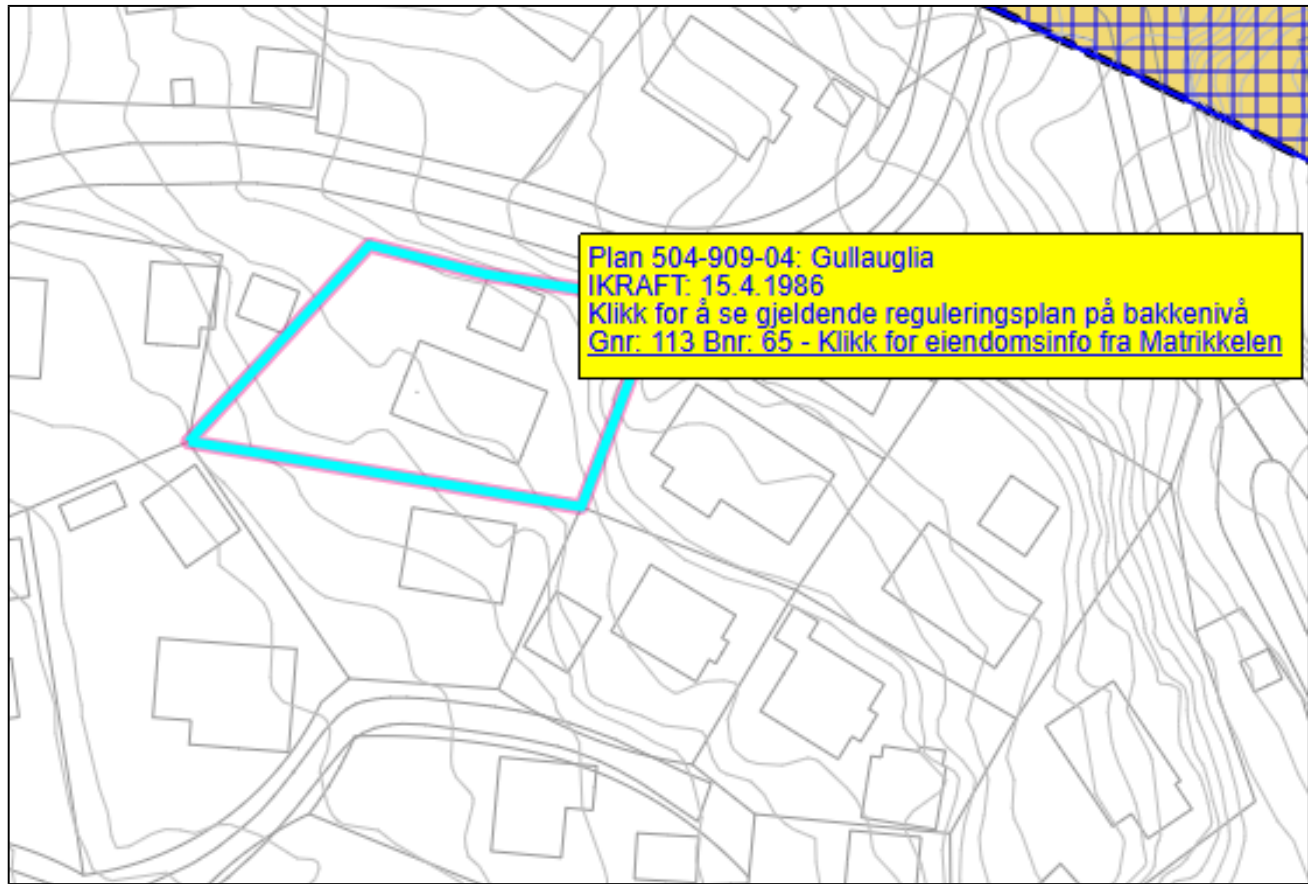
Telefon.: 32 22 01 00
Telefax : 32 22 01 01
E-post: postmottak@lier.kommune.no

www.lier.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	113	Bruksnr.	65	Festenr:		Seksjonsnr:	3
Adresse:	Kvernbakken 8, 3427 Gullaug						

0300 Grunnkart.



Kart med minimum følgende tema: Eiendommer, veier og bygninger.
Grenser på kartet er ikke rettsgyldige og kartet er ikke måleskakkriktig.

Oversiktsnr: 73

Stadfestet av Fylkesmannen i Buskerud den 15. april 1986

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDET GULLAUGLIA

GNR. 112 -114

§ 1

Det regulerte området er på reguleringskart datert 20.09.82, sist revidert 30.11.83, vist med reguleringsgrense.
Reguleringen er utarbeidet som forenklet reguleringsplan etter bygningslovens § 26 nr. 2.
For reguleringen i detalj skal gjelde tomtedelings- og bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

§ 2 BOLIGOMRÅDER

- I området kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

Maksimal utnyttingsgrad: U=0,10 - 0,15.
- Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

Garasjen kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres 1m fra nabogrense.

Garasjen skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 2 biler.
- Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen får en god form, farge og materialbehandling, og at byggefeltet får en harmonisk utforming.

Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen kan fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.
- For eiendommer som ikke har direkte adkomst fra kjøreveg, kan gangveg benyttes som adkomstveg for bil.

Eiendommene 113/29, 113/20 og 114/44 skal ha adkomst fra offentlig turveg.

§ 3
LANDBRUKSOMRÅDE

Det tillates ikke oppført bygning i områder regulert til jordbruk/skogbruk.

§ 4
FELLESBESTEMMELSER

1. Frisiktområdet holdes fritt for sikthindrende vegetasjon, byggverk, gjenstander m.v. som rager mer enn 0,5 m opp over tilstøtende vegers nivå.
2. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.
3. Mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Lier kommune.



Lier VVA KF

Adresse: Postboks 205, 3401 Lier

Telefon: +47 32 22 55 50

Utskriftsdato: 30.04.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Lier VVA KF
---------	---	--------------------

Kommunenr.	3312	Gårdsnr.	113	Bruksnr.	65	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Kvernbakken 8, 3427 GULLAUG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
00123192	759	16.12.2025	Avlesning -VM Avlesning	262

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

NORWEGIAN ENGINEERS AND ARCHITECTS AS
Att.Svein Gunnar Endresen
Postboks 41
1378 NESBRU

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Kopi til:

Ismail Salih

Kvernbakken 8

Vår ref: JUWH/2021/8708-4 Deres ref: Dato: 21.10.2021

Ferdigattest

Vedtaksnr: 919/21 Behandling: Delegerte vedtak miljø og planutvalg

Byggested:	Kvernbakken 8, 3427 Gullaug	Gnr/Bnr:	113/65/0/1
Tiltakshaver:	Ismail Salih	Adresse:	Kvernbakken 8, 3427 Gullaug
Tiltakets art:	Bruksendring av tilleggsdel til hoveddel	Bygningsnr.:	160850213
Tillatelse gitt:	20.05.2020	Vedtaksnr:	406/2020

Vi viser til mottatt søknad om ferdigattest datert 02.09.2021 og mottatt 02.09.2021.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 godkjenner kommunen søknad om ferdigattest for bruksendring av tilleggsdel i kjelleren til hoveddel.

Ferdigattest gis på bakgrunn av erklæring fra Norwegain Engineers & Architects as, som er ansvarlig for tiltaket. I erklæringen er det bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelse, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Klageadgang

Denne avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken av partene eller andre med rettslig klageinteresse innen 3 uker etter at vedtaket har kommet fram, jf. forvaltningsloven § 28. Skriftlig klage sendes til Lier kommune.

Hvis du skal kontakte oss i forbindelse med denne saken, vennligst referer til saksnummer 2021/8708.

Med hilsen

André Braa Hotvedt
Leder Bygg- og geodata
Byggesak

Judith W Høgset
Byggesaksbehandler
Byggesak



Frem Eiendomsmegling AS
NO 979 915 772 MVA
Postboks 62, 3441 RØYKEN

Besøksadresse: Spikkestadveien 92 B
Tlf: +47 31 29 74 00
E-post: post@fremeiendomsmegling.no

Vårt oppdrag: 8260108 / 29.04.2026

INNHENTING AV INFORMASJON FRA FORRETNINGSFØRER/SAMEIE

Vi har fått i oppdrag å formidle salg av:
Adresse: Kvernbakken 8, 3427 gnr. 113, bnr. 65 og gnr. 113, bnr. 65, snr. 3 i Lier kommune
Hjemmelshaver(e): Buskerud Tingrett
Sameie:

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste årsregnskap, årsberetning og budsjett
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)
- Eventuelle øvrige opplysninger om sameiet
- Eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Vennlig hilsen
Frem Eiendomsmegling AS

Fred-Ivar Myrseth
Eiendomsmegler MNEF / Daglig Leder
+47 91 78 52 72 | fred-ivar@fremeiendomsmegling.no

OPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER/SAMEIE

Adresse: Kvernbakken 8, 3427 GULLAUG
Matrikkel: gnr. 113, bnr. 65 og gnr. 113, bnr. 65, snr. 3 i Lier
Vårt oppdrag: 8260108

Fellesutgifter
Fellesutgifter kr/mnd: <u>3.000kr</u>
Fellesutgifter inkluderer: <u>VVA, strøm fellesarealer, felles byggningsforsikring</u>
Uoppgjorte krav er per idag kr: <u>41.770,58kr</u>

Har sameiet fellesgjeld? ☐ Ja ☒ Nei					
Sameie sin totale fellesgjeld er pr: <u>05.05.2026</u>					kr: <u>0</u>
Seksjonens andel av fellesgjelden er pr: <u>05.05.2026</u>					kr: <u>0</u>
Långiver:	Total saldo:	Utbetalt dato:	Innfrielsesdato:	Avdrag betales fra:	Rentesats:
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr mnd:					
Renteutgifter:		Avdrag:		Driftsutgifter:	
Besvares dersom lånet pr d.d. er avdragsfritt					
Stipulerte månedlige felleskostnader etter avdragsfri periode				kr: <u> </u>	
Dersom sameiet har mottatt nedbetalingsplan fra långiver ber vi om at denne oversendes.					

Bygningsforsikring	
Selskap: IF forsikring	Polise nr.: <u>SP0000680446</u>

Formue		
Andel formue kr 0	pr.	05.05.2026
Total formue kr 0	pr.	05.05.2026

Andre opplysninger:
Vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider e.l:
Eventuell annen vesentlig informasjon: Det er forventet å innhente tilbud for å utbedre sprekker i fasade.

Parkering:
Følger det parkeringsplass med leiligheten? ☒ Ja ☐ Nei / Plass nr:

Særskilte forhold:	
Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	☐ Ja ☒ Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	☐ Ja ☒ Nei
Er dyrehold tillatt ?	☒ Ja ☐ Nei ☐ Krever styregodkjenning

Gebyrer:	
Eierskiftegebyr	Kr _____
Innhenting av opplysninger	Kr _____
Evt. andre gebyrer	Kr _____
Vil vi få oversendt faktura på gebyret ? ☐ Ja ☐ Nei - kontonummer for overføring oppgitt under	
Kontonummer for gebyrer:	

Informasjon om sameiet:		
Sameiets navn: Kvernbakken 8 og 10 sameie		Styreleder: Markus Malmo
Adr: Kvernbakken 10, 3427 Gullaug	Tlf: 921 25 450	E-post: markus.malmo@hotmail.com

Vedlegg – vi ber om å få oversendt følgende vedlegg dersom disse forefinnes (sett kryss):			
X	Vedtekter		Budsjett for inneværende år
X	Husordensregler ink. husdyr	X	Kopi av styrevedtak som har interesse for ny eier
	Regler vedrørende husdyrhold		Ligningsoppgave
X	Siste års regnskap med årsberetning		
X	Referat fra siste årsmøte		Annet:

05.05.2026 Holmestrand
Dato og sted: _____ / _____

VEDTEKTER FOR KVERNBAKKEN 8 & 10 SAMEIE

Vedtatt i årsmøte
den 25.02.2025
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Kvernbakken 8 & 10 sameie, og har gårdsnummer 113 og bruksnummer 64 i Lier kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 29.07.1991.

Sameiet består av 4 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier som har rett til å parkere på sameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan be om tillatelse til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Eier eller den som har ansvar for dyret plikter straks å fjerne ekskrementer.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også

krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denneplikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekkes, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet

plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst 7 dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
- h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 2 medlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være i styret.

Styremedlemmer tjenestegjør i et år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Styreleder tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt for årsmøter, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 er ufravikelig og vil gjelde for sameiet med mindre sameiet har gjort endringer i vedtektene som loven åpner for.

**ORDENSREGLER
FOR KVERNBAKKEN 8 & 10 SAMEIE**

Vedtatt på årsmøte
den 25.02.2025

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. **BEBØELSE**

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettene eller snus fra terrassene eller på fellesområdet.

2. **STØY**

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter kl 23.00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Det kan benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre maskiner i tidsrommet kl. 23.00 til 08.00 hvis det ikke er til sjenanse for andre beboere.

3. **SKADE OG FORSIKRING**

Alle rom må i den kalde årstiden holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.

Seksjonseier er ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styre hvis det oppdages skader i seksjonen.
Sørg for å holde luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondesskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig eller uforutsett hendelse.

Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseiere må selv dekke innbo og løsøre.

4. BRUK AV BALKONGER

Balkonger må holdes fri for snø, og eventuelle sluk må til enhver tid holdes åpne.

Balkonger eller andre fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel.

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene.

5. BRANNVERN

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukkingsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

6. SØPPEL

Søppel kastes i respektive beholdere. Sameiet har fellesordning for matavfall, glass og metall, papir/papp, plast og restavfall som plasseres i respektive beholdere.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

7. PLENKLIPPING, VASK OG VEDLIKEHOLD FELLESAREAL

Plenklipping og snømåking skal utføres etter oppsatte lister. Seksjonseier som ikke utfører arbeid etter oppsatte lister regnes som mislighold og plikter å hyre inn personell til å utføre arbeidet for egen regning.

Trapp vaskes av seksjonseier som benytter trapp for adkomst til sin seksjon.

8. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Eier eller den som har ansvar for dyret plikter straks å fjerne ekskrementer.

9. PARKERING

Hver boenhet har en tildelt parkeringsplass tilgjengelig for seksjonseier, forutsatt at seksjonseier disponerer et kjøretøy. I tilfelle seksjonseier ikke disponerer et kjøretøy, vil parkeringsplassen bli omgjort til gjesteparkering.

Biler skal ikke plasseres unødvendig ved inngangene.

10. MISLIGHOLD

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

11. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

ÅRSBERETNING
FOR KVERNBAKKEN 8 & 10 SAMEIE

Årsberetningen for 2024 gir en oversikt over aktivitetene, økonomien og fremtidige planer for Kvernbakken 8 og 10 Sameie.

Styrets arbeid

Styret har hatt møter gjennom året, hvor vi har diskutert både daglige driftsoppgaver og langsiktige prosjekter.

Økonomi

Regnskapet for 2024 viser en negativ utvikling. Det har ikke vært store kostnader på uforutsette kostnader eller reparasjoner. Det anbefales å fortsette med en økning i felleskostnadene for å sikre tilstrekkelig midler for fremtidige vedlikeholdsbehov og positivt regnskap.

Vedlikehold og oppgraderinger

I løpet av året har vi gjennomført flere vedlikeholdsprosjekter:

- Innkjøp av ny gressklipper.
- Rengjøring av takrenner og inspeksjon av tak for å forebygge vannskader.
- Vi har også fått utført en tilstandsvurdering av bygget, som vil danne grunnlag for fremtidige vedlikeholdsplaner.

Dugnad

Det har blitt utført 2 felles dugnader. Deltakelsen ved gressklipping og snømåking har vært varierende. Oppfordrer alle beboere til å delta i dette for å holde fellesutgiftene lave.

Fremtidsutsikter

Vi ser frem til et nytt år med både utfordringer og muligheter. Styret vil i 2025 fokusere på:

- Fortsette med nødvendige vedlikeholdsprosjekter.
- Anskaffe hjelp til snømåking mot neste vinter

Avslutning

Sammen kan vi skape et trivelig og velfungerende bomiljø. Ser frem til et nytt år med gode samarbeid og nye prosjekter.

Kvernbakken 8 & 10 sameie, Org.nr 996 670 406. Regnskapsåret 2024			
	Bemerkninger		
INNTEKTER			
Felleskostnader	80500 innbetalt 2024	80 000	
	Innbetalt 1500kr for fjorårets fellesutgifter. Utestående 2024 1000kr		
SUM INNREKTER			80 000
UTGIFTER			
7500 Forsikring		29 755,00	
6341 Strøm	Markus har utlegg 369,42. Ikke utbetalt i 2024.	6 087,86	
7770 Bank- og kortgebyr		549,50	
7410 Kontingent, uten skattefradrag	Huseiernes landsforbund	2 130,00	
6320 Renovasjon, vann og avløp o.l	Vei, vann og avløp	35 092,41	
	Fjerning av bød, nageavfall, lyspærer, søppeldunk, maling og div.		
6399 Annen kostnad lokaler		7 011,40	
7000 Drivstoff		230,84	
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	Olje gressklipper	99,90	
5331 Styrehonorar	Linda 1000kr, Markus 500kr	1 500,00	
6500 Verktøy og utstyr	Gressklipper	4 774,00	
SUM UTGIFTER			87 230,91
RESULTAT			-7 230,91

Kvernbakken 8 & 10 Sameie
Protokoll fra ordinært årsmøte 2025

Avholdt: Tirsdag 25.02.2025. Kl. 16:30 – 17:45.

Sted: Oppmøte på sameiets parkeringsplass. Videre hos Kvernbakken 8, H101.

Frammøtte: Linda Larsen, Markus Malmo, Pernille Haug-Karlsen, Erling Haug-Karlsen.

Saksliste sendt 17.februar 2025:

- Godkjenne innkalling og saksliste
- Konstituering
 - 1) Valg av møteleder
 - 2) Valg av referent
 - 3) Valg av to personer til å underskrive protokoll
- Årsberetning 2024
- Regnskap 2024
- Fastsette godtgjørelse for regnskap
- Fastsette felleskostnader
- Forslag endring av ordensregler pkt. 9. Parkering.
- Forslag endring av vedtekter 8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag.
- Valg

Innkalling og saksliste:

Utsendt med en ukes forvarsel.

Innkalling og saksliste ble godkjent av frammøtte.

Konstituering:

Møteleder: Markus Malmo.

Referent: Pernille Haug-Karlsen.

To personer til å undertegne protokollen: Markus Malmo og Linda Larsen.

Årsberetning 2024:

Markus Malmo gikk igjennom årsberetningen.

Vedtak: Godkjent.

Regnskap 2024:

Markus Malmo gikk igjennom regnskap.

Vedtak: Godkjent.

Fastsette godtgjørelse for regnskap:

Markus Malmo ønsket kr. 1500 som godtgjørelse for regnskap.

Vedtak: Godkjent.

Fastsette fellesutgifter:

Fellesutgifter til kr. 3000 fra kr. 2000. Gjeldende fra 1. april 2025.

Vedtak: Godkjent.

Forslag endring av ordensregler pkt. 9. Parkering:

Gjennomgang av innsendte kommentarer til foreslåtte ordensregler.

Vedtak: *Hver boenhet har en tildelt parkeringsplass tilgjengelig for seksjonseier, forutsatt at seksjonseier disponerer et kjøretøy. I tilfelle seksjonseier ikke disponerer et kjøretøy, vil parkeringsplassen bli omgjort til gjesteparkering.*

Styrevedtak: Linda Larsen får egen parkeringsplass

Forslag endring av vedtekter 8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag.

Tjenestetid: Styreleder: 2 år. Styremedlem: 1 år.

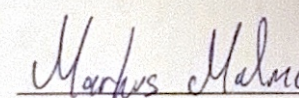
Vedtak: Godkjent.

Valg:

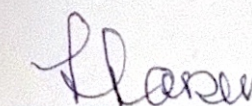
Valg av styreleder: Markus Malmo.

Valg av styremedlemmer: Linda Larsen og Erling Haug-Karlsen.

Vedtak: Godkjent.



Markus Malmo



Linda Larsen

På vei mot drømmeboligen? Vi finansierer veien dit!

Få hjelp til å realisere drømmen med skreddersydde låneløsninger, konkurransedyktige betingelser og personlig rådgivning. Du finner oss blant annet i Røyken, Sætre, Slemmestad og Tofte. Ta kontakt for en uforpliktende prat – vi hjelper deg hele veien hjem!



Geir Arne Thrana
Kunderådgiver

✉ geir.arne@oest.no
☎ 99 29 70 30



Ann Lisbeth D. Fludal
Kunderådgiver

✉ annlisbeth@oest.no
☎ 45 87 70 26



Sigurd Liltvedt
Kunderådgiver

✉ sigurd@oest.no
☎ 48 09 83 38



Knut-Sondre Blikra
Kunderådgiver

✉ ksb@oest.no
☎ 93 27 78 77



Senka Bratic-Botonjic
Kunderådgiver

✉ senka@oest.no
☎ 40 48 73 03



Terje Torp
Avd. banksjef

✉ terje@oest.no
☎ 90 94 45 85

[Returneres til:] DYNØ NOBEL
Nitroglycerin Compagniet
Postboks 614
3412 LIERSTRANDA

TINGLYST 22.12.1993
DRAMMEN BYRETTE
DAGBOKNR: 19730

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾
Kommunenr./Kommunenavn: 0626 Lier | Gnr.: 113 | Bnr.: 65 | Festenr.: | Seksjonsnr.: 3 | Ideell andel: 25/100

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn ☐ Ja ☒ Nei
Beskaffenhets: ☒ 1 Bebyggt ☐ 2 Ubebyggt

Anvendelse av grunn:
☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig:
☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☒ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum
Kr 128.000,- etthundreogtjueåttetusen 0/100 | Utlyst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei
Omsetningstype: ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾
Kr

4. Overdras fra
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)⁴⁾ | Navn | Ideell andel
912167836 | Gullaug Kjemiske Fabrikker A.S.

5. Til
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)⁴⁾ | Navn | Ideell andel
220567 | Tom Erik Larsåsen

6. Særskilte avtaler⁵⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
1. Eier av Gnr. 113 - Bnr. 65 er forpliktet til å tillate nødvendig graving og arbeide vedr. legging/vedlikehold av vann-, avløp-, telefon- og kraftledninger.
2. Hvis boplikten ikke overholdes, eller hvor eiendommen selges i løpet av 3-års perioden, har selgeren gjenkjøps-/forkjøpsrett. Ved utøvelse av gjenkjøps-/forkjøpsretten skal kjøpesummen være den samme, men korrigert for statistisk sentralbyrås konsumprisindeks eller dersom denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks og avregnet for eventuelle utgifter til påkostninger av boligen mot dokumentasjon av de faktiske utgifter. Dette gjelder ikke kjøpers egeninnsats i denne sammenheng, og forøvrig heller ikke kostnader knyttet til vedlikehold.

forts.

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90



INFORMASJON TIL KJØPER AV EIENDOM SOM SELGES PÅ TVANGSSALG

Før du innleverer bud bør nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i Lov om tvangsfullbyrdelse (tvangsl.). At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår vanligvis ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard hvilket en ordinær taksbesiktigelse ikke medfører. Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er meget begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, og kun i begrenset utstrekning kreve prisavslag for mangler.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar normalt kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen.

I hovedsak skjer budgivning på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker for fast eiendom/andels leiligheter og 3 uker for aksjeleiligheter. Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager. Rådfør deg med medhjelperen om dette.
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet. Medhjelper kan kreve fremlagt finansierings plan eller kreve sikkerhet i form av håndpenger til sikkerhet for bud.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Påløpte utgifter til påkostninger skal ved refusjon oppreguleres i sam-svar med endringen i statistisk sentralbyrås konsumprisindeks eller der-som denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Oppreguler-ingen skjer årlig pr. 15. jan. på grunnlag av daterte regninger/fakturaer.

3. Gnr. 113 - Bnr. 65 har veirett i felles adkomstvei over Gnr. 113 - Bnr. 1 som vist på stadfestet reguleringsplan. Vedlikeholdsplikt påhviler bruk-erne

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag): "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v.⁶⁾

☐ Jeg/vi er ugift(e) ☐ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Oslo,

Usteders underskrift⁷⁾

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Gullaug Kjemiske Fabrikker A.S Gullaug Kjemiske Fabrikker A.S

A. Ingierd

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Randi Ødegården

Adresse

Bølstad terrasse 4, 3430 SPIKKESTAD

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Herman Øygard

Adresse

Kvernbakken 7, 3400 LIER

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

- o Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper er mottager av budene. Når medhjelperen har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal medhjelperen forelegge budene for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) med spørsmål om saksøkeren vil begjære noen av dem stadfestet. Dersom saksøkeren begjærer bud stadfestet, skal medhjelperen sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og bydere som har gitt bud som er begjært stadfestet skriftlig melding med opplysninger i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-29. Saksøker kan trekke begjæringen om stadfestelse tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Dette kan for eksempel skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer eller dersom det fremsettes et høyere bud. Saksøkte kan ikke selv akseptere bud.

Når tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Kjøpekontrakt mellom partene opprettes ikke ved tvangssalg. Avsagt stadfestelses kjennelse erstatter kjøpekontrakten, jf. tvangsl. § 11-31.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsl. § 11-27.

Hvis eiendommen er fraflyttet, og kjøperen ønsker det, kan medhjelperen tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp vil normalt ikke aksepteres og vil i tilfelle skje på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsl. § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen, jf. tvangsl. § 11-31, 3. ledd. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om fravikelse av fast eiendom skal settes fram for namsmannen i det distrikt hvor eiendommen beror.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra tingretten for tinglysing. Når tvangssalgsskjøtet/overføring av hjemmel til andel i borettslag tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen/andelen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende. Kontakt medhjelper ved eventuelle spørsmål. Bestemmelsene om gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom og andeler i borettslag finnes i kapittel 11 og 12 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring av 26. juni 1992.

TVANGSSALG

DET GJØRES UTRYKKELIG OPPMERKSOM PÅ FØLGENDE:

Eiendommen selges som et tvangssalg gjennom Drammen Tingrett.

Kjøper gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å påberope feil og mangler ved tvangssalg – Avhendingsloven gjelder ikke.

Følgende heftelser som ikke er pengeheftelser, skal bestå etter salget: Ingen. Servitutter tinglyst på eiendommen består etter tvangssalget. Kopi av eiendommens grunnboksutskrift kan fåes ved henvendelse til megler.

Ved budgivning må bud i henhold til Tvangsfullbyrdselsesloven bindes minimum 6 uker. Med partenes og rettighetshaverens samtykke kan bud med bindingstid ned til 2 uker hensyntas. Megler oversender bud til rettighetshaver og tingretten og det beste budet vil være det megler anbefaler begjæres stadfestet. Konferer med megler om budgivningen. Det er Tingretten som tar endelig stilling til budene.

Det blir ikke satt opp noen kjøpekontrakt.

Kjøpesummen med omkostninger skal betales til megler pr oppgjørsdag som er 3-tre-måneder fra den dag medhjelperen (megler) forelegger bud mm for rettighetshaverne og Tingretten for stadfestelse. Betalingsplikt inntreir likevel ikke før 2-to-uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Dersom kjøpesummen eller deler av denne betales etter oppgjørsdagen, men minimum 2-to-uker etter at stadfestelsen er rettskraftig, betales et tillegg på 6 % rente p.a. øvrig forsinkelse med betaling av kjøpesummen belastes med vanlig forsinkelsesrente.

Risiko for eiendommen overtas fra oppgjørsdagen, som er 3-tre-måneder fra den dag medhjelperen foreligger bud mm for rettighetshavere og Tingretten for stadfestelse.

Innvendinger om stadfestelse av bud må innsomme innen to uker fra partene, rettighetshaverne og byderne har mottatt underretting om at et bud er begjært stadfestet. Etter at Tingretten har stadfestet bud har berørte parter 30 dagers ankefrist på avgjørelsen innen fristen blir bindene.

Ved innsendelse av budskjemaet må dette skriv være vedlagt og påført budgivers signatur.

Ytterligere opplysninger om fremgangsmåten kan fås ved kontakt med megler.

Det anmodes om å lese nøye vedlagt skriv fra Norges Eiendomsmeglerforbund, som er en orientering til kjøperinteresserte om tvangssalg ved medhjelper, samt budskjemaet før inngivelse av bud.

Jeg er kjent med denne salgsoppgavens innhold.

Sted/dato: _____

BUDGIVERS SIGNATUR

BUDSKJEMA - TVANGSSALG

For eiendommen: Kvernbakken 8, 3427 GULLAUG | gnr. 113, bnr. 65, snr. 3 i Lier
Oppdragsnummer: 8260108 | Prisantydning: 1 850 000,-
Frem Eiendomsmegling AS, avd. Røyken | Fred-Ivar Myrseth

Undertegnede gir herved følgende bud på overnevnte eiendom:	
Kjøpesum kr:	+ omkostninger og evt. fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave
Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet.	
Budet er bindende for undertegnede til (dato og klokkeslett):	

Akseptfristen må avtales med medhjelper før innsending. Budet er bindende i 48 timer hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl.12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøker, forlenges budet med ytterligere seks uker regnet fra utløpet av fristen. Undertegnede er klar over at budet er bindende når det er kommet til medhjelpers kunnskap.

Jeg er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdselsesloven. Jeg er kjent med at Tingrettens stadfestelseskjennelse kan påankes av partene, at ankefristen er en måned fra kjennelsens dato, og at eventuell anke ikke medfører at budet bortfaller med mindre kjennelsen oppheves. Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper for å begjære skjøtet utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg. Jeg er klar over de særlige regler som gjelder ved tvangssalg, og er gjort kjent med hovedpunktene på dette skjemaets bakside, som jeg har lest.

Finansieringsplan

Egenkapital disponibelt som bankinnskudd	Kr.
Egenkapital etter salg av annen eiendom	Kr.

Långiver

Bank, kontaktperson og kontaktinfo:	
Sum finansiering	Kr.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest og forstått salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring / inngivelse av bud og/eller vilkår. Jeg/Vi er kjent med at budet er bindende når det er kommet til meglers kunnskap, og at meglerkontoret har plikt til å gi selger og kjøper kopi av budjournalen.

Navn:		Navn:	
Personnr:		Personnr:	
Adresse:		Postnr./sted:	
Mob:	E-post:	Mob:	E-post:
Sted/dato:		Sted/dato:	
Signatur:		Signatur:	

- legg kopi av legitimasjon her -	- legg kopi av legitimasjon her -
-----------------------------------	-----------------------------------

Leveres Frem Eiendomsmegling AS, avd. Røyken på e-post: fred-ivar@fremeiendomsmegling.no



ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Tvangssalg ved medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgssåtene. I motsetning til tvangssauksjon, vil salg ved medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom eiendomsjeglere. På en del viktige punkter er det imidlertid vesentlig forskjell, så følgende vil gi en kortfattet orientering om kjøpsinteressertes rettigheter i henhold til tvangssfullbyrdelsesloven.

Medhjælperen

At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen. Arbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner, og det er kun eiendommensmeglere, advokater og lensmenn som kan være rettes medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen du skal forholde deg til.

Markedsføring

Dersom du vurderer å kjøpe en eiendom som tvangsselges bør du lese denne orienteringen nøye. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg, men opplysninger som bare ere kjenner til vil i mange tilfeller ikke foreligge. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsmegling ved å fylle ut budskjema fra salgsoppgangen. Det gjøres oppmerksom på at EIE Eiendomsmegling p.t. ikke har digital løsning for budgivning i tvangssalgssaker. Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer. Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet, og denne er vanligvis minimum 6 uker. Det kan ikke tas forbehold i budet, herunder forbehold om konsesjon eller odelsløsning.

Anbefaling av bud for saksøker, begjæring om stadfestelse, anke og evt. forkjøpsrett

Alle bud som inngis vil kun bli formidlet mellom partene av medhjelper – hverken medhjelper eller eier av eiendommen er bemyndiget til å akseptere et innkommend bud. Budet forelegges saksøkeren, samt andre rettighetshavere, med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlåte å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og be medhjelper foreta ytterligere salgsfremstøt. Dersom et bud blir akseptert av saksøkeren, vil medhjelper begjære dette stadfestet for retten. Når stadfestelseskjennelsen foreligger, er handelen gjennomført, og bindende for alle parter. Det utstedes ikke kjøpekontrakt i tvangssalgssaker, så stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand. Saken kan, frem til Tingrettens stadfestelse av budet har skjedd, trekkes tilbake av saksøker, med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingrettens stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få fra Tingrettens meddelelse av stadfestelsen.

Stadfestelseskjennelsen kan påankes, men budet er allikevel bindende for byderen selv om det tar tid før anken blir avgjort. Dersom anken fører frem og stadfestelsen blir opphevet, er byderen fri. Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avgivelse, men en anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen avyses.

For boliger som har lov- eller vedtektsbestemt forkjøpsrett, vil hovedregelen være at denne avklares når stadfestelsen er

rettskraftig.

Oppgjør og overtagelse

Overtakelses- og oppgjørsdagen er vanligvis 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Tingretten i samsvar med tvangsfullbyrdsloven § 11-27. Oppgjør skal skje uavhengig av om boligen er fraflyttet eller ei. Skjer betaling fra kjøper etter oppgjørsdagen, påløper moranter. Er kjøpesummen betalt, kan medhjelper etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen dersom eiendommen er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc. Eventuelt innflytting før utløp av ankefristen skjer for kjøpers risiko. Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr. oppgjørsgdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Saksøktes fraflytting og fravikelse

Når kjøperen er blitt eier, plikter saksøkte og hans husstand å fraflytte eiendommen. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse. Kjøper blir dog ansvarlig for eventuelle sideutgifter, som f.eks til bortkjøring og lagring av inventar. Man vil normalt sett være forpliktet til forsvarlig lagring av tidligere eiers eiendeler i 4 uker. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøperen tidligere eiers rettigheter og forpliktelser iht. leieforholdet.

Tinglyst skjøte

Når kjøperen er blitt eier vil medhjelper, etter fullmakt gitt i budskjema, be Tingretten utstede skjøte og således besørge dette tinglyst på kjøpers vegne. Et tvangssalgsskjøte vil, når det tinglyses i grunnboken, automatisk slette alle pengeheftelser som er tinglyst på eiendommens grunnbokblad, som ikke skal overtas av kjøperen.

Feil og mangler

Når en eiendom tvangs selges er hovedregelen at den selges som den er. Det kan derfor være lurt å være nøye når besikter eiendommen, og kanskje bør du også ha med en bygningskyndig. Reglene i avhendingslova om feil og mangler gjelder ikke, som igjen betyr at muligheten for å reklamere som kjøper blir vesentlig begrenset. Kjøpet kan ikke heves, men det kan kreves prisavslag dersom:

- 1) eiendommen ikke er i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold gitt av medhjelper,
- 2) dersom medhjelper har forsomt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og kjøper hadde grunn til å regne med å få,
- 3) dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, og
- 4) at disse forholdene antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Dersom kjøper krever prisavslag iht. årsakene som nevnt, men det ikke oppnås enighet rundt dette, må kjøper gå til søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld. Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort. Tingretten kan avvise tilbakeholdkrav der de mener kravet er åpenbart grunnløst.

Overstående er basert på hovedreglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 12, jfr. kapittel 11. Fremstillingen er ikke uttømmende. Konferer alltid medhjelper ved spørsmål før inngivelse av bud.

Egne notater:

[illegible]

LIER - Hyggelig leilighet i 4 - mannsbolig - solrik terrasse - kort vei til sjøen, marka, buss og tog - barnevennlig.



Fred-Ivar Myrseth

Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder

Spikkestadveien 92 B, 3440 Røyken
91 78 52 72

fred-ivar@fremeiendomsmegling.no

Tlf: 31 29 74 00
www.fremeiendomsmegling.no

 **frem**
eiendomsmegling