

PROAKTIV



GULLAUGKLEIVA 46



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

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

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Gullaugkleiva 46, 3427
GULLAUG

Gnr./Bnr.: Gnr. 118, bnr. 14, i Lier kommune

Prisantydning: 4.350.000,-

Omkostninger: 127.740,-

Totalpris: 4.477.740,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1954

Soverom: 2

BRA: 271 m²

BRA-i: 192 m²

Garasje/Parkering: Frittstående
dobbelgarasje på tomten. Det er også flere
biloppstillingsplasser.

Tomt: 1698 m²

Etasje: 3

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	16	17	20
Fasade/utendørs	Hall	Stuer	Kjøkken
22	24	26	30
Bad	Soverom	Kjeller	Plantegninger
34	38	44	112
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

”

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

Daglig leder / Eiendomsmegler
Alexander Abelseth



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

AVDELING:
Proaktiv Drammen, Lier &
Holmestrand

DIN EIENDOMSMEGLER

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

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

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

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

Min erfaring - din trygghet

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

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

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

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

Daglig leder / Eiendomsmegler
Alexander Abelseth

”

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.



Drammen, Lier & Holmestrand

Beliggenhet

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

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

Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand

E-post:
Drammen.lier@proaktiv.no

Nytenkende - lang erfaring - lokalkjente - proaktive og løsningsorienterte.

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

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



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: Lier / **Område:** Gullaugkleiva | Lier

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

Beliggenhet

Gullaugkleiva 46 ligger landlig og rolig til på toppen av Gullaugkleiva i Lier kommune. Eiendommen ligger høyt og åpent til, i et etablert boligområde med gode solforhold og nærhet til både fjorden, Drammen og tur-/rekreasjonsområder. Det er fine turmuligheter like ved huset, blant annet Kjekstadmarka med flott turterreng, sommer som vinter. Skapertjern med gode bademuligheter hvis du ønsker flere tilbud. Fin lysløype og sykkelsti langs den gamle drammensbanen. Det er også kort vei til fjorden og Linnestranda med fine bade- og fiskemuligheter. Kort vei ned til Lahellholmen, som er et populært sted, spesielt i sommerhalvåret. Her er det sandstrand, svaberg og fine turstier. Diverse idrettsanlegg, crossbane, rideskole, golfbane, skytterlag, svømmehall osv. i kommunen - her er det noe for alle.

Fra eiendommen er det kort kjørestand til Kjekstad golfklubb som blant annet kan by på 18 hulls skogsbane, 9 hulls pay & play



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Gullaugkleiva Linje 79, 251, 261	15 min 1.4 km
🚶 Spikkestad stasjon Linje L1	4 min 2.2 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t
✈ Oslo Gardermoen	1 t 11 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Spikkestad Post i butikk, PostNord	22 min 2 km
Kiwi Gullaug	3 min

VARER/TJENESTER

🏠 Røyken Sentrum	10 min
🏪 Vitasapotek Spikkestad	5 min

SPORT

⚽ Gullaugbanen gressbane Fotball	15 min 1.4 km
🏫 Spikkestad skole Aktivitetshall, fotball	19 min 1.7 km
🧘 AK Fryktløs	21 min
🧘 Yogahuset	8 min



korthullsbane, driving range butikk, klubbhus med kafeteria m.m.

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

Den daglige handleturen kan gjøre ved Kiwi Gullaug. Ønsker

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

du ytterligere servicetilbud er det ca. 20 minutter i bil inn til Drammen sentrum med alle fasiliteter.

Kort kjøreavstand med ca. 7 minutter til Lier stasjon og Spikkestad stasjon med hyppige togavganger i retning Oslo eller i retning Drammen og Kongsberg.

Bebyggelse

Landlig område bestående av spredt bebyggelse.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

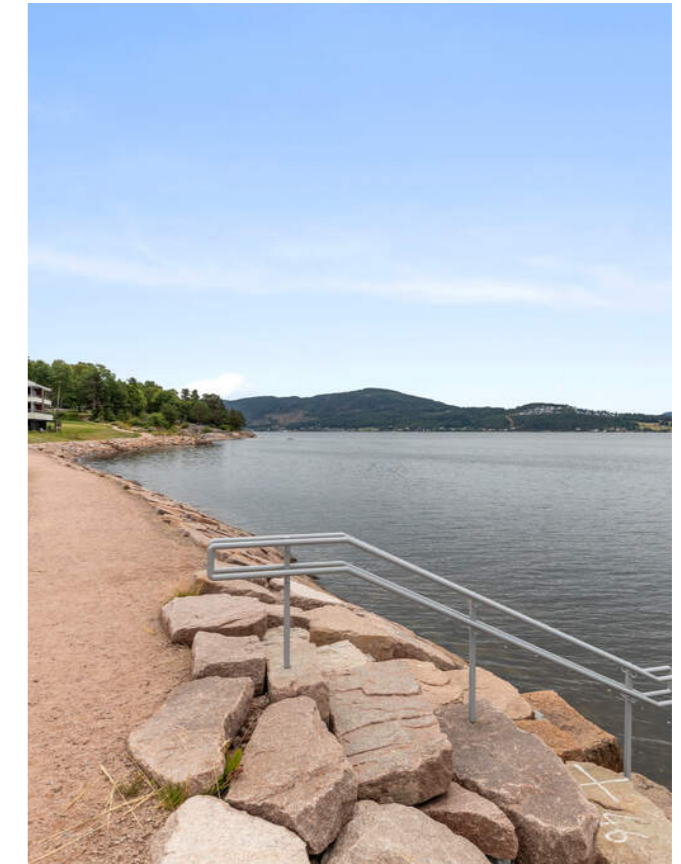
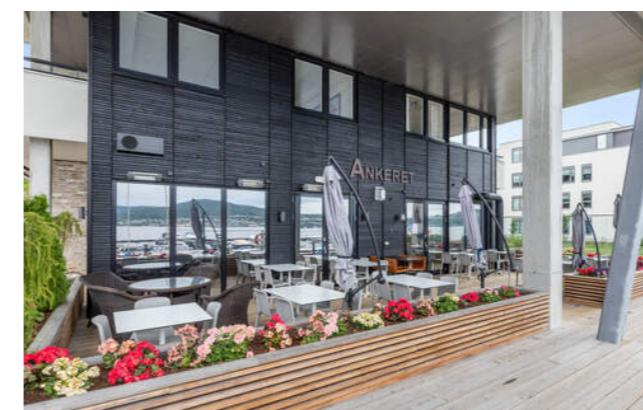


SKOLER

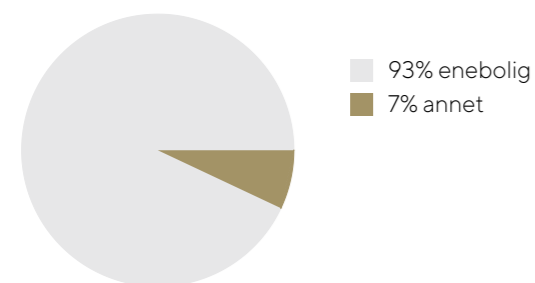
Gullaug skole (1-7 kl.) 242 elever, 15 klasser	4 min 🚗 2.6 km
Høvik skole (1-10 kl.) 897 elever, 67 klasser	10 min 🚗 5.9 km
Lierbyen skole (8-10 kl.) 259 elever, 21 klasser	13 min 🚗 8 km
Lier videregående skole 550 elever	10 min 🚗 5.6 km
St. Hallvard videregående skole 750 elever, 26 klasser	12 min 🚗 6.6 km

BARNEHAGER

Spikkestad Kanvas-barnehage (1-5 år) 51 barn	20 min 🚶 1.8 km
Paletten Kanvas-barnehage (1-5 år) 78 barn	22 min 🚶 1.9 km
Helledammen Fus barnehage (1-5 år) 28 barn	5 min 🚗 2.3 km



BOLIGMASSE







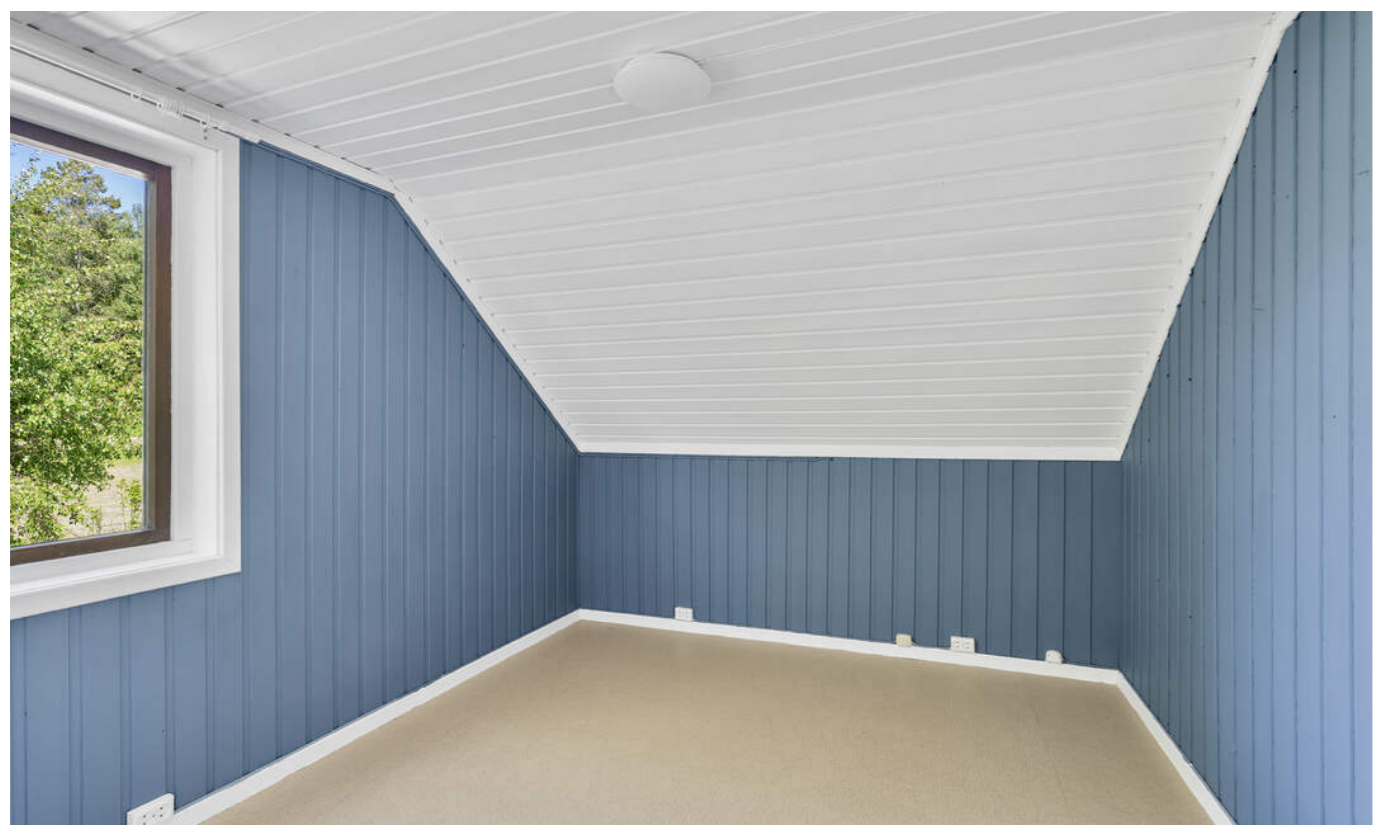














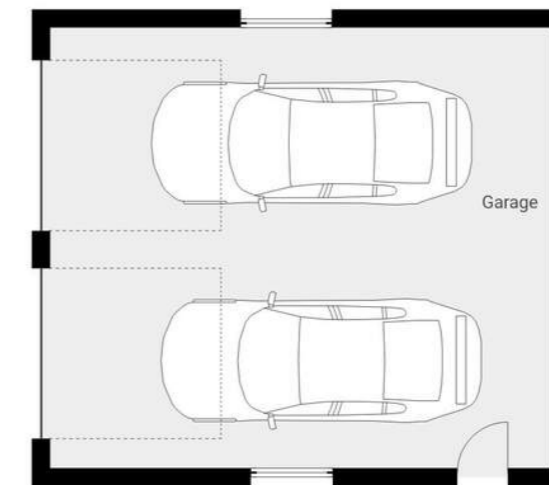
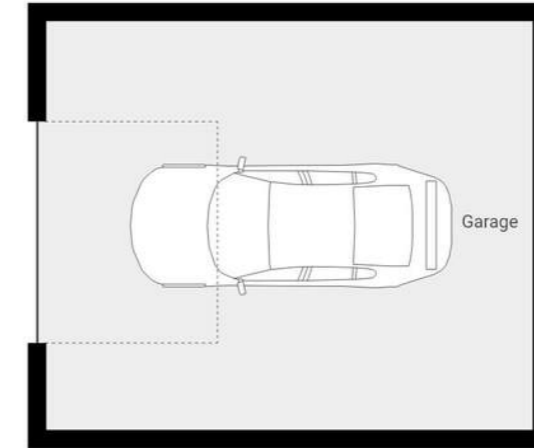


PLANTEGNINGER



Dette er en plantegning som er skissert, og avvik på målene kan forekomme.





PRAKTISK INFORMASJON

Parkering

Frittstående dobbelgarasje på tomten. Det er også flere biloppstillingsplasser.

Frittstående garasjebygg oppført med to separate porter i front. Bygningen fremstår med støpt gulv, vegger i trekonstruksjoner med utvendig stående trepanel og saltak teknet med profilerte metallplater. Garasjen har takrenner og nedløp. Kjellerdel med vegger og dekke i betong. Det er mottatt kommunale opplysninger om at garasjen er oppført på naboeiendommen gnr. 118 bnr. 4, og at denne skal overføres til aktuell eiendom.

Tomtestørrelse

1 698 m²

Beskrivelse av tomt

Stor tomt på ca 1,6 mål med plenarealer, gruset gårds plass/adkomst og beplantning langs tomtegrensene. Hage vendt mot syd og åpent jorde. Eiendommen har en romslig gårds plass med frittstående dobbelgarasje og åpen garasje under.

Tomten er relativt flat til svakt skrånende i området rundt huset, med en bratt skråning ned mot ravine på vestsiden.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utvendig generelt:
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget

fra bakkenivå. Nedløp, renner og beslag er i stål. Boligen er bygget i Siporexblokker. Utvendig fasade er lektet ut og kledd med stående bordkledning Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Noen vinduer fra 1973 og noen nyere fra 2011. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrasse på ca. 12 m² oppført i trekonstruksjon. Rekkverk med stående bord. Det er adkomst til terrassen fra stue.

Innvendig generelt:

Parkett på gulvet i stue og kjøkken. Gulvbelegg i øvrige oppholdsrom. Profilert panel på vegger. Enkelte vegger med tapet. Takessplater i himlingen første etasje og panel i himlinger i annen etasje. Betongdekke i etasjeskille nyeste del 1 etg og trebjelkelag i 2 etg og eldste del i 1 etg. Kjeller: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Innvendig trapp er eldre og bratt utført med vindeltrinn. Innvendig har boligen finérdører.

Tekniske installasjoner:

Hovedstoppekran er påvist og tilgjengelig i kjeller. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon, noe som var vanlig for boliger fra den tiden den ble bygget. Det er hovedsakelig åpent elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i trappegang i 2 etg og inneholder hovedsikring, fordelingskurser og strømmåler.

Bygningssakskyndig

Tom Gaathaug (befaringsdato: Tirsdag, 31. mars 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Alt av mur og flis arbeid er gjort av murer med fagbrev som

dette. Samt snekkerarbeid. Men valgt ufaglært da det ikke er noen med eget firma og godkjenning for og være sikker.

- Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
Er litt rått i kjeller.

- Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
Er litt rått i kjeller.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
2017. Noe nytt i forbindelse med badet, samt ellkontroll i forbindelse med dette.

- Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
Egen tett tank til kloakk, er offentlig vann.

- Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
2017. Blei byttet til rør i rør i forbindelse med oppussing av bad, blei da også byttet til kjøkken.

- Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Er fyringsforbud på den ene pipa i forbindelse med kontroll.

- Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Vært litt maur enkelte år.

- Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Er noe råte på noen kledningsbord.

- Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
Er gjort grunnundersøkelser i området for ny E-134 men dette påvirker ikke eiendommen og er heller ikke vedtatt.

Innhold

Boligen går over tre plan og består av følgende;
Kjeller: fem boder.

1. etasje: to stuer, to entreer, bad, kjøkken og vindfang.
2. etasje: gang og to soverom.

Garasje med kjeller

Areal

Enebolig
Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 74 kvm
Total BRA: 74 kvm

1. etasje
BRA-i: 88 kvm
BRA-e: 3 kvm
Total BRA: 91 kvm

2. etasje
BRA-i: 30 kvm
Total BRA: 30 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 12 kvm

Garasje
Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 37 kvm
Total BRA: 37 kvm

1. etasje
BRA-e: 39 kvm
Total BRA: 39 kvm

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

Ikke målbare arealer

2 kvm i 2. etasje er ikke målbart. Gulvareal er ca. 32 kvm. 19 kvm i kjelleren er ikke målbart. Gulvareal er ca. 93 kvm.

Omsluttet trapperom med adkomst kun fra utsiden er ikke medregnet i 1. etasjes BRA-i, men ført som BRA-e. Gammel kjellerdel har svært ujevnt gulv og varierende romhøyde rundt målegrensen. Skillet for måleverdig areal er derfor skjønnsmessig og konservativt vurdert. (Oppmålingen av dette arealet er beheftet med noe usikkerhet i denne delen på grunn av varierende romhøyde og ujevnt gulv.)

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Gammel kjellerdel har svært ujevnt gulv og varierende romhøyde rundt målegrensen. Skillet for måleverdig areal er derfor skjønnsmessig og konservativt vurdert.

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

1. etasje:
Trappefri adkomst. Romslig hall med gulvbelegg, lysmalte panelvegger og flere garderobemuligheter. Plass til skap.

Hovedetasjen har to stuer - begge med ildsted. Den største stua har utgang til terrassen. Ingen innsyn.

Kjøkkenet ligger i et eget rom med adkomst fra begge hallene og i fra den minste stua. Kjøkkenet har en eldre innredning montert langs to av veggene. Malte, profilerte fronter og foliert benkeplate med kum. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr, samt kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Badet ble pusset opp i 2017 og fremstår moderne og pent. Her er det flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og malt panel i taket. Badet har toalett, servant nedfelt i skuffeseksjon, speilskap med belysning og dusjkabinett. Det er også opplegg for vaskemaskinen.

2. etasje:

I øverste etasje ligger to soverom av god størrelse. Begge rommene har plass til seng, nattbord, skrivepult og garderobe.

Kjeller:

Kjeller på ca. 74 kvm med totalt fem boder.

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

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Boligen har fått følgende TG3:

- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

- Kjellervinduer: Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduene har råteskader.

- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

- Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Det er registrert typisk "kjellerlukt".

- Gammel kjellertrapp i tre: Eldre kjellertrapp av tre med svært bratt stigning og enkel utførelse. Trappen har åpne opptrinn, ujevne/slitte trinnflater og mangler håndløper/rekkverk.

- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er påvist fuktskader i etasjeskiller. Det er registrert symptom på sopp/råte.

Det er avvik:

I gammel del er det i tillegg påvist omfattende tidligere aktivitet av stripet borebille i etasjeskillet. Stubbloftsbordene er flere steder hardt angrepet, oppsmuldret og porøse. Det er registrert spor etter stripet borebille i store deler av takkonstruksjonen i grovkjeller. Mottatt rapport fra Rentokil beskriver at enkelte bord i taket er helt oppspist innvendig, og at det forekommer gult boremel ved påvirkning. I samme rapport er aktivitetsnivået satt til ingen aktivitet, og det opplyses at angrepet mest sannsynlig er utdødd fordi målt vedfuktighet ligger under nivået borebillen trenger for å overleve.

Se vedlagt rapport fra Rentokil i prospektet.

Boligen har fått følgende TG2:

- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og på undertak. Taket er tekket med profilerte stålplater. Bildene viser synlig overflateslitasje, begroing og generell aldring.

- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er synlige fuktskjolder og misfarging på skorstein og på tilstøtende treverk i loftsrommet.

- Eldre vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Terrasse: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Innvendige trapper: Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

- Støpt kjellertrapp: Det mangler håndløper.

- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Bad: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra

observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

- Grunnmur og fundamenter: Innsiden av grunnmuren har misfarging.

- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjeller.

Vær oppmerksom på:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

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

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

Oppvarming

- Elektrisk oppvarming.

- Varmekabler på bad.

- Boligen har mursteinspiper og vedovn, samt parafinovn.

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

Info energiklasse

Komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Energimerke

Oransje G

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

883.315,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.533.259,- for 2024

Info vannavgift

Fakturert beløp for 2025.

Vann fra Asker kommune.

Vannavgift

9.025,- for 2025

Info formuesverdi

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

- Renovasjon: kr. 5201,- pr. år, fordelt på to terminer.

- Brann og tilsyn: kr. 608,- pr. år.

- Slamtømming (per tømming): kr 3632,- som faktureres etterskuddsvis.

Tilsynsgebyr i 2025: kr 655,- pr gang.

Dato forrige tømming: 07.11.2025. Dato neste tømming: 07.11.2026.

Komponenttype: Slamavskiller (gråvann). Tett tank (sortvann).

- TV/internett.

- Forsikring og /eller alarm etter egen avtale.

- Strøm etter forbruk.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Kommunale opplysninger opplyser at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det foreligger byggemeldte/godkjente tegninger for boligen og garasjen, og disse fremstår i hovedsak å samsvare med dagens bruk. Datert 15.08.1961 og 22.06.1984.

Det gjøres oppmerksom at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan [1] og bygningsloven §21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest

for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspåtløste tiltak som gjøres etter plan - og bygningsloven.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3312/118/14:

20.02.1956 - Dokumentnr: 400514 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighet hefter i: Knr:3312 Gnr:118 Bnr:4

Bestemmelse om vannrett

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert, men ligger i et område avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - nåværende, ved kommuneplanen. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Vei/Vann/Avløp

Vei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Vann: Eiendommen har offentlig vannforsyning fra Asker kommune via private stikkledninger.

Avløp: Eiendommen har avløp via septiktank. Privat

avløpsløsning består, iht. mottatte opplysninger, av

slamavskiller for gråvann og tett tank for sortvann.

Anlegget er av eldre dato, og bør oppgraderes. Vurderingen legger til grunn at utslippet ikke tilfredsstiller kravene fastsatt i forurensningsforskriften kapittel 12 eller lokal forskrift om utslipp. Vi opplyser om at anleggseier kan forvente pålegg om oppgradering av avløpsløsningen. Det foreligger ingen pålegg pr. i dag.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom

på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det foreligger tilsynsrapport fra Drammensregionens brannvesen IKS med siste tilsyn utført 15.01.2024 og siste feiing utført 27.10.2025.

Følgende anmerkninger ble konstatert etter tilsynet:

Mangler røykvarsler i kjeller. Og for gammel

brannslukningsapparater.

Skorstein begynner å bli kondensskadet på loft, bør rehabiliteres på sikt.

Selger opplyser i egenerklæringsskjemaet at det er fyringsforbud på den ene pipa i forbindelse med kontroll.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 350 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

108 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

109 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

127 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 459 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

4 477 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

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

Kjerneinformasjon

sted.

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

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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

Lovanvendelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kjerneinformasjon

Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Fredrik Wahl

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,13% av salgssum. Estimert provisjon kr. 50 625 (beregnet av prisantydning).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 000,00, Markedspakke kr 22 900,00, Oppgjørshonorar kr 6 950,00, Spørring i grunnboken kr 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Visning pr. stk. kr 3 500,00. Sum faste vederlag kr. 55 250.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler krav på fullt vederlag, foruten provisjon og oppgjørshonorar. I tillegg må påløpte utlegg og andre kostnader også betales. Dette gjelder så lenge provisjonsbasert eller fastpris vederlag er avtalt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeulingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt.

Kjerneinformasjon

også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
29.5.2026



VEDLEGG



Tilstandsrapport

- Enebolig
- Gullaugkleiva 46, 3427 GULLAUG
- LIER kommune
- gnr. 118, bnr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 271 m² BRA-i: 192 m²



Befaringsdato: 31.03.2026 Rapportdato: 27.05.2026 Oppdragsnr.: 20064-1153 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: YL2026

Autorisert foretak: Buskerud Byggrådgivning AS Sertifisert Takstingeniør: Tom Gaathaug



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Buskerud Byggrådgivning AS

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

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



Rapportansvarlig

Tom Gaathaug
Uavhengig Takstingeniør
tom@bbrgas.no
452 19 428



Oppdragsnr.: 20064-1153

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 2 av 36

Gullaugkleiva 46, 3427 GULLAUG
Gnr 118 - Bnr 14
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). 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 fuktøk.

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (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 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20064-1153

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 3 av 36

Gullaugkleiva 46, 3427 GULLAUG
Gnr 118 - Bnr 14
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk tekst

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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 20064-1153

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 4 av 36

Gullaugkleiva 46, 3427 GULLAUG
Gnr 118 - Bnr 14
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk tekst

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har flere vesentlige avvik, særlig knyttet til kjeller/rom under terreng, fuktsikring og enkelte konstruksjonsforhold. Det er registrert fuktpåvirkning på grunnmur og i kjellerrom, med avskalling, misfarging og forhold som tyder på eldre eller utilstrekkelig drenerings-/fuktsikringsløsning. I eldste del er det også påvist omfattende aktivitet av stripet borebille i etasjeskillet, med sterkt nedbrutte og porøse stubbloftbord.

Badet fremstår nylig oppgradert, men det er registrert avvik ved sluk/tettesjikt og mangelfull løsning ved enkelte gjennomføringer, som gir økt risiko for fuktproblemer. Innvendige trapper har tydelige avvik fra dagens sikkerhetskrav, med skjevheter, lave rekkverk, store åpninger og manglende håndløpere. Kjøkken og flere øvrige overflater fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje, men boligen vurderes samlet å ha et etterslep på vedlikehold og behov for videre tekniske undersøkelser og utbedringer av de mest risikoutsatte forholdene.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå. Nedløp, renner og beslag er i stål. Boligen er bygget i Siporexblokker. Utvendig fasade er lektet ut og kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Noen vinduer fra 1973 og noen nyere fra 2011. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrasse på ca. 12 m² oppført i trekonstruksjon. Rekkverk med stående bord. Det er adkomst til terrassen fra stue

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Parkett på gulvet i stue og kjøkken. Gulvbelegg i øvrige oppholdsrom. Profilert panel på vegger. Enkelte vegger med tapet. Takessplater i himlingen første etasje og panel i himlinger i annen etasje. Betongdekke i etasjeskille nyeste del 1 etg og trebjelkelag i 2 etg og eldste del i 1 etg. Boligen har mursteinspiper og vedovn, samt parafinovn. Det foreligger mottatte feie-/tilsynsopplysninger som viser tilsyn 15.01.2024 og feiing 27.10.2025. Tilsynsrapporten opplyser ikke avvik som innebærer klart dokumentert generelt fyringsforbud for pipeløpet, men inneholder anmerkning om at skorstein begynner å bli kondensskadet på loft og bør rehabiliteres på sikt.

Kjeller: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Innvendig trapp er eldre og bratt utført med vindeltrinn. Innvendig har boligen finerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.

Oppdragsnr.: 20064-1153

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 5 av 36

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0,5:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm (såfremt tettesjikt er dratt opp bak terskelist på dør). Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle vegger er murvegger og der er støpt betongdekke

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre plassbygget kjøkkeninnredning med nyere fronter og foliert benkeplate. Det ble ikke registrert fukt eller skader utover normal slitasje, men én skapdør på skråstilt overskap har funksjonsavvik ved at den ikke lukker skikkelig. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannledninger fremstår delvis fornyet, og rørføringer er etablert i rom med gulvsluk. Det er ved befaringen ikke påvist konkrete avvik ved vannledningsanlegget utover alder og normal bruksslitasje. Hovedstoppekran er påvist og tilgjengelig i kjeller. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon, noe som var vanlig for boliger fra den tiden den ble bygget. Det er hovedsakelig åpent elektrisk anlegg i boligen. Sikringskapet er plassert i trappegang i 2 etg og inneholder hovedsikring, fordelingskurser og strømmåler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Bygningen har betonggrunnmur. Eiendommen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Privat avløpsløsning består, iht. mottatte opplysninger, av slamavskiller for gråvann og tett tank for sortvann. Septiktank er av glassfiber og med ukjent alder, og det foreligger ikke dokumentasjon som avklarer tilstand eller restlevetid

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Gullaugkleiva 46, 3427 GULLAUG
Gnr 118 - Bnr 14
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger byggemeldte/godkjente tegninger for boligen og garasjen, og disse fremstår i hovedsak å samsvare med dagens bruk. Kommunale opplysninger opplyser samtidig at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Garasje

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

Det foreligger byggemeldte/godkjente tegninger for boligen og garasjen, og disse fremstår i hovedsak å samsvare med dagens bruk. Kommunale opplysninger opplyser samtidig at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Oppdragsnr.: 20064-1153

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 6 av 36

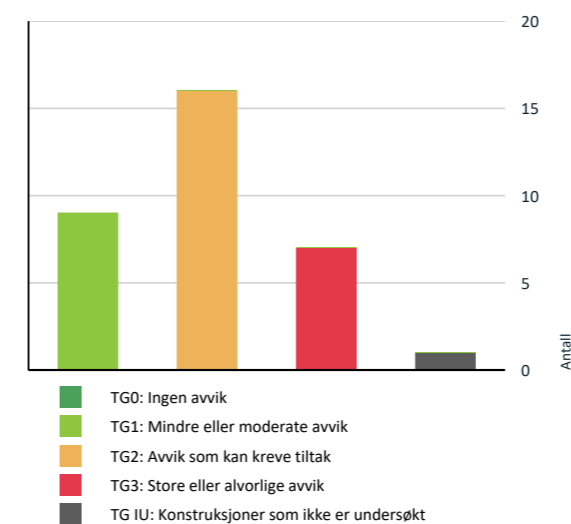
Gullaugkleiva 46, 3427 GULLAUG
Gnr 118 - Bnr 14
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



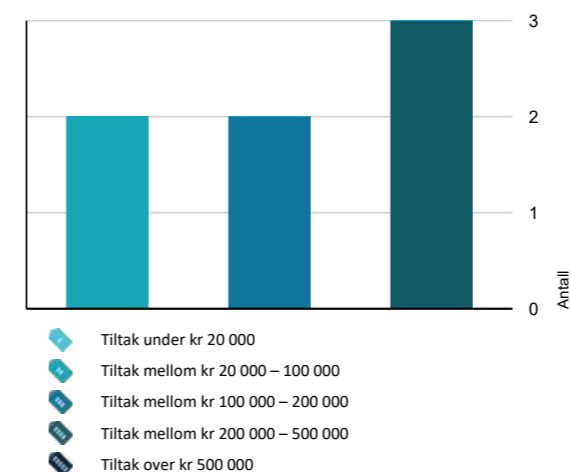
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppdragsnr.: 20064-1153

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 7 av 36

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann tilknyttet Norsk Takst. Der det er angitt i rapporten "ca.", "trolig", "senere" eller "nyere" ifb. fastsetting av ulike tidsangivelser, er dette for å belyse informasjonen om at det er foretatt tiltak eller utskiftning etter oppføringstidspunktet. Eksakte tidspunkt er ikke latt seg bringe på det rene og kan være feil. Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter. Dersom det er ønske om en utvidet kontroll av tilleggsbygg, må dette bestilles skriftlig og på egen initiativ.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

[Gå til side](#)

Utendig > Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Ytterveggene er utført med utlektet og stående bordkledning utenpå Siporexblokker. Bildene viser værslitt overflatebehandling, oppsprekking, nedbrutte bordender og tydelige lokale råteskader flere steder. Dette er særlig synlig nederst på kledning, ved hjørner, ved overgang mot terrasse/trapp og rundt vindusomramming/beslag. Flere steder fremstår nedre kant av kledning med liten klaring mot grunnmur/terreng/dekke, og lufting i nedre avslutning virker begrenset.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Utendig > Kjellervinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Vinduene har råteskader.


Kjellervinduene er eldre og spesielt i den eldste delen fremstår som eldre trevinduer med omfattende slitasje. Det er synlige råteskader i karm, ramme og tilsluttende treverk. Treverket er flere steder nedbrutt, oppsprukket og med tydelige skader/uthuling som er forenlig med insektangrep/skadedyr. Overflater og detaljer fremstår generelt sterkt svekket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Gullaugkleiva 46, 3427 GULLAUG
Gnr 118 - Bnr 14
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN 

Sammendrag av boligens tilstand

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist fuktskader i etasjeskiller. Det er registrert symptom på sopp/råte. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er avvik:

Det er registrert høydeforskjeller i gulv/etasjeskiller på opptil 20 mm innenfor 2 meter i stue, vindfang i 1. etasje og soverom i 2. etasje. I gammel del er det i tillegg påvist omfattende aktivitet av stripet borebille i etasjeskillet. Stubbloftsbordene er flere steder hardt angrepet, oppsmuldet og porøse. Det er registrert spor etter stripet borebille i store deler av takkonstruksjonen i grovkjeller. Mottatt rapport fra Rentokil beskriver at enkelte bord i taket er helt oppspist innvendig, og at det forekommer gult boremel ved påvirkning. I samme rapport er aktivitetsnivået satt til ingen aktivitet, og det opplyses at angrepet mest sannsynlig er utdødd fordi målt vedfuktighet ligger under nivået borebiller trenger for å overleve.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Boligen har mursteinspiper, vedovn og parafinovn. Pipe og tilknyttet parafinovn er opplyst å ha fyringsforbud. I kjeller er det registrert sot-/feieluke uten tydelig ubrennbar plate foran/under. Det er ikke tydelig registrert sprekker/riss i pipevanger eller klare avstandsavvik mot brennbar materiale på de tilgjengelige bildene. Vedovnene fremstår plassert på ubrennbar underlag.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Det er registrert typisk "kjellerluft"

Kjellerrom under terreng fremstår med rå betonggulv og pusset/malt mur. Det er flere steder synlig avskalling, misfarging, mørke fuktmerker og partier med preg av saltutslag/fuktvandring nederst på vegger og på åpen mur. Det er også registrert skader i puss/maling og typiske fuktsoner ved gulvvegg-overgang. I treverket i kjeller/etasjeskille er det målt forhøyede verdier, ca. 18,4–20,7 MC%, og det er samtidig påvist omfattende angrep av stripet borebille med sterkt nedbrutt og porøst treverk i gammel del.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Gammel kjellertrapp i tre [Gå til side](#)

Det er avvik:

Eldre kjellertrapp av tre med svært bratt stigning og enkel utførelse. Trappen har åpne opptrinn, ujevne/slitte trinnflater og mangler håndløper/rekkverk. Utførelsen fremstår mer som stige-/lederløsning enn ordinær trapp.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Det er avvik:

Eiendommen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Privat avløpsløsning består, iht. mottatte opplysninger, av slamavskiller for gråvann og tett tank for sortvann. Type og alder på utvendige vannledninger er ukjent. Det foreligger mottatt tilstandsvurdering fra Tilsynet for små avløpsanlegg som opplyser at dagens avløpsløsning ikke er i samsvar med dagens krav, at utslippstillatelse ikke er kjønt, og at oppgradering må påregnes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#) våtrom

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taket er tekket med profilerte stålplater. Bildene viser synlig overflateslitasje, begroing og generell aldring.

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.


Takrenner og nedløp er observert utvendig. Det ses ikke tydelige tegn til at vann ledes rett ned mot grunnmur uten avledning. Samtidig er bygningen eldre, beslag ved gjennomføringer og overganger er bare begrenset vurderbare fra bakkenivå, og det ses slitasje/råteskader i tilstøtende treverk ved gesims og nedre del av ytterkleddning enkelte steder. Det er ikke stige-trinn eller plattform for feier. Det er også manglende snøfangere på deler av takflater.

Oppdragsnr.: 20064-1153

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 8 av 36

Gullaugkleiva 46, 3427 GULLAUG
Gnr 118 - Bnr 14
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN 

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er avvik:

Det er synlige fuktskjolder og misfarging på skorstein og på tilstøtende treverk i loftsrommet. Det er også tegn til tidligere fukt påvirkning ved gjennomførings-/tilslutningsområder. Takkonstruksjonen fremstår ellers uten tydelige vesentlige nedbøyninger eller alvorlige deformasjoner i de tilgjengelige delene. Viste fuktmålinger i treverk er ca. 12,0–12,9 MC%, som er innen et nivå som ikke i seg selv bekrefter aktiv oppfukning ved befaringsstidspunktet. Loftet har luftespalter/åpninger, men ventileringen fremstår begrenset og isolasjonen ligger ujevnt og tett mot deler av konstruksjonen enkelte steder.

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Det er avvik:

Vindusmassen består av både eldre vinduer, antatt fra 1973, og nyere vinduer fra ca. 2011. Bildene viser lokale råteskader i treverk ved enkelte vinduer, særlig i sidefelt/omramming og i vannbord over og under vindu. Det ses også værslitte karm/omramming med oppsprekking, avflassing og nedbrutt overflatebehandling. Innsettsdetaljer rundt enkelte vinduer fremstår med avvik, blant annet svekket vannbord/beslagløsning og skadet treverk ved tilslutning.

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

Balkongen er utført som åpen trekonstruksjon på søyler/stolper med terrassebord og malt rekkverk. Det ses tydelig værslitasje, avflasset overflatebehandling og generell uttørring/forvitring på rekkverk og gangflate. Undersiden har misfarging/algepåvekst, men Det er ikke registrert tegn til gjennomgående råteskader eller svikt i bærende deler. Målt rekkverkshøyde ca. 80 cm.

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er avvik:

Synlige overflater består hovedsakelig av parkett/trebaserte gulv samt enkelte andre gulvflater. Gulvene fremstår generelt med normal bruksslitasje og alderspreg. Det er likevel registrert lokale avvik, blant annet enkelte åpne skjøter/glipper, noe høydeforskjell mellom bord og stedvise mindre skader/merker i overflater.

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Innvendig tretrapp med vindeltrinn. Trappen fremstår bratt, og rekkverkshøyde er målt til ca. 78–79 cm. Åpninger mellom spilene er målt til om lag 12–13 cm. Det er også registrert tydelig slitasje på trinn og overflater. Videre viser måling med digitalt vater at enkelte trinn har markert skjevhet/sidefall, avlest til ca. 28–34 mm/m

Innvendig > Støpt Kjellertrapp [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler håndløper

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er i rom under terreng registrert fuktmerker, avskalling og saltutslag på murvegger, som viser at grunnmuren er fuktbelastet. Utvendig foreligger det ikke dokumentasjon på nyere drenering eller utvendig fuksikring, og forholdene tilsier at eksisterende løsning er eldre. Det er også observert lav avstand mellom enkelte bygningsdeler og terreng/sprututsatt område, noe som kan bidra til økt fuktpåvirkning.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Oppdragsnr.: 20064-1153

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 9 av 36

Gullaugkleiva 46, 3427 GULLAUG
Gnr 118 - Bnr 14
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Sammendrag av boligens tilstand

Det er observert fuktmerker, avskalling av puss/overflate og generell fuktbelastning på grunnmur både innvendig og utvendig. Forholdene sees i sammenheng med registrerte fuktutslag i rom under terreng og forhold ved drenering/fuktsikring. Det er ikke sett tydelige sprekkeformasjoner, horisontale jordtrykksriss, skråriss som indikerer setninger eller synlig utsiging av masser under fundamenter ved befaringen.

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Badet er opplyst nylig renoveret med nytt tettesjikt og nye overflater. Det er registrert to sluk, hvorav ett sluk er plassert under dusjkabinett og derfor har begrenset tilgjengelighet for inspeksjon og rengjøring. Ved rørgjennomføring for avløp til vaskemaskin er mansjett ikke synlig. Det er ikke påvist aktiv lekkasje på befaringstidspunktet.

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er avvik:

Terreng rundt boligen fremstår stedvis flatt eller med begrenset fall bort fra grunnmur. Dette gjelder særlig partier langs grunnmur og under terrasse, hvor forholdene ikke fremstår som gunstige for avledning av overflatevann. Det ble ikke observert stående vann ved befaringen. Forholdene ses i sammenheng med registrerte fuktutslag i rom under terreng.

Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Avløpsanlegget er opplyst å bestå av septiktank med overløp til grøft. Type, alder og utførelse er ukjent. Det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon fra tømning eller annen dokumentasjon som beskriver tankens tekniske tilstand. Det er heller ikke opplyst om konkrete skader eller funksjonssvikt i selve tanken.

Privat avløpsløsning består iht. mottatte opplysninger av slamavskiller for gråvann og tett tank for sortvann. Mottatt tilstandsvurdering opplyser at anlegget ikke er i samsvar med dagens krav, at utslippstillatelse ikke er kjent, og at oppgradering må påregnes.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Gulvet på badet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 0,5:100, som er lavt. Høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel er målt til ca. 30 mm, forutsatt at tettesjiktet er ført opp bak terskel.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke opplyst utført med radonsperre. Det mangler rekkverk på innvendig trapp og på utvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverk på balkong/terrasse er lavere enn dagens krav. Rekkverkshøyder i innvendig trapp er under dagens forskriftskrav, og åpninger i rekkverk samt mellom trinn er større enn det som kreves etter dagens regler. Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleire.

Oppdragsnr.: 20064-1153

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 10 av 36

Gullaugkleiva 46, 3427 GULLAUG
Gnr 118 - Bnr 14
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1954

Kommentar

Året eiendommen er opprettet jf grunnboka

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Te 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taket er tekket med profilerte stålplater. Bildene viser synlig overflatesitasje, begroing og generell aldring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Konsekvens: Høy alder og synlig slitasje gir usikker fremtidig funksjon og økt risiko for svikt i tekking, innfestinger, overganger og undertak, med fare for lekkasjer og følgeskader over tid.

Tiltak: Takteking, beslag og overganger bør kontrolleres nærmere av fagkyndig og vedlikeholds-/utskiftningsbehov bør planlegges innen overskuelig tid.

Te 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, renner og beslag er i stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner og nedløp er observert utvendig. Det ses ikke tydelige tegn til at vann ledes rett ned mot grunnmur uten avledning. Samtidig er bygningen eldre, beslag ved gjennomføringer og overganger er bare begrenset vurderbare fra bakkenivå, og det ses slitasje/råteskader i tilstøtende treverk ved gesims og nedre del av ytterkledning enkelte steder. Det er ikke stigeutløp eller plattform for feier. Det er også manglende snøfangere på deler av takflater.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Stigeutløp for feier må monteres.

Oppdragsnr.: 20064-1153

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 11 av 36

Gullaugkleiva 46, 3427 GULLAUG
Gnr 118 - Bnr 14
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Konsekvens:

Høy alder og begrenset innsyn i beslagdetaljer gir usikker fremtidig funksjon og økt risiko for svikt i overganger, beslag og takvannshåndtering. Manglende feieradkomst vanskeliggjør sikker tilgang til skorstein. Manglende snøfangere kan gi økt risiko for snøfåras over ferdselsarealer, selv om dette ikke nødvendigvis var et opprinnelig myndighetskrav.

Tiltak:

Beslag, overganger, renner og nedløp bør kontrolleres nærmere og vedlikeholdes av taktekker/blikkenslager. Det bør etableres forskriftsmessig adkomst for feier dersom skorstein skal inspiseres/feies fra tak. Behov for snøfangere bør vurderes ut fra dagens bruk av arealene under takfot, særlig ved inngangsparti og gangsoner. Råteskadet/slitt treverk ved gesims og nedre kledningsavslutninger bør utbedres for å redusere videre fuktskade.

TO 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er bygget i Siporexblokker. Utvendig fasade er lektet ut og kledd med stående bordkledning

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Ytterveggene er utført med utlektet og stående bordkledning utenpå Siporexblokker. Bildene viser værslitt overflatebehandling, oppsprekking, nedbrutte bordender og tydelige lokale råteskader flere steder. Dette er særlig synlig nederst på kledning, ved hjørner, ved overgang mot terrasse/trapp og rundt vindusomramming/beslag. Flere steder fremstår nedre kant av kledning med liten klaring mot grunnmur/terreng/dekke, og lufting i nedre avslutning virker begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Konsekvens:

Mangelfull lufting og liten avstand til fuktbelastede soner øker risiko for fortsatt oppfukning og videre råteutvikling i kledning og tilhørende lekter/underliggende treverk. Lokale skader rundt vinduer og overganger gir også økt risiko for vanninntrenging og følgeskader.

Tiltak:

Råteskadet kledning, hjørnebord og skadde detaljpunkter bør skiftes ut av tømmer/snekker. Nedre avslutning av kledning bør utbedres slik at det oppnås bedre lufting og tilstrekkelig avstand mot terreng/grunnmur/dekker. Vindusdetaljer, spesielt over- og underbeslag/tilslutninger, bør kontrolleres og utbedres der treverk er skadet. Hele fasaden bør overflatebehandles etter nødvendige utskiftninger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Gullaugkleiva 46, 3427 GULLAUG
Gnr 118 - Bnr 14
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport



TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er synlige fuktskjolder og misfarging på skorstein og på tilstøtende treverk i loftsrommet. Det er også tegn til tidligere fuktpåvirkning ved gjennomførings-/tilslutningsområder. Takkonstruksjonen fremstår ellers uten tydelige vesentlige nedbøyninger eller alvorlige deformasjoner i de tilgjengelige delene. Viste fuktmålinger i treverk er ca. 12,0–12,9 MC%, som er innen et nivå som ikke i seg selv bekrefter aktiv oppfukning ved befaringstidspunktet. Loftet har luftespalter/åpninger, men ventileringen fremstår begrenset og isolasjonen ligger ujevnt og tett mot deler av konstruksjonen enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tiltak:

Konsekvens:

Registrerte skjolder viser at konstruksjonen har vært utsatt for fukt. Dersom årsaken er lekkasje ved skorstein/tilslutninger eller svak ventilering/kondens, kan dette over tid gi nye fuktskader og råterisiko i treverk og undertak. Begrenset ventilering øker denne risikoen.

Tiltak:

Årsak til fuktspor ved skorstein og tilslutninger bør undersøkes nærmere av fagkyndig/taktekker. Beslag og tetting rundt skorstein/gjennomføringer bør kontrolleres og utbedres ved behov. Ventilering av kaldloft bør vurderes forbedret, og isolasjon ved raft/gjennomstrømning ryddes slik at lufting ikke hindres. Loftet bør følges opp med ny kontroll ved perioder med slagregn/smeltevann eller kald årstid for å avklare om forholdet er aktivt

Gullaugkleiva 46, 3427 GULLAUG
Gnr 118 - Bnr 14
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport



TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Noen vinduer fra 1973 og noen nyere fra 2011.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Vindusmassen består av både eldre vinduer, antatt fra 1973, og nyere vinduer fra ca. 2011. Bildene viser lokale råteskader i treverk ved enkelte vinduer, særlig i sidefelt/omramming og i vannbord over og under vindu. Det ses også værslitte karm/omramming med oppsprekking, avflassing og nedbrutt overflatebehandling. Innsetningsdetaljer rundt enkelte vinduer fremstår med avvik, blant annet svekket vannbord/beslagløsning og skadet treverk ved tilslutning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Konsekvens:

Skadede vannbord, omramming og treverk rundt vinduer øker risikoen for videre oppfukning og råteutvikling i karm, tilstøtende kledning og underliggende konstruksjoner. Eldre vinduer har i tillegg aldersmessig forhøyet risiko for videre vedlikeholdsbehov og redusert funksjon over tid.

Tiltak:

Råteskadet treverk ved vinduer bør skiftes ut og detaljer rundt vannbord/beslag utbedres av snekker/tømmer. Ytre tetting, beslag og omramming bør gjennomgås og forbedres der det er svekket avrenning eller åpne/skadde detaljer. Værslitte overflater bør skrapes, repareres og overflatebehandles etter utskifting av skadde deler. Eldre vinduer bør følges opp med videre vedlikeholdsplan og vurdering av utskifting på sikt.

TO 3 Kjellervinduer

Beskrivelse

Kjelleren har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Oppdragsnr.: 20064-1153

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 14 av 36

Gullaugkleiva 46, 3427 GULLAUG
Gnr 118 - Bnr 14
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Vinduene har råteskader.

Kjellervinduene er eldre og spesielt i den eldste delen fremstår som eldre trevinduer med omfattende slitasje. Det er synlige råteskader i karm, ramme og tilsluttende treverk. Treverket er flere steder nedbrutt, oppsprukket og med tydelige skader/uthuling som er forenlig med insektangrep/skadedyr. Overflater og detaljer fremstår generelt sterkt svekket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Konsekvens:

Skadet og nedbrutt treverk gir redusert tetthet og funksjon, og øker risikoen for videre fuktinntrenging, varmetap og fortsatt skadeutvikling i vindu og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:

Kjellervinduene i den eldste delen bør skiftes ut. Tilstøtende treverk og innsetningsdetaljer bør kontrolleres ved utskifting for å avdekke eventuelle følgeskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TO 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca. 12 m² oppført i trekonstruksjon. Rekkverk med stående bord. Det er adkomst til terrassen fra stue

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Balkongen er utført som åpen trekonstruksjon på søyler/stolper med terrassebord og malt rekkverk. Det ses tydelig værslitasje, avflasset overflatebehandling og generell uttørking/forvitring på rekkverk og gangflate. Undersiden har misfarging/algepåvekst, men Det er ikke registrert tegn til gjennomgående råteskader eller svikt i bærende deler. Målt rekkverkhøyde ca. 80 cm.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20064-1153

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 15 av 36

Gullaugkleiva 46, 3427 GULLAUG
Gnr 118 - Bnr 14
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

- Lokal utbedring/utskifting bør utføres.

Konsekvens:

Værslitasje og manglende vedlikehold gir økt risiko for videre nedbrytning i treverk og kortere levetid dersom vedlikehold utsettes. Lav rekkverkshøyde kan innebære økt fallrisiko og bør opplyses som et sikkerhetsforhold.

Tiltak:

Balkonggulv, rekkverk og overflater bør rengjøres, kontrolleres nærmere og vedlikeholdes/overflatebehandles.

Rekkverkshøyde bør vurderes opp mot gjeldende krav på befaringstidspunktet og opplyses tydelig, eventuelt utbedres dersom brukssikkerhet tilsier det.

INNVEDIG

TO 2 Overflater

Beskrivelse

Parkett på gulvet i stue og kjøkken. Gulvbelegg i øvrige oppholdsrom. Profilert panel på vegger. Enkelte vegger med tapet. Takessplater i himlingen første etasje og panel i himlinger i annen etasje.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Synlige overflater består hovedsakelig av parkett/trebaserte gulv samt enkelte andre gulvflater. Gulvene fremstår generelt med normal bruksslitasje og alderspreg. Det er likevel registrert lokale avvik, blant annet enkelte åpne skjøter/glipper, noe høydeforskjell mellom bord og stedvise mindre skader/merker i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

De lokale skadene har først og fremst betydning for overflatens utseende og vedlikeholdsbehov. Åpne skjøter og lokale skader kan over tid gi økt sårbarhet for videre slitasje og oppflising.

Tiltak:

Lokale skader og åpne skjøter bør utbedres ved behov.

Overflatene bør vedlikeholdes med normal rengjøring, ettersyn og eventuelt lokal reparasjon/sliping der dette er aktuelt.

TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betongdekke i etasjeskille nyste del 1 etg og trebjelkelag i 2 etg og eldste del i 1 etg

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.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det er registrert høydeforskjeller i gulv/etasjeskiller på opptil 20 mm innenfor 2 meter i stue, vindfang i 1. etasje og soverom i 2. etasje. I gammel del er det i tillegg påvist omfattende aktivitet av stripet borebille i etasjeskillet. Stubbloftsbordene er flere steder hardt angrepet, oppsmuldret og porøse. Det er registrert spor etter stripet borebille i store deler av takkonstruksjonen i grovkjeller. Mottatt rapport fra Rentokil beskriver at enkelte bord i taket er helt oppspist innvendig, og at det forekommer gult boremel ved påvirkning. I samme rapport er aktivitetsnivået satt til ingen aktivitet, og det opplyses at angrepet mest sannsynlig er utdødd fordi målt vedfuktighet ligger under nivået borebiller trenger for å overleve.

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.
- Påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadet treverk må skiftes.

Oppdragsnr.: 20064-1153

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 16 av 36

Gullaugkleiva 46, 3427 GULLAUG
Gnr 118 - Bnr 14
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Konsekvens:

Skadene har redusert kvaliteten i deler av treverket og kan ha svekket etasjeskillet funksjon og bestandighet lokalt. Når stubbloftsbord er sterkt nedbrutt, og det samtidig foreligger tegn til skjevheter, er det risiko for at konstruksjonens samlede funksjon er svekket mer enn det som lar seg fastslå ved visuell kontroll og stikkprøver. Selv om Rentokil har vurdert angrepet som ikke aktivt, foreligger det et dokumentert skadebilde som kan innebære behov for omfattende åpning, kontroll og utskifting.

Tiltak:

Det anbefales snarlig nærmere undersøkelse av fagkyndig med kompetanse på rekonstruksjoner for å avklare omfanget av svekkelser i etasjeskillet. Skadde stubbloftsbord og eventuelt øvrig svekket treverk må åpnes, skadeomfang kartlegges og nødvendige forsterkninger eller utskiftninger utføres. Videre bør årsaker til tidligere gunstige forhold for insektangrep og eventuell fuktpåvirkning avklares og holdes under kontroll, selv om Rentokil har vurdert angrepet som ikke aktivt.

Kostnadestimat: 200 000 - 500 000



TO 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspiper og vedovn, samt parafinovn. Det foreligger mottatte feie-/tilsynsopplysninger som viser tilsyn 15.01.2024 og feiing 27.10.2025. Tilsynsrapporten opplyser ikke avvik som innebærer klart dokumentert generelt fyringsforbud for pipeløpet, men inneholder anmerking om at skorstein begynner å bli kondensskadet på loft og bør rehabiliteres på sikt.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Boligen har mursteinspiper, vedovn og parafinovn. Pipe og tilknyttet parafinovn er opplyst å ha fyringsforbud. I kjeller er det registrert sot-/feieluke uten tydelig ubrennbar plate foran/under. Det er ikke tydelig registrert sprekker/riss i pipevanger eller klare avstandsavvik mot brennbar materiale på de tilgjengelige bildene. Vedovnene fremstår plassert på ubrennbar underlag.

Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Oppdragsnr.: 20064-1153

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 17 av 36

Gullaugkleiva 46, 3427 GULLAUG
Gnr 118 - Bnr 14
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Konsekvens:

Fyringsforbud innebærer at pipe/parafinovn ikke kan brukes slik forholdet er i dag. Manglende ubrennbar plate ved sot-/feieluke gir økt risiko for glør/aske mot brennbar materiale eller uheldig brukssikkerhet ved tømning og feiing. Fyringsforbud er et vesentlig forhold som må opplyses tydelig til kjøper.

Tiltak:

Fyringsforbud må respekteres. Pipe og parafinovn må ikke tas i bruk før forholdet er avklart og eventuelt utbedret/godkjent av rette fagmyndighet/fagkyndig.

Det bør etableres ubrennbar plate ved sot-/feieluke dersom løsningen skal bringes i orden.

Pipe, ildsteder og tilknyttede installasjoner bør kontrolleres nærmere av feiervesen/ovnsmonter/skorsteinsrehabiliteringsfirma for avklaring av videre bruk eller permanent utkobling.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TO 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Kjellerrum under terreng fremstår med rå betonggulv og pusset/malt mur. Det er flere steder synlig avskalling, misfarging, mørke fuktmerker og partier med preg av saltutslag/fuktvandring nederst på vegger og på åpen mur. Det er også registrert skader i puss/maling og typiske fuktsoner ved gulv-vegg-overgang. I treverket i kjeller/etasjeskille er det målt forhøyede verdier, ca. 18,4–20,7 MC%, og det er samtidig påvist omfattende angrep av stripet borebille med sterkt nedbrutt og porøst treverk i gammel del.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Oppdragsnr.: 20064-1153

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 18 av 36

Gullaugkleiva 46, 3427 GULLAUG
Gnr 118 - Bnr 14
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Konsekvens:

Fuktpåvirkning i rom under terreng gir økt risiko for videre nedbrytning av overflater, dårligere innemiljø og skadeutvikling i tilstøtende materialer. Når fuktbelastning opptrer sammen med skadet treverk og aktiv/inngrodd insektskade, øker risikoen for videre konstruktive følgeskader. Kjelleren fremstår derfor som utsatt og med tydelig vedlikeholds- og utbedringsbehov.

Tiltak:

Årsak til fuktbelastning i kjeller bør undersøkes nærmere, herunder terrengforhold, drenering, overflatevann og ventilasjon.

Skadet treverk i etasjeskillet må undersøkes og utbedres av fagkyndig.

Murvegger og gulv bør ikke bygges inn eller overflatebehandles med tette løsninger før fuktforholdene er avklart.

Fuktbelastede kjellervegger bør følges opp med tiltak for å redusere fukttransport og videre avskalling/skade.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TO 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er eldre og bratt utført med vindeltrinn.

Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrader utover det som er normalt ut ifra alder.

innvendig tretrapp med vindeltrinn. Trappen fremstår bratt, og rekkverkshøyde er målt til ca. 78–79 cm. Åpninger mellom spilene er målt til om lag 12–13 cm. Det er også registrert tydelig slitasje på trinn og overflater. Videre viser måling med digitalt vater at enkelte trinn har markert skjevhet/sidefall, avlest til ca. 28–34 mm/m

Konsekvens/tiltak

- Trappen står foran en god del vedlikehold.

Konsekvens:

Skjeve trinn, kombinert med bratt trappeløp og lavt rekkverk, gir økt risiko for snubling, feilråkk og fall. Store åpninger i rekkverket gir i tillegg redusert personsikkerhet, særlig for barn. Forholdet svekker trappens sikkerhet og bruksegenskaper.

Tiltak:

Trappen bør vurderes av tømmer for kontroll av oppbygging, innfesting og geometri. Skjeve trinn og sikkerhetsmessige avvik ved rekkverk bør utbedres. Rekkverk anbefales oppgradert til tryggere høyde og med mindre åpninger. Overflateslitasje kan tas samtidig med utbedringen. På grunn av fallrisiko bør videre oppfølging prioriteres snarlig.

TO 2 Støpt Kjellertrapp

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20064-1153

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 19 av 36

Gullaugkleiva 46, 3427 GULLAUG
Gnr 118 - Bnr 14
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Støpt betongtrapp til kjeller

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler håndløper

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende håndløper gir redusert sikkerhet ved bruk av trappen, særlig ved ferdsel opp og ned med last, samt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet. Dette øker risikoen for fall.

Tiltak:

Det anbefales å montere håndløper for å bedre sikkerheten ved bruk.

TO 3 Gammel kjellertrapp i tre

Beskrivelse

Kjellertrapp av tre fremstår som bratt og enkel utførelse, med åpne opptrinn og uten håndløper/rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre kjellertrapp av tre med svært bratt stigning og enkel utførelse. Trappen har åpne opptrinn, ujevne/slitte trinnflater og mangler håndløper/rekkverk. Utførelsen fremstår mer som stige-/lederløsning enn ordinær trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Løsningen gir høy risiko for feiltrakk og fall ved bruk, særlig ved ferdsel med gjenstander eller under dårlige lysforhold. Trappen har begrenset brukssikkerhet og tilfredsstillende sikkerhetsnivå for ordinær adkomst mellom etasjer.

Tiltak:

Videre bruk bør skje med stor forsiktighet inntil tiltak er utført. Det anbefales å bygge om eller skifte ut trappen til en tryggere og mer funksjonell løsning med bedre trinnutforming og håndløper/rekkverk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

Oppdragsnr.: 20064-1153

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 20 av 36

Gullaugkleiva 46, 3427 GULLAUG
Gnr 118 - Bnr 14
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring



1. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0,5:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm (såfremt tettesjikt er dratt opp bak terskelist på dør).

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Gulvet på badet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 0,5:100, som er lavt. Høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel er målt til ca. 30 mm, forutsatt at tettesjiktet er ført opp bak terskel.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Konsekvens:

Lavt fall mot sluk gir økt risiko for at vann ikke ledes sikkert til sluket. Det kan medføre vannansamling på gulv og fare for at fritt vann trekker mot områder der vann ikke skal bli stående. Dette øker risikoen for fuktskader over tid, særlig ved dusjing eller søl.

Tiltak:

Ved oppgradering/rehabilitering bør gulvfall forbedres slik at vann ledes sikrere til sluk. Det bør utvises aktsomhet ved bruk slik at vannmengder på gulv begrenses utenfor sluksone.

Oppdragsnr.: 20064-1153

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 21 av 36

Gullaugkleiva 46, 3427 GULLAUG
Gnr 118 - Bnr 14
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Badet er opplyst nylig renoveret med nytt tettesjikt og nye overflater. Det er registrert to sluk, hvorav ett sluk er plassert under dusjkabinett og derfor har begrenset tilgjengelighet for inspeksjon og rengjøring. Ved rørgjennomføring for avløp til vaskemaskin er mansjett ikke synlig. Det er ikke påvist aktiv lekkasje på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Konsekvens:

Mangelfulle detaljer rundt gjennomføringer øker risikoen for at eventuell lekkasje eller vannsøl ikke ledes sikkert til sluk eller holdes ute av konstruksjonen. Begrenset tilgjengelighet til sluk under dusjkabinett svekker muligheten for kontroll, vedlikehold og renhold.

Tiltak: Gjennomføringer bør kontrolleres og eventuelt utbedres av våtromskynndig foretak. Det bør dokumenteres at rørgjennomføringer er utført med godkjente tetteløsninger. Tilgjengelighet til sluk under dusjkabinett bør forbedres slik at kontroll og renhold kan utføres. Dokumentasjon på utført renovering og tettesjikt bør innhentes og arkiveres



1. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

Oppdragsnr.: 20064-1153

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 22 av 36

Gullaugkleiva 46, 3427 GULLAUG
Gnr 118 - Bnr 14
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle vegger er murvegger og der er støpt betongdekke

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre plassbygget kjøkkeninnredning med nyere fronter og foliert benkeplate. Det ble ikke registrert fukt eller skader utover normal slitasje, men én skapdør på skråstilt overskap har funksjonsavvik ved at den ikke lukker skikkelig. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.



1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Oppdragsnr.: 20064-1153

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 23 av 36

Gullaugkleiva 46, 3427 GULLAUG
Gnr 118 - Bnr 14
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannledninger fremstår delvis fornyet, og rørføringer er etablert i rom med gulvsluk. Det er ved befaringen ikke påvist konkrete avvik ved vannledningsanlegget utover alder og normal bruksslitasje. Hovedstoppekran er påvist og tilgjengelig i kjeller.

TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon, noe som var vanlig for boliger fra den tiden den ble bygget.

TO 1 Varmtvannstank

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

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

Det er hovedsakelig åpent elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i trappegang i 2 etg og inneholder hovedsikring, fordelingskurser og strømmåler.

1. 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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Oppdragsnr.: 20064-1153

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 24 av 36

Gullaugkleiva 46, 3427 GULLAUG
Gnr 118 - Bnr 14
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branttilbør eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. 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 Sikringsskapet er oppgradert med automatsikringer og nyere måler, men det er registrert synlig defekt stikkontakt uten tilfredsstillende kapsling. Anlegget fremstår som en kombinasjon av eldre og nyere installasjoner, og det anbefales derfor utvidet el-kontroll av registrert elektroinstallatør.

Generell kommentar

Det er på generelt grunnlag anbefalt med en gjennomgang av anlegget. Dette må utføres av en el-takstmann eller en godkjent kontrollør.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TO 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er i rom under terreng registrert fuktmerker, avskalling og saltutslag på murvegger, som viser at grunnmuren er fuktbelastet. Utvendig foreligger det ikke dokumentasjon på nyere drenering eller utvendig fuksikring, og forholdene tilsier at eksisterende løsning er eldre. Det er også observert lav avstand mellom enkelte bygningsdeler og terreng/sprutsatt område, noe som kan bidra til økt fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Oppdragsnr.: 20064-1153

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 25 av 36

Gullaugkleiva 46, 3427 GULLAUG
Gnr 118 - Bnr 14
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Konsekvens:

Når grunnmur utsettes for vedvarende fuktbelastning og drenerings-/fuksikringsløsningen er eldre eller ukjent, øker risikoen for fortsatt oppfuktning av murverk og fuktutslag i kjeller. Dette kan gi redusert brukskvalitet i rom under terreng og økt risiko for videre skader på tilstøtende materialer.

Tiltak:

Det anbefales oppgradering av drenering og utvendig fuksikring av grunnmur av entreprenør med relevant fagkompetanse. Terrengforhold og avstand mellom terreng og utsatte bygningsdeler bør samtidig gjennomgås og forbedres ved behov.

1 TO 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Det er observert fuktmerker, avskalling av puss/overflate og generell fuktbelastning på grunnmur både innvendig og utvendig. Forholdene sees i sammenheng med registrerte fuktutslag i rom under terreng og forhold ved drenering/fuksikring. Det er ikke sett tydelige sprekkdannelse, horisontale jordtrykksriss, skråriss som indikerer setninger eller synlig utsiging av masser under fundamenter ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Konsekvens:

Fuktbelastning på grunnmur kan over tid gi videre nedbrytning av overflater og redusert brukskvalitet i tilstøtende rom. Selv om det ikke er observert klare tegn til konstruktiv svikt, viser muren tegn til belastning som krever oppfølging.

Tiltak:

Det anbefales å følge opp årsak til fuktbelastningen gjennom vurdering av drenering, terrengforhold og utvendig fuksikring. Løse og skadde overflater på grunnmur bør utbedres etter at årsak til fukt er kartlagt og redusert.

1 TO 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er avvik:

Terreng rundt boligen fremstår stedvis flatt eller med begrenset fall bort fra grunnmur. Dette gjelder særlig partier langs grunnmur og under terrasse, hvor forholdene ikke fremstår som gunstige for avledning av overflatevann. Det ble ikke observert stående vann ved befaringen. Forholdene ses i sammenheng med registrerte fuktutslag i rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Konsekvens:

Svake fallforhold kan føre til økt vannbelastning mot grunnmur og kjellervegger, og dermed økt risiko for fuktinntrenging, saltskjolder og nedbrytning av overflater i underliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales å kontrollere og eventuelt justere terrengfall slik at overflatevann ledes bort fra bygningen. Områder med begrenset lufting og ugunstige terrengforhold, særlig under terrasse og langs grunnmur, bør vies særskilt oppmerksomhet.

1 TO 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Privat avløpsløsning består, iht. mottatte opplysninger, av slamavskiller for gråvann og tett tank for sortvann.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Oppdragsnr.: 20064-1153

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 26 av 36

Gullaugkleiva 46, 3427 GULLAUG
Gnr 118 - Bnr 14
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Eiendommen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Privat avløpsløsning består, iht. mottatte opplysninger, av slamavskiller for gråvann og tett tank for sortvann. Type og alder på utvendige vannledninger er ukjent. Det foreligger mottatt tilstandsvurdering fra Tilsynet for små avløpsanlegg som opplyser at dagens avløpsløsning ikke er i samsvar med dagens krav, at utslippstillatelse ikke er kjent, og at oppgradering må påregnes.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens: Når ledningstype og alder på utvendige ledninger er ukjent, foreligger det usikkerhet knyttet til restlevetid og vedlikeholdsbehov. Privat avløpsløsning med slamavskiller og tett tank er dessuten i mottatt dokumentasjon vurdert til ikke å være i samsvar med dagens krav, noe som medfører risiko for framtidige pålegg og kostnader.

Tiltak: Opplysninger om trase, alder og utførelse for utvendige vannledninger bør innhentes der dette er mulig. Dokumentasjon vedrørende avløpsanlegget bør gjennomgås nærmere, og videre oppfølging/oppgradering bør avklares med kommune/fagkyndig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1 TO 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank er av glassfiber og med ukjent alder, og det foreligger ikke dokumentasjon som avklarer tilstand eller restlevetid

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Avløpsanlegget er opplyst å bestå av septiktank med overløp til grøft. Type, alder og utførelse er ukjent. Det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon fra tømning eller annen dokumentasjon som beskriver tankens tekniske tilstand. Det er heller ikke opplyst om konkrete skader eller funksjonssvikt i selve tanken.

Privat avløpsløsning består iht. mottatte opplysninger av slamavskiller for gråvann og tett tank for sortvann. Mottatt tilstandsvurdering opplyser at anlegget ikke er i samsvar med dagens krav, at utslippstillatelse ikke er kjent, og at oppgradering må påregnes.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens: Manglende dokumentasjon og ukjent alder/type gir usikkerhet knyttet til tilstand, restlevetid og funksjon. Opplyst løsning med overløp til grøft er en eldre løsning som kan medføre behov for nærmere avklaring og eventuell oppgradering.

Tiltak: Det anbefales å innhente dokumentasjon på type, alder, tømning og godkjenning/status for avløpsanlegget, samt å få anlegget vurdert av fagkyndig ved behov.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Oppdragsnr.: 20064-1153

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 27 av 36

Gullaugkleiva 46, 3427 GULLAUG
Gnr 118 - Bnr 14
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke opplyst utført med radonsperre. Det mangler rekkverk på innvendig trapp og på utvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverk på balkong/terrasse er lavere enn dagens krav. Rekkverkshøyder i innvendig trapp er under dagens forskriftskrav, og åpninger i rekkverk samt mellom trinn er større enn det som kreves etter dagens regler. Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleire.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Under HMS-forhold er det registrert flere avvik sett opp mot dagens krav til sikkerhet. Dette gjelder blant annet manglende radonmåling, manglende rekkverk/håndløper ved trapper, samt rekkverk med for lav høyde og for store åpninger. Eiendommen ligger også i aktsomhetsområde for kvikkleire.

Konsekvens:

Forholdene kan gi økt risiko for fallulykker og personskade. Manglende radonmåling medfører usikkerhet om radonnivået i boligen. Beliggenhet i aktsomhetsområde for kvikkleire er et forhold som bør være kjent ved videre bruk, tiltak eller terrenginngrep.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende rekkverk og håndløper der dette mangler, samt vurdere utbedring av rekkverkshøyder og åpninger slik at personsikkerheten bedres.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling i henhold til gjeldende anbefalinger. Ved forhøyede verdier bør egnede tiltak vurderes av fagkyndig.

Ved planlagte gravearbeider, terrenginngrep eller bygningsmessige tiltak bør forhold knyttet til aktsomhetsområde for kvikkleire avklares nærmere.

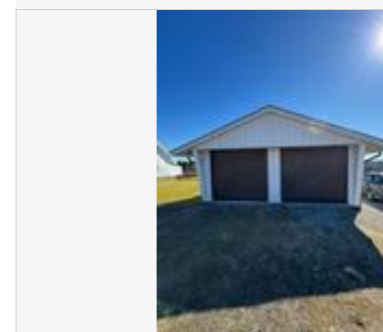
Gullaugkleiva 46, 3427 GULLAUG
Gnr 118 - Bnr 14
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget har behov for noe vedlikehold.

Beskrivelse

Frittstående garasjebygg oppført med to separate porter i front. Bygningen fremstår med støpt gulv, vegger i trekonstruksjoner med utvendig stående trepanel og saltak teknet med profilerte metallplater. Garasjen har takrenner og nedløp. Kjellerdel med vegger og dekke i betong.

Det er mottatt kommunale opplysninger om at garasjen er oppført på naboieendommen gnr. 118 bnr. 4, og at denne skal overføres til aktuell eiendom.

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



Gullaugkleiva 46, 3427 GULLAUG
Gnr 118 - Bnr 14
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

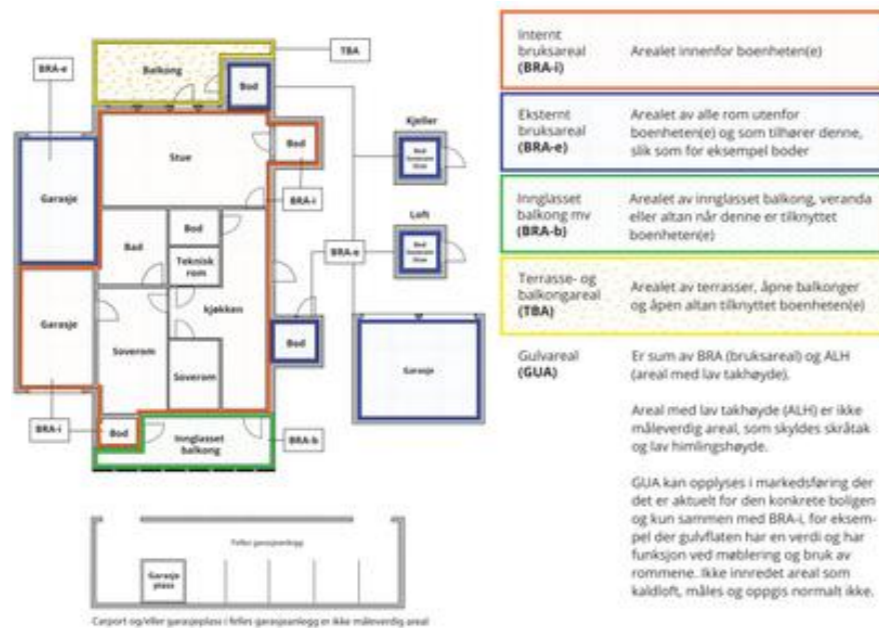
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 20064-1153

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 30 av 36

Gullaugkleiva 46, 3427 GULLAUG
Gnr 118 - Bnr 14
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	88	3		91	12		91
2. Etasje	30			30		2	32
Kjeller	74			74		19	93
SUM	192	3			12	21	216
SUM BRA	195						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, stue 2, entré, bad, kjøkken, entré 2, vindfang	Trapperom	
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5		

Kommentar

Omsluttet trapperom med adkomst kun fra utsiden er ikke medregnet i 1. etasjes BRA-i, men ført som BRA-e.

Gammel kjellerdel har svært ujevnt gulv og varierende romhøyde rundt målegrensen. Skillet for måleverdig areal er derfor skjønsmessig og konservativt vurdert. (Oppmålingen av dette arealet er beheftet med noe usikkerhet i denne delen på grunn av varierende romhøyde og ujevnt gulv.)

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Gammel kjellerdel har svært ujevnt gulv og varierende romhøyde rundt målegrensen. Skillet for måleverdig areal er derfor skjønsmessig og konservativt vurdert.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggemeldte/godkjente tegninger for boligen og garasjen, og disse fremstår i hovedsak å samsvare med dagens bruk. Kommunale opplysninger opplyser samtidig at det ikke foreligger ferdiggattest eller midlertidig brukstillatelse

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		39		39	
Kjeller		37		37	
SUM		76			
SUM BRA	76				

Oppdragsnr.: 20064-1153

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 31 av 36

Gullaugkleiva 46, 3427 GULLAUG
Gnr 118 - Bnr 14
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggemeldte/godkjente tegninger for boligen og garasjen, og disse fremstår i hovedsak å samsvare med dagens bruk. Kommunale opplysninger opplyser samtidig at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2026	Tom Gaathaug	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3312 LIER	118	14		0	1829.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gullaugkleiva 46

Hjemmelshaver

Wahl Fredrik

Gullaugkleiva 46, 3427 GULLAUG
Gnr 118 - Bnr 14
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet på toppen av Gullaugkleiva i Lier kommune. Eiendommen ligger høyt og åpent til, i et etablert boligområde med gode solforhold og nærhet til både fjorden, Drammen og tur-/rekreasjonsområder. Området på Gullaug ligger ved Drammensfjorden, og Gullaugkleiva har også nær tilknytning til den gamle jernbanetraseen som i dag benyttes som tur- og sykkelvei.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank.

Regulering

Eiendommen er uregulert, men ligger i et område avsatt til LNFR i kommuneplanen.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plenarealer, gruset gårds plass/adkomst og noe vegetasjon langs tomtengrensene. Eiendommen fremstår som åpen og oversiktlig, med adkomst og biloppstillingsplass ved boligen. Terrengene er relativt flatt til svakt skrånende rundt huset, med en bratt skråning ned mot ravine på vestsiden.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Teknisk etat			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Gullaugkleiva 46, 3427 GULLAUG
Gnr 118 - Bnr 14
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Oppdragsnr.: 20064-1153

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 34 av 36

Gullaugkleiva 46, 3427 GULLAUG
Gnr 118 - Bnr 14
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

- Skadegjørerere: Zoologiske eller biologiske skadegjørerere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

- Utvidet fuktsøk (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 slitasjegrade: Forventet nedslitting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 omsluttede 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.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 20064-1153

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 35 av 36

- 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 ren 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.

PERSONVERN

IVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - IVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YL2026>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Gullaugkleiva 46, 3427 GULLAUG
Gnr 118 - Bnr 14
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Drammen og Lier
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Gullaugkleiva 46, 3427 GULLAUG

27.May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gullaugkleiva 46	Gullaugkleiva 46	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Arvet den i 2017

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Jbf Forsikring AS-54

Informasjon om selger

Selger

Wahl, Fredrik

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

**Våtrom****1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2017

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært Ufaglært**2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Alt av mur og flis arbeid er gjort av murer med fagbrev som dette. Samt snekkerarbeid. Men valgt ufaglært da det ikke er noen med eget firma og godkjenning for og være sikker

Tak, yttervegg og fasade**3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Beskriv feilen og omfanget**

Er litt rått i kjeller.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Kjeller****5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken? Ja Nei**7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Beskriv omfanget**Er litt rått i kjeller. Det ble også oppdaget et angrep av borrebiller i forbindelse med takst nå samtidig ved salg. Dette foreligger det en rapport på som ble utarbeidet i samarbeid med forsikringselskapet
Denne rapporten ligger vedlagt i takst**8 Er det utført arbeid med drenering?**

Side 2

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Elektrisitet****9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**10.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2017

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært Ufaglært**10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Noe nytt i forbindelse med badet, samt ellkontroll i forbindelse med dette

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Gjerberg elektro as

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja Nei**Rør****11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Spesifiser hvilken type**

Egen tett tank til kloakk, er offentlig vann

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør? Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**13.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2017

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært Ufaglært

Side 3



- 13.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Blei byttet til rør i rør i forbindelse med oppussing av bad, blei da også byttet til kjøkken

Ventilasjon og oppvarming

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 **Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Er fyringsforbud på den ene pipa i forbindelse med kontroll

Sopp og skadedyr

- 19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Vært litt maur enkelte år, og det er oppdagen et angrep av Borrebiller, dette skal være utdød i følge rapport fra skadedyrfirma som ligger ved i takrapporten.

- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

- 21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Er noe råte på noen kledningsbord.

Side 4



- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadsplichtige tiltak?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Er gjort grunnundersøkelser i området for ny E-134 men dette påvirker ikke eiendommen og er heller ikke vedtatt

- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
Ikke relevant for denne boligen.

- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Side 5



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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 79201527

Egenerklæringskjema

Name	Date
Fredrik Wahl	2026-05-27

Identification

 Fredrik Wahl



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

Rentokil

Besiktigelsen ble gjennomført av
Joachim Enevoldsen
4741577383
Rentokil Initial Norge AS

Side: 1 (19)
Skadenummer: 202603393
Rapport opprettet:
17.04.2026

Rentokil: Skadedyrbesiktigelse**Informasjon om skaden**

Skadenummer
202603393

Kunde
Fredrik Wahl

Forsikringstaker / Kontaktperson

Fredrik Wahl
Kunde
tlf. 41659719
kontakt.fwahl@gmail.com

Skadestedets adresse
Gullaugkleiva 46
3427 GULLAUG

Skadedato
07.04.2026

Besiktigelsesdato
17.04.2026

Ansvarlig tekniker
Joachim Enevoldsen
4741577383

Type skadedyr
Annet

Annet:
Strippet borebille

Informasjon om skadedyret finner du i skadedyrhåndboka til Folkehelseinstituttet: <https://www.fhi.no/sk/skadedyrhandboka/?term=>

Forventet behandlingstid / antall besøk
Ikke behov for behandling

Aktivitetsnivå
Ingen aktivitet

Årsak til aktivitet av skadedyr

Stripet borebille har vært etablert i trekonstruksjonen i taket i grovkjeller grunnet tidligere høy ved fuktighet

**Rentokil**

Besiktigelsen ble gjennomført av
Joachim Enevoldsen
4741577383
Rentokil Initial Norge AS

Side: 2 (19)
Skadenummer: 202603393
Rapport opprettet:
17.04.2026

- se bilde av skadeårsak med forklaring

Personer til stede

Navn	Rolle	Tlf	E-post
Runar Wahl	Far til kunde	41659719	kontakt.fwahl@gmail.com
Joachim Enevoldsen	Inspektør	41577383	joachim.enevoldsen@rentokil-initial.com

Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt

Bygningstype	m ²	Bygningsår	Større gjennomførte/planlagte oppgraderinger
Enebolig		1950	Ble bygget på ved 60-tallet

Øvrig informasjon:

Enebolig over halvannen etasje med grovkjeller, stående kledning, delvis gråsteinsmur og støpt dekke i kjeller.

Kundens beskrivelse**Hvordan oppdaget kunde problemet?**

I forbindelse med takst

Når oppdaget kunde problemet?

Rett før påsken

Annen relevant informasjon?**Skadeomfang**

Beskrivelse av skadeomfang (aktivitetsnivå av skadedyr og bygningsskade)	Skadeutviklingstid (må begrunnes)

Rentokil

Besiktigelsen ble gjennomført av Joachim Enevoldsen 4741577383 Rentokil Initial Norge AS

Side: 3 (19)
Skadenummer: 202603393
Rapport opprettet: 17.04.2026

Spør etter borebiller i store deler av takkonstruksjonen i kjeller, bord i tak som er helt spist opp. Ingen aktivitet av borebille grunnet for lav ved-fuktighet.	Skadeutviklingstiden til stripet borebille settes til minimum 30 år basert på observasjoner under inspeksjonen. Dette baserer seg på omfanget av spor i grovkjeller og utviklings tiden til borebillene som kan strekke seg flere år basert på hvor optimale forholdene har vært.
---	---

Regress/ Takstmann

<p>Er det grunnlag for regress? Nei, må begrunnes</p> <p>Begrunnelse: Ingen regress da det ikke er utført byggningsmessige arbeid utført av profesjonell part i nyere tid som kan knyttes til aktuell problematikk.</p>	<p>Er det bygningsskader som bør varsles hovedselskapet / behov for takstmann?</p> <p><input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/> Bør vurderes av saksbehandler</p>
---	--

Igangsatte tiltak

<p>Tiltak Annet:</p> <p>Ingen tiltak igangsatt av Rentokil</p>	
---	--

Biocid benyttet

<p>Type biocid Ingen biocid benyttet</p>	<p>Mengde 0</p>
<p>Tiltak igangsatt er i henhold til Forskrift om skadedyrbekjempelse. Biocid(er) benyttet kan lastes ned på: http://ecoonline.no/Sok-Sikkerhetsdatablad</p>	

Nabovarsel

Ja, utført i tilstrekkelig grad	
---------------------------------	--

Rentokil

Besiktigelsen ble gjennomført av Joachim Enevoldsen 4741577383 Rentokil Initial Norge AS

Side: 4 (19)
Skadenummer: 202603393
Rapport opprettet: 17.04.2026

Kontakt person informert om videre tiltak. Fukt reduserende tiltak vil ikke påvirke naboer.	
<p>Enhver som skal foreta skadedyrbekjempelse skal varsle personer som vil eller kan bli berørt av skadedyrbekjempelsen. Disse skal bli orientert om når tiltaket skal gjennomføres, hvilket bekjempelsesmiddel som skal brukes og om faresignaler og forholdsregler som må tas. Nabovarsel kan utelates dersom dette anses åpenbart unødvendig eller ikke er praktisk gjennomførbart.</p>	

Tegn til skjulte/andre skader på bygning som ikke er omtalt i rekvisisjonen

Ingen andre observasjoner	
---------------------------	--

Sikkerhetsforskrifter og endring av risiko

Sikrede har en generell plikt til å etterse og vedlikeholde forsikret eiendom. I tillegg kommer en spesiell plikt til å etterse yttertak, takbeslag, takrenner og nedløpsrør, våtrom og installasjoner for vann og avløp. Mangler skal utbedres uten ugrunnet opphold. Kryprom skal være tilgjengelig for inspeksjon. I krypkjeller skal det ikke lagres noe organisk materiale, f.eks. treverk. Sikrede plikter å følge de pålegg selskapet gir om vedlikehold og utbedring av mangler. Sikrede plikter å utbedre mangler. Utbedring av mangler i forhold til offentlige forskrifter skal utføres ved hjelp av kvalifiserte fagfolk.

Avtale gjort med kunde

Ingen avtaler	
---------------	--

Anbefalte tiltak

Fortsette med fukt reduserende tiltak i kjeller, hold ved fuktighetennunder 12%. God lufting i kjeller. Kontak fagpersoner med kompetanse på fukt problematikk.	
---	--

Substitusjonsprinsippet

Vurdering av substitusjonsprinsippet (Spesifiser under)

Rentokil

Besiktigelsen ble gjennomført av
Joachim Enevoldsen
4741577383
Rentokil Initial Norge AS

Side: 5 (19)
Skadenummer: 202603393
Rapport opprettet:
17.04.2026

Tiltak er i henhold til substitusjonsprinsippet

Substitusjonsprinsippet vurderes til at fukt reduserende tiltak er den metoden som best kan stoppe aktivitet og gjøre minst skade på helse og miljø.

Andre opplysninger og oppsummering

Andre opplysninger

Kunde tok over boligen for 9 år siden. Boligen har vært i familien siden byggeåret.

Sporene av stripet borebille ble avdekket i forbindelse med takst av huset før påsken.

Det er spor av stripet borebille i store deler av taket i grovkjeller. Noen av bordene i taket er helt spist opp innvendig. Det drysser gult boremel fra bordet som er spist opp.

I forbindelse med oppdagelsen av sporene, ble det satt inn avfukter og varmekifte i kjeller. Det måles mellom 9.5% og 10% i den eldste delen av kjelleren. I den nyere delen fra 60-tallet måles det fra 10,6% til 11%. Alle målingene er under 12% som er den minimum vedfukigheten som stripet borebille trenger for å overleve. Angrepet er derfor mest sannsynlig utdødd og har vært etablert i kjeller lenge.

Informasjon gitt til kunde

- Skadeårsak
- Skadeutviklingstid
- Skadeomfang
- Forsikringsvilkår
- Videre saksgang
- Anbefalte tiltak

Har kunde fått utlevert materiell til egen bekjempelse?

- Ja
- Nei

Kommentar

Rentokil

Besiktigelsen ble gjennomført av
Joachim Enevoldsen
4741577383
Rentokil Initial Norge AS

Side: 6 (19)
Skadenummer: 202603393
Rapport opprettet:
17.04.2026

Er det utført sikringsarbeid etter gjeldende mandat eller i privat regi? (Gnager)

	Kommentar
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ikke aktuelt	
<input type="checkbox"/> Privat regi <input type="checkbox"/> Gjeldende mandat	

Rapport utført av

Tekniker / Takstmann
Joachim Enevoldsen
4741577383

Tilbakemelding

Vi ønsker veldig gjerne din tilbakemelding.

På en skala fra 1-6, hvor karakter 6 er meget godt fornøyd. Hvor fornøyd er du med jobben vi har gjort hos deg?

Send en SMS til 2002 med kodeord: RI + din karakter (1-6)

Alternativt logger du deg på <https://rentokil-forsikring.no/feedback/> eller Google reviews for å si din mening.

Rentokil

Besiktigelsen ble
gjennomført av
Joachim Enevoldsen
4741577383
Rentokil Initial Norge AS

Side: 7 (19)
Skadenummer: 202603393
Rapport opprettet:
17.04.2026

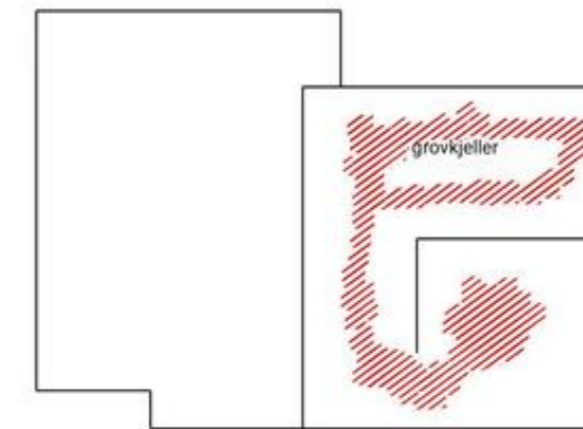
Bilde av skadeårsak

Spor fra stripet borebille i store deler av grovkjeller

Rentokil

Besiktigelsen ble
gjennomført av
Joachim Enevoldsen
4741577383
Rentokil Initial Norge AS

Side: 8 (19)
Skadenummer: 202603393
Rapport opprettet:
17.04.2026

Plantegning

Grovskisse av kjeller

Fyll inn kommentar til planskisse her.

Markert rødt på skissen er spor etter stripet borebille i store deler av kjeller

Rentokil

Besiktigelsen ble gjennomført av Joachim Enevoldsen 4741577383 Rentokil Initial Norge AS

Side: 9 (19)
Skadenummer: 202603393
Rapport opprettet: 17.04.2026

Rentokil

Besiktigelsen ble gjennomført av Joachim Enevoldsen 4741577383 Rentokil Initial Norge AS

Side: 10 (19)
Skadenummer: 202603393
Rapport opprettet: 17.04.2026

Bilder av skadestedet



Spor fra stripet borebille i store deler av grovkjeller

Rentokil

Besiktigelsen ble gjennomført av Joachim Enevoldsen 4741577383 Rentokil Initial Norge AS

Side: 11 (19)
Skadenummer: 202603393
Rapport opprettet: 17.04.2026

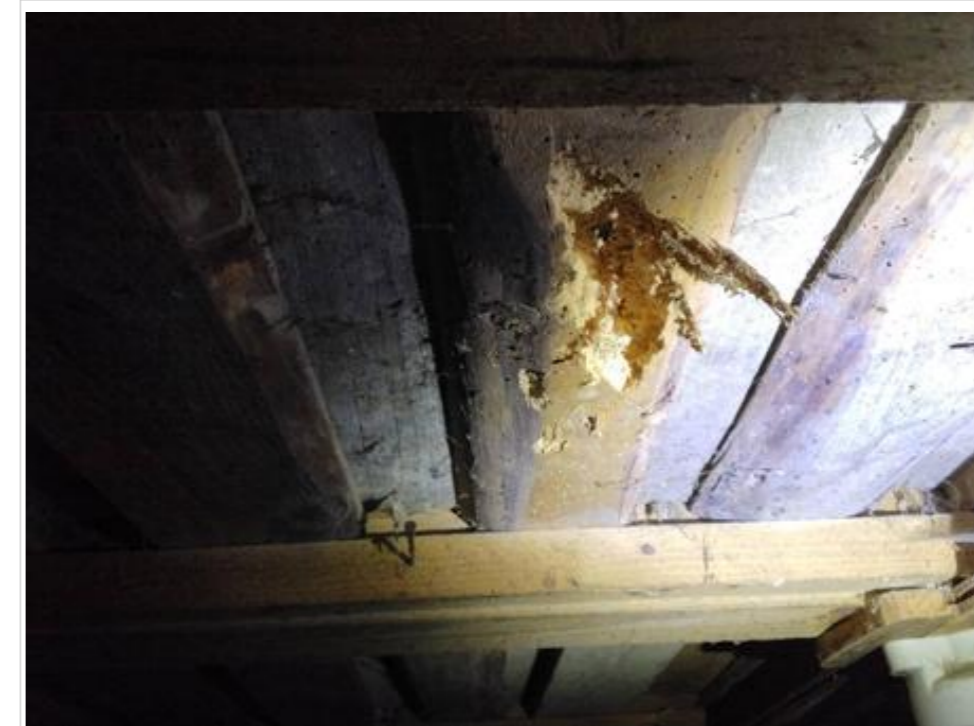


Spor fra stripet borebille i store deler av grovkjeller

Rentokil

Besiktigelsen ble gjennomført av Joachim Enevoldsen 4741577383 Rentokil Initial Norge AS

Side: 12 (19)
Skadenummer: 202603393
Rapport opprettet: 17.04.2026



Ett bord i Kjeller er helt spist opp innvendig. Det kommer mye gult boremel npr en pirker på bordet.

Rentokil

Besiktigelsen ble gjennomført av Joachim Enevoldsen 4741577383 Rentokil Initial Norge AS

Side: 13 (19)
Skadenummer: 202603393
Rapport opprettet: 17.04.2026



Ett bord i Kjeller er helt spist opp innvendig. Det kommer mye gult boremel npr en pirket på bordet.

Rentokil

Besiktigelsen ble gjennomført av Joachim Enevoldsen 4741577383 Rentokil Initial Norge AS

Side: 14 (19)
Skadenummer: 202603393
Rapport opprettet: 17.04.2026



Spor etter stripet borebille i store deler av grovkjeller.

Rentokil

Besiktigelsen ble gjennomført av Joachim Enevoldsen 4741577383 Rentokil Initial Norge AS

Side: 15 (19)
Skadenummer: 202603393
Rapport opprettet: 17.04.2026



I kjeller delen bygd på 60-tallet mpler det ved fuktighet opp mot 11%

Rentokil

Besiktigelsen ble gjennomført av Joachim Enevoldsen 4741577383 Rentokil Initial Norge AS

Side: 16 (19)
Skadenummer: 202603393
Rapport opprettet: 17.04.2026



I kjeller deen på orginal delen bygget pp 50-tallet måles det rundt 10% ved fuktighet

Rentokil

Besiktigelsen ble gjennomført av Joachim Enevoldsen 4741577383 Rentokil Initial Norge AS

Side: 17 (19)
Skadenummer: 202603393
Rapport opprettet: 17.04.2026



9,5% ved fuktighet i den eldste delen av kjelleren

Rentokil

Besiktigelsen ble gjennomført av Joachim Enevoldsen 4741577383 Rentokil Initial Norge AS

Side: 18 (19)
Skadenummer: 202603393
Rapport opprettet: 17.04.2026



10,6% vedfukighet i den nyere delen av kjelleren fra 60 tallet.

Rentokil

Besiktigelsen ble gjennomført av Joachim Enevoldsen
4741577383
Rentokil Initial Norge AS

Side: 19 (19)
Skadenummer: 202603393
Rapport opprettet: 17.04.2026



Mye gult boremel fra bordet i taket som bar spist opp innvendig.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2. Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevvarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Gullaugkleiva 46, 3427 GULLAUG. Gnr. 118, bnr. 14, i Lier kommune, oppdragsnr.: 1600260095
Megler: Alexander Abelseth, mobil: 97744247, e-post: alexander.abelseth@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



Alexander Abelseth

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

PROAKTIV

Proaktiv Drammen, Lier og Holmestrand

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