PROAKTIV



DAMSTUBBEN 6



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

• **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

• **Lillestrøm**
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

GULLAUG

Enebolig i et attraktiv og meget barnevennlig nabolag på Gullaug i Lier. Rolig og tilbaketrukket beliggenhet i blindvei, grensende mot friområde og skogholt

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Damstubben 6, 3427 GULLAUG

Gnr./Bnr.: Gnr. 114, bnr. 26, i Lier kommune

Prisantydning: 6.500.000,-

Omkostninger: 182.490,-

Totalpris: 6.682.490,-

Kommunale avgifter: 18.910,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1994

Soverom: 4

BRA: 155 m²

BRA-i: 145 m²

Garasje/Parkering: Halvpart av dobbelgarasje som deles med nabo. Det er også biloppstillingsplasser foran garasjen.

Tomt: 510.3 m²

Energimerke: Energiklasse: gul D.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon
4 Leder/megler
5 Kontorets side
6 Nærområdet
10 Fasade/ute
14 Gang
16 Stue/kjøkken
20 Baderom
22 Soverom
30 Plantegninger
32 Boligen i bilder
36 Kjerneinformasjon
42 Skilleside
88 Budskjema

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

Daglig leder / Eiendomsmegler
Alexander Abelseth



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

AVDELING:
Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand

DIN EIENDOMSMEGLER

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

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

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

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

Min erfaring - din trygghet

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

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

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

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



Daglig leder / Eiendomsmegler
Alexander Abelseth



Verdifulle kunder fortjener **verdifull** rådgivning.



Drammen, Lier & Holmestrand

Nytenkende - lang erfaring - lokalkjente - proaktive og løsningsorienterte.

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

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:*** *Gullaug*

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
Enebolig i et attraktiv og meget barnevennlig nabolag på Gullaug i Lier. Rolig og tilbaketrukket beliggenhet i blindvei, grensende mot friområde og skogholt. Rett i overkant av boligfeltet ligger Kjekstadmarka med utallige turmuligheter. Området har nærhet til skoler, barnehager, servicetilbud og offentlig kommunikasjon med buss og tog.

Den daglige handleturen kan gjennomføres på Kiwi Gullaug, Kiwi Vitbank eller Rema 1000 Lierstranda. For ytterligere servicetilbud er det kort vei til CC-kjøpesenter med flere butikker. Kort vei også til Liertoppen senter. Kort vei til det nye sykehuset på Brakerøya.

Kjekstadmarka ligger rett bak eiendommen og byr på et flott turterreng sommer som vinter. Skapertjern med gode bademuligheter ligger innen gangavstand. Fin lysløype og



OFFENTLIG TRANSPORT

Gullaugkleiva Linje 79, 251, 261	5 min 0.4 km
Lier stasjon Linje L1, R13	4 min 2.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	59 min
Oslo Gardermoen	1 t 10 min

DAGLIGVARE

Kiwi Gullaug	13 min
Kiwi Vitbank Søndagsåpent	5 min 3.1 km

VARER/TJENESTER

CC Drammen	11 min
Vitusapotek Spikkestad	6 min

SPORT

Gullaugbanen gressbane Fotball	5 min 0.4 km
Gullaug skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	18 min 1.7 km
AK Fryktløs	5 min
Family Sports Club Akropolis Lier	7 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Uno-X Gullaug	13 min





sykkelsti langs den gamle drammensbanen, rett bak huset. Det er også kort vei til fjorden og Linnesstranda med fine bade- og fiskemuligheter. Diverse idrettsanlegg, crossbane, rideskole, golfbane, skytterlag, svømmehall osv. i kommunen.

Boligen sokner til Gullaug skole med SFO-ordning som ligger ca. 1,7 km unna. Det er flere barnehager i nærområdet, hvor de to nærmeste er Norlandia Linnesbakken Sprelloppbarnehage og Linnesstranda barnehage.

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

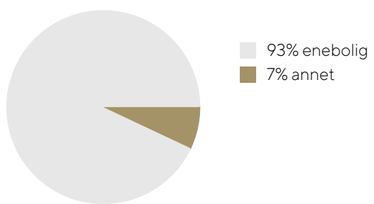
Nærmeste bussholdeplass er Gullaugkleiva, som ligger nederst i bakken ved hovedveien. Kort avstand til Lier stasjon med god togforbindelse til Asker og Oslo. Det er ca. 30 minutter med tog til Oslo S.
Tar du bilen er du i Drammen sentrum på ca. 10 min, Asker på ca. 15 min og Oslo på ca. 35 min.

Bebyggelse
Området består primært av eneboliger.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



BOLIGMASSE



SKOLER

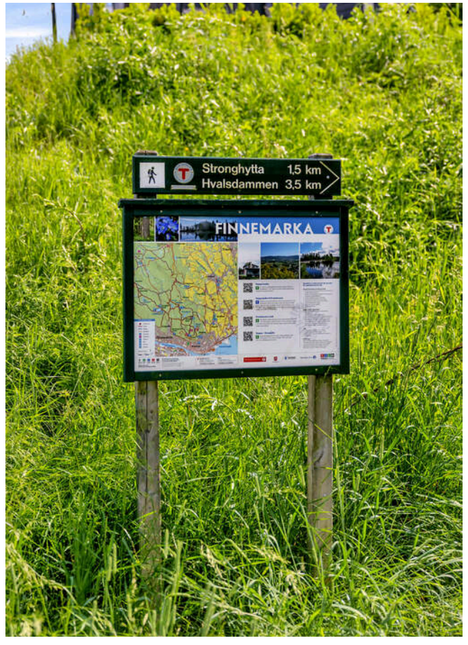
Gullaug skole (1-7 kl.) 242 elever, 15 klasser	19 min 1.7 km
Høvik skole (1-10 kl.) 897 elever, 67 klasser	9 min 4.9 km
Lierbyen skole (8-10 kl.) 259 elever, 21 klasser	11 min 7 km
Lier videregående skole 550 elever	8 min 4.6 km
St. Hallvard videregående skole 750 elever, 26 klasser	10 min 5.5 km

BARNEHAGER

Linnesbakken sprelloppbarnehage (1-5 ... 107 barn	22 min 1.9 km
Linnesstranda barnehage (1-6 år) 52 barn	4 min 2.1 km
Paletten Kanvas-barnehage (1-5 år) 67 barn	6 min 3.2 km


























































CAMPBELL




HINT





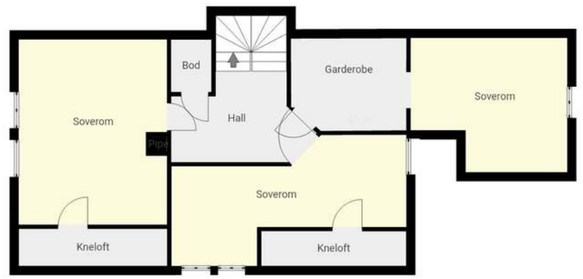






PLANTEGNINGER





PRAKTISK INFORMASJON

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Utvendig generelt:
Taket er tekket med profilerte betongtakstein. Selger har i egenerklæringen opplyst om lekkasje ved gradrenne, som skal være utbedret i 2026. Takrenner og nedløp er av metall. Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Det er malte vinduer med 2-lags glass. Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Innvendig generelt:
Gulvene har parkett, flis og teppe. Veggene har tapet og malt strie. Himlingen har trepanel. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Det er elementpipe og vedovn. Det er malt tretrapp. Det er malte fyllingsdører.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Innvendige avløpsrør er av PP-plast. Det er balansert ventilasjon. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, jordfeilautomater og overspenningsvern.

Bygningssakskyndig
Tom Gaathaug (befaringsdato: Mandag, 2. november 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
2006. Nytt bad og vaskerom.

- Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
Lekkasje i en gradrenne som ble fikset i 2026.

- Er det utført arbeid med drenering?
2006. Når huset ble bygget påske tomten drenert og garasjen ble stemplet opp muren forbedret.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
2025. Nytt sikringskskap.

- Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Installert ovn i 2003.

- Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
2006. Huset ble bygget på, 2 soverom , bad , hunderom , og vaskerom.

Er det utført radonmåling?
Ja.

Parkering
Halvpart av dobbelgarasje som deles med nabo.
Det er også biloppstillingsplasser foran garasjen.

Innhold
Boligen går over to plan og består av følgende;
1. etasje: entré, gang, soverom, to bad, vaskerom og stue/kjøkken.
2. etasje: gang, bod, garderobe og tre soverom.

I tillegg er det boder, terrasser, hageareal og halvpart av dobbelgarasje.

Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 94 kvm
BRA-e: 10 kvm
Total BRA: 104 kvm

2. etasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 51 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 76 kvm

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

Ikke målbare arealer
Ca. 9 kvm i 2. etasje er ikke målbart. Totalt gulvareal er ca. 60 kvm.

Standard
En gjennomgang av leilighetens rom:

Boligen har et innbydende og hyggelig entré med flislagt gulv, lyse overflater og downlights i taket. Entreen har god plass til oppbevaring og hverdagens nødvendigheter, og fungerer som et praktisk knutepunkt med adkomst til alle etasjens rom.

Stuen fremstår som lys og romslig med naturlige soner for både spisebord og sofagruppe. Vinkelstuen får godt med dagslys fra flere himmelretninger, og ved kjøkkensonen er det praktisk utgang til terrassen. Overflatene er holdt i lyse toner kombinert med parkett på gulvet, og rommet varmes opp med peisovn og panelovner.

Kjøkkenet ligger i en egen sone med praktisk kjøkkenøy mot stuen. Innredningen har hvite, profilerte fronter og det er fliser på vegg og heltre benkeplate under. Videre er det oppvaskkum av stål, benkebelysning og integrerte hvitevarer som ovn og platetopp samt opplegg for oppvaskmaskin og kjøleskap.

Bad 1 i 1. etasje har flislagt gulv med varme, malt strie på veggene med fliser i dusjsonen, samt panel i taket. Badet har badekar med dusjmulighet, toalett og servant med speil og veggskap ved siden av.

Bad 2 i 1. etasje har mørke gulvfliser med varmekabler, hvite veggfliser og malt panel i taket. Komplett utstyrt med veggmontert toalett, servant med innmurt speil og dusjnisje.

Boligen har også et separat vaskerom, som er opplyst oppgradert i 2006. Vaskerommet har flislagt gulv og glassfiberstrie på veggene. Rommet har innredning med hvite, glatte fronter, vaskekum og selvsagt opplegg for vaskemaskin.

I inngangsetasjen ligger ett av boligens totalt fire soverom. Dette soverommet har plass til seng, nattbord og oppbevaringsmøbler.

2. etasje:
Etasjen byr på en svært familievennlig og gjennomtenkt planløsning, med tre gode soverom samlet på ett og samme plan. Alle soverommene har en fin størrelse med naturlig plass til både seng, nattbord og garderobeskap. I tillegg har etasjen en praktisk bod og egen garderobe.

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:
- Bad i 1. etasje: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er påvist omfattende skader på gulvoverflater. Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger. Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker. Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone, Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.
- Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Boligen har fått følgende TG2:
- Taktekking: Det er påvist sprekker, mose, manglende renhold, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse. Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert. Vanntett

sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Takkonstruksjon/loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.
- Yttervegger/veggkonstruksjon: Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting).
- Uteplasser/terrasser: Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon. Det er symptom på eller registrerte skader på overflater og på plattingen.
- Innvendige dører: Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
- Skadedyr og fuktkrevende insekter: Det er påvist inntrekksveier for gnagere.
- Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Innvendige avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Varmtvannsbereder/tank: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Fuktsikring og drenering: Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.
- Forstøtningsmurer: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).
- Bad i 1. etasje: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen. Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning. Våtrommet mangler tilluftsventilering.
- Bad i 2: Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Vaskerom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Det er registrert betydelige avleiringer og smuss i sluket. Membrantype og utførelse av tilslutningen mellom membran og sluk er ukjent. Våtrommet mangler tilluftsventilering.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

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

Oppvarming
- Elektrisk oppvarming via panelovner.
- Varmekabler på begge baderom.
- Peisovn i stue.

Det foreligger feie- og tilsynsopplysninger fra Drammensregionens brannvesen IKS/Feierseksjonen med siste tilsyn utført 18.09.2020 og siste feiing utført 27.10.2025. Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik, anmerkninger eller andre forhold som har betydning for fyringsanlegget.

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

Info energiklasse
For ytterligere informasjon se www.energimerking.no.
Komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

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



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
510,30 m²

Beskrivelse av tomt
Eiendommen fremstår som svært pent og gjennomtenkt opparbeidet med varierte og usjenerte uteoppholdsarealer. Tomten har skrånende terreng som er tilpasset med støttemurer, terrasseringer og nivåforskjeller. På flere sider av huset er det etablert romslige treterrasser og plattinger - blant annet en stor, solrik veranda med levegg, markise og praktisk lagringsplass under tak. Platting også ved inngangspartiet og på baksiden av huset.

Uteområdene bindes fint sammen av utvendige trapper, gangforbindelser og koselige tråkkheller i gressplenen. Hagen har fine plenarealer, busker, trær og tett hekk som gir god skjerming. Frittstående dukkestue til glede for de minste. I tillegg har eiendommen en gruset gårdsplass med gode parkeringsmuligheter.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.657.918,- for 2024

Formuesverdi sekundær
6.631.671,- for 2024

Info kommunale avgifter
Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter. Vannmåler er installert.

Kommunale avgifter
18.910,- for 2025

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

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
- Renovasjon: kr. 5201,- pr. år, fordelt på to terminer.
- Feie- og tilsynsgebyr: kr. 608,- pr. år.
- TV og internett fra Viken fiber, kr 1389 pr måned
- Strømforbruk ca. 19700 kWh pr år.
- Det er tegnet Norgespris på strøm.
- Forsikring kr 7776,- pr år (Fremtind)
- Alarm: selger har betalt kr.438,- pr. mnd. (Sector alarm)
- Velavgift kr. 1000,- pr. år for måking.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse ble gitt 26.08.1994 fra opprinnelig oppføring. Tilbygg godkjent og oppført i 2005. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger på eneboligen, som stemmer med dagens bruk.

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

Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til overnevnte.

Garasjen ble oppført for ca 30 år siden, og deles med naboen i Damstubben 4. Men kommunen opplyser at det ikke foreligger tegninger, søknad og godkjenning for garasjen fra den tiden. Det er sendt inn søknad om godkjenning til Lier kommune november 2026, og prosessen er i gang. Det er pr nå uvisst hvor lang saksbehandlingstiden vil være, og selger dekker kostnadene som omhandler Damstubben 6.

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

3312/114/26:
26.10.1994 - Dokumentnr: 16889 - Best. om vann/kloakkledn. Best. om overvannsledninger, sluk, kabler, gatelys m.m.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, iht. reguleringsplanen for området Gullauglia.

Ifølge områdeanalyse ligger eiendommen innenfor et aktsomhetsområde for jord- og flomskred. Det er i tillegg registrert flomfaresoner, aktsomhet for kvikkleire og at eiendommen ligger i et radonutsatt område.
Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

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

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

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

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
6 500 000,00 (Prisantydning)

————————————————
6 500 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
162 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

————————————————

163 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
182 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____

6 663 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 682 490,00 (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 sted.

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

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

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

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

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

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

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

Eier
Hanne Larsen

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

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,95 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 61 750 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 50 000).
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kredittkostnad kr 4 000, Markedspakke (stor annonse på Finn.no, Ukens bolig, Hjem.no, Schibsted og sosiale medier) kr 24 900, Oppgjørshonorar kr 7 500, Spørring i grunnboken kr 500, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900, Visning (pr. stk.) kr 3 500
Utlegg og andre utgifter: Fotograf kr 4 950, Kommunale opplysninger kr 4 700, Tilstandsrapport/takst kr 12 500, Tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545

Sum vederlag kr. 119 550
Sum utlegg og andre utgifter kr. 22 695
Totalt kostnadsoverslag kr. 142 245
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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 etter pkt. 5. I tillegg må påløpte utlegg og andre kostnader jfr. samme pkt. 5 også betales. Dette gjelder så lenge provisjonsbasert vederlag er avtalt. Ved timebasert vederlag vil oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk i tillegg til påløpte utlegg og andre kostnader.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler krav på fullt vederlag, foruten provisjon og oppgjørshonorar etter pkt. 5. I tillegg må påløpte utlegg og andre kostnader jfr. samme pkt. 5 også betales. Dette gjelder så lenge provisjonsbasert vederlag er avtalt. Ved timebasert vederlag vil oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk i tillegg til påløpte utlegg og andre kostnader.

Dersom Oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megleren skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Meglers krav på vederlag og evt. utlegg etter dette punkt forfaller 14 dager etter at Oppdraget har utløpt eller er sagt opp.
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - 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
23.11.2026

VEDLEGG

enova

Energiattest



Adresse **Damstubben 6, 3427 GULLAUG**	
Dato for energimerking **26.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-373933**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13027544**
Gårdsnummer **114**	Bruksnummer **26**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1994**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **170,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **170,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **216,72**

Tilstandsrapport

Enebolig
Damstubben 6, 3427 GULLAUG
LIER kommune
gnr. 114, bnr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 02.11.2026 **Rapportdato:** 25.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20064-1221 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** EB5905

Autorisert foretak: Buskerud Byggrådgivning AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tom Gaathaug

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

Norsk takst

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

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

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

Buskerud Byggrådgivning AS

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

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

Rapportansvarlig

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

Damstubben 6, 3427 GULLAUG
Gnr 114 - Bnr 26
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Damstubben 6, 3427 GULLAUG
Gnr 114 - Bnr 26
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Damstubben 6, 3427 GULLAUG
Gnr 114 - Bnr 26
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1994, med tilbygg fra 2005, og fremstår generelt som normalt vedlikeholdt ut fra alder. Det er gjennomført enkelte oppgraderinger, men flere bygningsdeler og tekniske installasjoner har oppnådd en alder hvor vedlikehold og utskiftninger må påregnes.

TG3 – Vesentlige avvik: Det eldste badet har omfattende sprekkdannelser i gulvflisene og eldre våtromsløsninger. Badet har behov for total oppgradering. Vaskerommet har eldre veggoverflater som ikke tilfredsstiller dagens forventninger til fuktsikring i våtsoner, samt usikker oppbygning av gulvets tettesjikt. TG3 er vurdert blant annet ut fra alder på de opprinnelige våtromsløsningene.

TG2 – Avvik med behov for tiltak eller oppfølging: Det er registrert nedbøyning i bjelkelaget på terrassen foran boligen og fuktpåvirket treverk på terrasseplattingen bak. Enkelte støttemurer har mindre skjevheter. Varmtvannsberederen er fra 1994 og har dermed passert forventet brukstid. Deler av vannrørinstallasjonene har også høy alder.

Øvrige forhold: Badet fra 2006 fremstår med nyere løsninger enn det opprinnelige badet, men har enkelte avvik og mangelfull dokumentasjon. Vinduer har stedvis mindre misfarging og slitasje. Det er også registrert enkelte forhold knyttet til ventilasjon, elektrisk anlegg og utvendige konstruksjoner som bør følges opp.

Samlet vurdering: Boligen fremstår som en normalt vedlikeholdt bolig fra byggeperioden, men med et betydelig oppgraderingsbehov knyttet til våtrom og enkelte eldre tekniske installasjoner. Det må påregnes kostnader til modernisering, utskiftninger og løpende vedlikehold i årene fremover.

Enebolig - Byggeår: 1994

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med profilerte betongtakstein. Taktekkingen fremstår med aldersrelatert overflateslitasje og stedvis mosebegroing, særlig i overlappene mellom taksteinene. Det er observert smuss og organisk materiale i gradrenne.

Selger har i egenerklæringen opplyst om lekkasje ved gradrenne, som skal være utbedret i 2026. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelsen eller omfanget av utbedringen.
Takrenner og nedløp er av metall.
Buskerud Blikk & Sveis utførte utbedringsarbeider i 2026. Ifølge fremlagt arbeidsbeskrivelse omfattet arbeidene utbedring av undertak rundt pipe, nytt pipebeslag, utbedring av gradrenner og montering av nye overgangsbeslag ved takoppløft.
Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Det er malte vinduer med 2-lags glass. Det er registrert noe misfarging og overflateslitasje på innvendige vinduskarmer. For øvrig fremstår vinduene med normal bruksslitasje og uten vesentlige synlige avvik
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene har parkett, flis og teppe.
Veggene har tapet og malt strie. Himlingen har trepanel.
Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.
Det er elementpipe og vedovn.
Det er malt tretrapp.
Det er malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt på gulv og vegger eller på oppbygning og plassering av diffusjonssperre i yttervegg.
Veggene har malt strie og fliser i hjørnet ved dusj, og himlingen har panel.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 5–10 mm/m.
Våtrommet har plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm. Type skjult og synlig vanntett sjikt er ukjent.
Våtrommet har servant, toalett og badekar.
Boligen har balansert ventilasjon. Det er målt en spalte på ca. 5 mm under døren til badet. Spalten gir begrenset mulighet for overstrømning av luft fra tilstøtende rom. Det er ikke utført luftmengdemålinger.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i stue tilstøtende bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 8 vektprosent, som er laveste verdi benyttede måleinstrument Protimeter MMS2 kan vise

Våtrom › 1. Etasje › Bad 2
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger dokumentasjon i form av faktura.
Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 7–17 mm/m.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.
Våtrommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom tilstøtende bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 8 vektprosent som er laveste verdi benyttede måleinstrument Protimeter MMS2 kan vise

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom
Vaskerommet har flislagt gulv, opplyst oppgradert i 2006, men utførelsen og alderen på underliggende vanntett sjikt er ukjent.
Veggene har malt glassfiberstrie som fremstår som opprinnelig utførelse.
Ifølge selgers opplysninger ble vaskerommet oppgradert i 2006. Det er opplyst om flisarbeider, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt. Det er derfor ukjent om det ble etablert ny membran ved oppgraderingen, eller om eksisterende tettesjikt ble beholdt.
Veggene er utført som annet. Himlingen er med panel på innvendig

Damstubben 6, 3427 GULLAUG
Gnr 114 - Bnr 26
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

tak.
Våtrommet har flislagt gulv uten varmekilde og med fall mot sluk på 37–44 mm/m.
Våtrommet har plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm. Vanntett sjikt er ukjent.
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt under trapp tilstøtende vaskerom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 8 vektprosent som er laveste verdi benyttede måleinstrument Protimeter MMS2 kan vise.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av PP-plast.
Det er balansert ventilasjon.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, jordfeilautomater og overspenningsvern. Det foreligger en eldre kursfortegnelse med håndskrevne endringer. Det er ikke avklart om kursfortegnelsen fullt ut samsvarer med dagens installasjon.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Boligen er fundamentert med støpt plate på mark og ringmur, uten kjeller. Fuktsikring og eventuell drenering ligger i hovedsak skjult og kan ikke kontrolleres direkte ved en ordinær visuell befaring.
Boligen er oppført med støpt plate på mark og ringmur, uten kjeller.
Avløpsledningene er av ukjent type og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

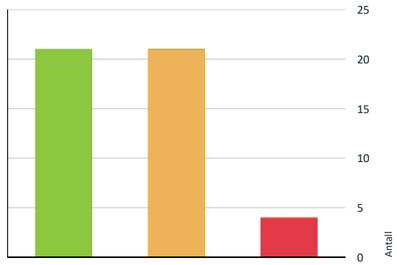
Det foreligger ikke tegninger for garasjen og denne er ikke omsøkt

Damstubben 6, 3427 GULLAUG
Gnr 114 - Bnr 26
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

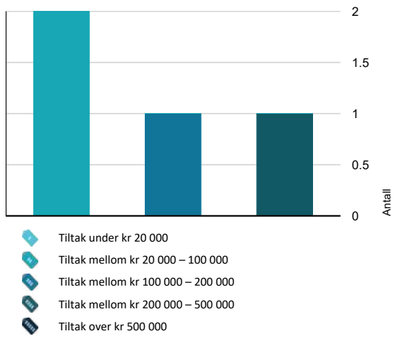
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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. . 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

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell Gå til side
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er påvist omfattende skader på gulvoverflater.
Det er påvist sprekker i fliser.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.
Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell Gå til side
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Damstubben 6, 3427 GULLAUG
Gnr 114 - Bnr 26
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Det er påvist sprekker, mose, manglende renhold, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert.
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side
Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side
Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon.
Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.
Det er symptom på eller registrerte skader på plattingen.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side
Det er påvist inntrekksveier for gnagere.

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

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side
Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side
Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side
Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Oppdragsnr.: 20064-1221 Befaringsdato: 02.11.2026 Side: 8 av 34

Damstubben 6, 3427 GULLAUG
Gnr 114 - Bnr 26
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).
Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

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

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).
Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Vaskerommet har flislagt gulv med plastsluk. Det er registrert betydelige avleiringer og smuss i sluket. Membrantype og utførelse av tilslutningen mellom membran og sluk er ukjent.

Gulvet ble opplyst flislagt i 2006, men det foreligger ikke opplysninger som bekrefter at vanntett sjikt ble fornyet samtidig. Veggene har malt glassfiberstrie som fremstår som opprinnelig utførelse.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Damstubben 6, 3427 GULLAUG
Gnr 114 - Bnr 26
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1994

Kommentar
Byggeåret er basert på dato anført på byggesøknad/tegning

Anvendelse
Boligen var bebodd og fullt møblert under befaringen.

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

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

Tilbygg / modernisering

2005	Tilbygg

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med profilerte betongtakstein. Taktekkingen fremstår med aldersrelatert overflateslitasje og stedvis mosebegroing, særlig i overlappene mellom taksteinene. Det er observert smuss og organisk materiale i gradrenne.

Selger har i egenerklæringen opplyst om lekkasje ved gradrenne, som skal være utbedret i 2026. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelsen eller omfanget av utbedringen.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker, mose, manglende renhold, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
- Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.
- Slitasje og skader på taktekkingen kan redusere tettheten og gi økt risiko for lekkasjer over tid.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Konsekvens: Aldring og forvitring kan redusere taksteinens motstandsdyktighet over tid. Mose og oppsamlet organisk materiale kan holde på fuktighet og hindre tilfredsstillende vannavrenning. Tidligere lekkasje medfører usikkerhet om tilstanden til undertak og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak: Taktekking og gradrenner bør rengjøres og kontrolleres av taktekker. T

Tilstandsgrad TG2: Begrunnes med taktekkingens alder, registrert overflateslitasje og mosebegroing.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.
Buskerud Blikk & Sveis utførte utbedringsarbeider i 2026. Ifølge fremlagt arbeidsbeskrivelse omfattet arbeidene utbedring av undertak rundt pipe, nytt pipebeslag, utbedring av gradrenner og montering av nye overgangsbeslag ved takoppløft.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Damstubben 6, 3427 GULLAUG
Gnr 114 - Bnr 26
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser
• Det er registrert en mørkere misfarging på undertaksplate ved taksperre i kott bak knevegg. Selger opplyser at det tidligere ble oppdaget vann/fukt på en bag som var lagret i det samme området. Dette medførte at Buskerud Blikk & Sveis ble engasjert til å utbedre lekkasjen i 2026. Ifølge selger ble det ikke avdekket andre skader i forbindelse med arbeidene.

Inspeksjonsmulighetene i kottene var begrenset av lagrede gjenstander.
• Konsekvens:
Fuktskjoldet vurderes å ha sannsynlig sammenheng med den tidligere vanninntrengningen. Selv om lekkasjeårsaken skal være utbedret, er det ikke kontrollert om konstruksjonen er tilstrekkelig uttørket eller om det foreligger skjulte følgeskader.

Tiltak:
Det anbefales at bygningskyndig gjennomfører en fuktmåling og nærmere undersøkelse av området med fuktskjold, for å kontrollere at lekkasjen er utbedret og konstruksjonen er tørr. Undersøkelsen bør gjennomføres snarlig.

Årsak til TG2:

TG2 settes på grunn av registrert fuktskjold etter tidligere vanninntrengning, manglende kontroll av fuktnivå etter utbedringen og begrensede inspeksjonsmuligheter til deler av takkonstruksjonen.
• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Inspeksjonsmulighetene i kottene var sterkt begrenset av lagrede gjenstander. Tidligere inspeksjonsluke til kryploft over innredet loftsetasje er bygget igjen i forbindelse med plassbygd garderobe. Kryploftet var derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon.
• Konsekvens:
Begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet om skadeomfanget og tilstanden til skjulte konstruksjonsdeler.

Tiltak:
Lagrede gjenstander bør fjernes, og inspeksjonsmulighet til kryploftet bør gjenopprettes

TG2 settes på grunn av registrert misfarging med mulig sammenheng med fuktpåvirkning, samt vesentlig begrensede inspeksjonsmuligheter

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak
• Det er montert musebånd ved nedre avslutning av ytterkledningen, men utførelsen har ujevne åpninger som medfører mangelfull sikring mot inntrenging av smågnagere.
• Konsekvens:
Åpningene kan gi mus og andre smågnagere tilgang til hulrom bak kledningen og videre inn i konstruksjonen. Dette kan føre til skader på isolasjon, vindsperre og andre bygningsmaterialer.

Tiltak:
Eksisterende musebånd bør kontrolleres og suppleres eller utbedres av tømrer slik at åpningene sikres tilfredsstillende, samtidig som nødvendig lufting bak kledningen opprettholdes.

TG2 settes på grunn av mangelfull gnagersikring ved nedre avslutning av ytterkledningen, med risiko for inntrenging av smågnagere og skader i skjulte konstruksjoner.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Vedlegg

Damstubben 6, 3427 GULLAUG
Gnr 114 - Bnr 26
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass. Det er registrert noe misfarging og overflateslitasje på innvendige vinduskarmer. For øvrig fremstår vinduene med normal bruksslitasje og uten vesentlige synlige avvik

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Vurdering av avvik:
• Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon.
• Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.
• Det er symptom på eller registrerte skader på plattingen.

Konsekvens/tiltak
• Nedbøyning eller svak konstruksjon kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre deformasjon eller svikt.
• Skader på overflater kan indikere svekkelse og risiko for videre nedbrytning og fuktinntrenging i konstruksjonen.
• Skader på plattingen kan føre til redusert styrke og funksjon, med risiko for videre nedbrytning.

Terrassen foran boligen har en lokal nedbøyning i bjelkelaget ved ytre hjørne. Årsaken til nedbøyningen er ikke fastslått. Terrasseplattingen bak boligen har værslitte terrassebord med synlig fuktpåvirkning og overflatenedbrytning, særlig langs støttemuren. Det er ikke utført stikking i treverket for kontroll av eventuell råte.

Konsekvens: Nedbøyningen kan indikere svekkelse eller bevegelser i den bærende konstruksjonen eller understøttelsen. Fuktpåvirkningen på plattingen bak kan over tid medføre råteskader og redusert levetid for treverket.

Tiltak: Understøttelse og bjelkelag ved det skjeve terrassehjørnet bør undersøkes av fagkyndig og nødvendige utbedringer utføres innen 1–2 år. Ved tegn til økende nedbøyning eller ustabilitet må kontrollen fremskyndes. Terrassebordene langs støttemuren bør kontrolleres for råte og skiftes ved behov. Det anbefales samtidig å bedre uttørkingsforholdene mot muren.

TG2 settes på grunn av påvist nedbøyning i bjelkelaget og synlig fuktpåvirkning med overflatenedbrytning på terrasseplattingen. Forholdene gir behov for nærmere undersøkelser og utbedring, men det er ikke dokumentert alvorlig konstruksjonssvikt.

⚠ Utvendige trapper

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Utvendig tretrapp med synlig værslitasje. Trappen mangler håndløper/rekkverk

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene har parkett, flis og teppe.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Damstubben 6, 3427 GULLAUG
Gnr 114 - Bnr 26
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har tapet og malt strie. Himlingen har trepanel.

TG 1 Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.

Radon

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og vedovn.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:
• Det er påvist inntrekksveier for gnagere.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.

Det er ujevn musesikring utvendig

VÅTROM

Damstubben 6, 3427 GULLAUG
Gnr 114 - Bnr 26
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Konsekvens:
Den samlede tilstanden innebærer betydelig usikkerhet om våtrommets fuktsikkerhet. Skader på overflater kombinert med eldre vanntette sjikt gir økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Badet vurderes ikke å ha tilstrekkelig dokumentert fuktsikkerhet for fortsatt normal bruk etter dagens forventninger.

Tiltak:
Full rehabilitering av badet anbefales gjennomført snarlig av kvalifisert våtromsentreprenør. Arbeidet må omfatte nødvendige utbedringer av gulv- og veggkonstruksjoner, etablering av nye dokumenterte vanntette sjikt, sluk og tilfredsstillende fallforhold.

Inntil rehabilitering anbefales det å begrense direkte vannbelastning og følge med på eventuelle tegn til lekkasje.

TG3 settes fordi badet har opprinnelige våtromsløsninger fra 1992, kombinert med omfattende overflateskader og betydelig usikkerhet om vanntette sjikts funksjon. Den samlede tilstanden tilsier at hele våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt på gulv og vegger eller på oppbygning og plassering av diffusjonssperre i yttervegg.

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

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.
• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

Damstubben 6, 3427 GULLAUG
Gnr 114 - Bnr 26
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om hvilke materialer og løsninger som er benyttet, og om fuktsikringen er utført på en tilfredsstillende måte. Eventuelle svakheter i skjulte konstruksjoner kan ikke utelukkes.

Tiltak :
Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon fra tidligere utførende eller andre tilgjengelige kilder. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, må usikkerheten tas hensyn til ved videre bruk, vedlikehold og fremtidig oppgradering av badet.

TG2 settes fordi utførelsen av vanntett sjikt ikke er dokumentert. Dokumentasjonskravene i NS 3600:2025 punkt A.2.1.9.1 er dermed ikke oppfylt. Manglende dokumentasjon på diffusjonstetting gir ytterligere usikkerhet om konstruksjonens utførelse.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malt strie og fliser i hjørnet ved dusj, og himlingen har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke inneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.
- Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.

Det er registrert oppsprekking, løsnet overflatebelegg og mørke misfarginger i nedre del av tapetsert vegg over badekar. Misfargingene kan indikere fuktpåvirkning og mulig mikrobiell vekst.

Det er videre registrert oppsprekking i fuger ved vindusbrett og stedvis misfarging i flisfuger. Vindu med malt treverk er plassert i våtsone over badekaret og er utsatt for fuktbelastning.

Konsekvens:
Skadene indikerer at overflatene ikke har tilfredsstillende motstandsdyktighet mot fuktbelastningen i området. Dette gir risiko for videre nedbrytning av overflatematerialene og fuktinntrenging i underliggende konstruksjoner. Eventuell fuktskade eller mikrobiell vekst bak overflatene er ikke avklart.

Tiltak:
Det anbefales snarlig nærmere undersøkelse av skadede veggflater og tilstøtende konstruksjoner ved fagkyndig, for å avklare årsak og eventuelt skadeomfang.

Skadede overflater og utette fuger må utbedres med løsninger som er egnet for våtrom. Det bør vurderes utskifting av fuktutsatte materialer og nødvendig fuktsikring av vindusområdet.

TG2 settes på grunn av registrerte overflateskader, misfarginger som indikerer mulig fuktpåvirkning, oppsprekking i fuger og fuktutsatt vinduskonstruksjon i våtsone. Forholdene medfører økt risiko for fuktskader og behov for nærmere undersøkelser og utbedring.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 5–10 mm/m.

Vurdering av avvik:

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

Damstubben 6, 3427 GULLAUG
Gnr 114 - Bnr 26
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

- Det er påvist omfattende skader på gulvoverflater.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.
- Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Omfattende skader på gulvoverflater i våtrom kan føre til fuktinntrengning i underliggende konstruksjon. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
- Det anbefales å utbedre eller skifte ut skadet gulvoverflate, samt kontrollere oppbygningen under for eventuelle fukt- eller konstruksjonsskader. Ved behov bør gulvet bygges opp på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm og med egnede materialer.
- Sprekker i fliser på våtrom kan gi åpninger for fuktinntrengning bak flislaget. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.
- Overflater må utbedres eller skiftes
- Dersom tiltak ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Det er registrert omfattende sprekkdannelser i flere gulvfliser, både ved badekaret og på motsatt side av rommet. Det er i tillegg registrert bom under fliser, løse fliser og stedvis skadde fuger.

Fallmålinger med digitalt vater viser fall på 5 mm/m mot sluket og 10 mm/m i retning mot badekaret fra midtre del av gulvet. Det er registrert lokalt motfall på 1 mm/m mot døren. Gulvets samlede fallforhold vurderes likevel å ivareta bortledning av lekkasjevann til sluket.

Konsekvens:
Det omfattende skadebildet viser betydelig svikt i gulvoverflatens tilstand og flisenes vedheft til underlaget. Sprekkdannelser og løse fliser gir risiko for videre skadeutvikling og økt vannbelastning på underliggende tettesjikt. Tilstanden til tettesjiktet er ikke avklart gjennom disse undersøkelsene.

Tiltak:
Det anbefales snarlig vurdering og utbedring ved kvalifisert våtromsentreprenør. På grunn av det omfattende skadeomfanget må rehabilitering av gulvet påregnes. Ved utbedring må underliggende konstruksjon og tettesjikt undersøkes, og tilfredsstillende fallforhold etableres.

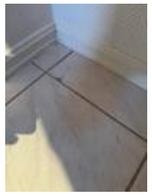
TG3 settes på grunn av omfattende sprekkdannelser i gulvfliser fordelt over flere områder, kombinert med bom, løse fliser og skadde fuger. Skadeomfanget vurderes som stort og innebærer betydelig funksjonssvikt i gulvoverflaten, med behov for omfattende utbedring.

Det anføres at kostnadsestimatet her er en delsum som inngår i totalsummen for oppgradering av bad satt i generelt punkt

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







Damstubben 6, 3427 GULLAUG
Gnr 114 - Bnr 26
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm. Type skjult og synlig vanntett sjikt er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.
- Det anbefales å utbedre gjennomføringene med korrekt tetting. Årsaken til avviket bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Dersom dette ikke kan dokumenteres eller verifiseres, bør det vurderes tiltak som sikrer en godkjent og tett løsning, eventuelt full rehabilitering av våtrommet.

Badet har opprinnelige våtromsløsninger fra byggeåret. Type og utførelse av vanntett sjikt på gulv og vegger er ukjent og ikke dokumentert. Veggene har blant annet malt glassfiberstrie, uten dokumentasjon på at overflatebehandlingen utgjør et tilfredsstillende vanntett sjikt.

Det er eldre plastsluk under badekaret, med begrenset tilkomst for inspeksjon og rengjøring. Membranens tilslutning til sluket og eventuell klemring er ikke tilstrekkelig avklart.

Det er målt en høydeforskjell på ca. 30 mm fra overkant slukrist til overkant flisgulv umiddelbart innenfor dørterskelen. Høyden på vanntett sjikt ved døråpningen er ikke dokumentert.

Konsekvens:
Vanntette sjikt har oppnådd en alder hvor gjenværende tettefunksjon er svært usikker. Eventuelle svakheter ved sluktilslutning, rørgjennomføringer og overganger kan medføre vanninntrenging og fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Full rehabilitering av badet må påregnes og anbefales gjennomført snarlig av kvalifisert våtromsentreprenør. Ved rehabilitering må det etableres nye, dokumenterte vanntette sjikt med tilfredsstillende tilslutning til sluk, gjennomføringer og døråpning.

Inntil rehabilitering anbefales det å begrense direkte vannbelastning på utsatte overflater.

TG3 settes på grunn av opprinnelige våtromsløsninger fra 1992, hvor vanntette sjikt har passert alderen som gir grunnlag for TG3 etter NS 3600:2025. Den høye alderen medfører betydelig usikkerhet om gjenværende tettefunksjon og tilsier omfattende rehabiliteringsbehov.

Det anføres at kostnadsestimatet her er en delsum som inngår i totalsummen for oppgradering av bad satt i generelt punkt

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Damstubben 6, 3427 GULLAUG
Gnr 114 - Bnr 26
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant, toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Skader eller svelling på innredning indikerer fuktpåvirkning og kan føre til redusert funksjon, videre nedbrytning av materialer og risiko for muggdannelse.
- Konsekvens:

Skadet overflatebehandling gir redusert beskyttelse mot vann og fukt. Dette kan over tid føre til ytterligere nedbrytning og svelling i platematerialet.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre eller skifte skadet benkeplate på servantskapet. Ved utskifting bør det benyttes materialer og overflatebehandling som tåler normal fuktbelastning på bad

TG2 settes på grunn av betydelig avflassing og overflateskader på servantskapets benkeplate. Skadene har redusert overflatens beskyttende funksjon og gir risiko for videre fuktrelatert nedbrytning.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Det er målt en spalte på ca. 5 mm under døren til badet. Spalten gir begrenset mulighet for overstrømning av luft fra tilstøtende rom. Det er ikke utført luftmengdemålinger.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

Damstubben 6, 3427 GULLAUG
Gnr 114 - Bnr 26
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

• Konsekvens:
Begrenset tilførsel av erstatningsluft kan redusere avtrekkets effektivitet og medføre langsommere uttørking etter dusjing og bading. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales at ventilasjonsfagkyndig kontrollerer luftmengdene og vurderer behovet for større overstrømningsåpning, eksempelvis ved tilpasning av dørblad eller montering av egnet overstrømningsventil.

TG2 settes på grunn av begrenset overstrømningsåpning under døren, som kan gi utilstrekkelig tilførsel av erstatningsluft og redusert ventilasjonseffekt på badet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i stue tilstøtende bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 8 vektprosent, som er laveste verdi benyttede måleinstrument Protimeter MMS2 kan vise



1. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger dokumentasjon i form av faktura.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier





1. ETASJE > BAD 2

TG 2 **Dokumentasjon for våtrom**

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Vedlegg

Damstubben 6, 3427 GULLAUG
Gnr 114 - Bnr 26
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

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

Konsekvens/tiltak

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

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

Badet ble oppgradert i 2006. Det foreligger faktura fra utførende firma som beskriver blant annet støping, membransmøring og flislegging.

Det foreligger imidlertid ikke tilstrekkelig dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt, herunder produktvalg, membrantilslutning til sluk, rørgjennomføringer, overgang mellom gulv og vegger samt løsning ved dørterskel.

Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på diffusjonstetting ved eventuelle gjennomføringer mot kald sone.

Konsekvens:
Mangelfull dokumentasjon medfører usikkerhet om membranens utførelse og om tetting i skjulte overganger og gjennomføringer er utført på en tilfredsstillende måte. Eventuelle svakheter kan ikke utelukkes, men manglende dokumentasjon innebærer ikke i seg selv at utførelsen er feil.

Tiltak:
Det anbefales å innhente eventuell supplerende dokumentasjon fra utførende firma eller tidligere eier. Dersom dokumentasjonen ikke kan fremskaffes, må usikkerheten tas hensyn til ved videre vedlikehold og fremtidig oppgradering av badet.

TG2 settes fordi fremlagt dokumentasjon ikke tilfredsstiller dokumentasjonskravene i NS 3600:2025 punkt A.2.1.9.1. Fakturaen bekrefter at membranarbeider inngikk i oppdraget, men dokumenterer ikke den faktiske utførelsen.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 7–17 mm/m.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD 2

Damstubben 6, 3427 GULLAUG
Gnr 114 - Bnr 26
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Konsekvens:
Ved en eventuell lekkasje kan vann trenge inn i skjulte konstruksjoner uten å bli oppdaget på et tidlig tidspunkt. Dette medfører økt risiko for fuktskader.

Tiltak:
Det anbefales at kvalifisert rørlegger undersøker installasjonen og vurderer muligheten for å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring og synliggjøring av lekkasjevann

TG2 settes fordi innebygd toalettsisterne mangler påvist løsning for synliggjøring av lekkasjevann. Dette medfører økt risiko for skjulte vannlekkasjer og følgeskader i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Årstall: 1994 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom tilstøtende bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 8 vektprosent som er laveste verdi benyttede måleinstrument Protimeter MMS2 kan vise



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har flislagt gulv, opplyst oppgradert i 2006, men utførelsen og alderen på underliggende vanntett sjikt er ukjent. Veggene har malt glassfiberstrie som fremstår som opprinnelig utførelse.

Vurdering av avvik:

Damstubben 6, 3427 GULLAUG
Gnr 114 - Bnr 26
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Vaskerommet er opprinnelig etablert før år 2000. Gulvet ble oppgradert med nye fliser i 2006, men det er ikke dokumentert at vanntett sjikt ble fornyet. Veggene har opprinnelig malt glassfiberstrie, også ved vaskekummen.
• Konsekvens:
Eldre våtromsløsninger innebærer økt usikkerhet knyttet til tettesjiktets gjenværende levetid og funksjon. Det er ikke påvist forhold som dokumenterer at hele vaskerommet må oppgraderes umiddelbart.

Tiltak:
Det anbefales å undersøke og forbedre fuktsikringen ved vaskekummen. Gulvets tettesjikt bør undersøkes nærmere av fagkyndig, og fullstendig oppgradering må påregnes på sikt.

TG3 settes som følge av alderskriteriet i NS 3600:2025, ettersom vaskerommet opprinnelig er etablert før år 2000. Tilstandsgraden er i dette tilfellet aldersbetinget og innebærer ikke at det er konstatert omfattende skader eller at fullstendig oppgradering er nødvendig som strakstiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ifølge selgers opplysninger ble vaskerommet oppgradert i 2006. Det er opplyst om flisarbeider, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt. Det er derfor ukjent om det ble etablert ny membran ved oppgraderingen, eller om eksisterende tettesjikt ble beholdt.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).
• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.
• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

Damstubben 6, 3427 GULLAUG
Gnr 114 - Bnr 26
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om vanntett sjikt er etablert og utført på en tilfredsstillende måte. Eventuelle svakheter ved sluk, gjennomføringer og overganger kan dermed ikke utelukkes. Dette gir økt usikkerhet om konstruksjonens fuktsikkerhet.

Tiltak:
Det anbefales å innhente eventuell supplerende dokumentasjon fra tidligere eier eller utførende firma. Dersom dokumentasjonen ikke kan fremskaffes, må usikkerheten tas hensyn til ved fremtidig vedlikehold og oppgradering av vaskerommet.

TG2 settes fordi utførelsen av vanntett sjikt ikke er dokumentert i samsvar med kravene i NS 3600:2025 punkt A.2.1.9.1. Det er også usikkert om membranen ble fornyet ved oppgraderingen i 2006.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Veggene er utført som annet. Himlingen er med panel på innvendig tak.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv uten varmekilde og med fall mot sluk på 37–44 mm/m.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm. Vanntett sjikt er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Vaskerommet har flislagt gulv med plastsluk. Det er registrert betydelige avleiringer og smuss i sluket. Membrantype og utførelse av tilslutningen mellom membran og sluk er ukjent.

Gulvet ble opplyst flislagt i 2006, men det foreligger ikke opplysninger som bekrefter at vanntett sjikt ble fornyet samtidig. Veggene har malt glassfiberstrie som fremstår som opprinnelig utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:

Manglende kjennskap til membranens alder og utførelse medfører usikkerhet om tettesjiktets funksjon. Eventuelle svakheter ved sluktilslutning og overganger kan medføre fuktinntrenging og skader i underliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Sluket bør rengjøres. Det anbefales også å avklare membranens alder og utførelse. Ved fremtidig oppgradering må tilfredsstillende vanntetting av gulv, sluk og aktuelle veggflater sikres.

TG2 settes på bakgrunn av usikkerhet knyttet til alder og utførelse av vanntett sjikt, samt manglende mulighet for sikker verifisering av membrantilslutningen til sluket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

Damstubben 6, 3427 GULLAUG
Gnr 114 - Bnr 26
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

• Konsekvens:
Begrenset tilførsel av erstatningsluft kan redusere avtrekkets effektivitet og medføre langsommere uttørking etter dusjing og bading. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales at ventilasjonsfagkyndig kontrollerer luftmengdene og vurderer behovet for større overstrømningsåpning, eksempelvis ved tilpasning av dørblad eller montering av egnet overstrømningsventil.

TG2 settes på grunn av begrenset overstrømningsåpning under døren, som kan gi utilstrekkelig tilførsel av erstatningsluft og redusert ventilasjonseffekt på badet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt under trapp tilstøtende vaskerom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 8 vektprosent som er laveste verdi benyttede måleinstrument Protimeter MMS2 kan vise.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Damstubben 6, 3427 GULLAUG
Gnr 114 - Bnr 26
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

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

• Innvendige vannledninger består av kobberrør med loddede skjøter fra byggeåret. Rørene er eldre enn 33 år. Det er registrert stedvis irr og grønnlig misfarging på enkelte rør og skjøter. Hovedstoppekran er lokalisert under vannmåleren. Det ble ikke påvist aktiv lekkasje, og vannmengden ved åpning av kran var normal.

Konsekvens:
Rørene har oppnådd en alder hvor risikoen for lekkasjer øker. Irr på rør og skjøter kan skyldes overflateoksidasjon eller tidligere fuktpåvirkning. Gjenværende brukstid er usikker, og eventuelle lekkasjer kan medføre vannskader.

Tiltak:
Det anbefales at rørlegger kontrollerer misfargede rørpartier og skjøter. Rørinstallasjonene bør følges opp jevnlig, og utskifting bør vurderes i forbindelse med fremtidige oppgraderinger.

TG2 settes fordi kobberrørene med loddede skjøter er eldre enn 33 år. Alderen innebærer økt sannsynlighet for lekkasjer og usikker gjenværende brukstid. Stedvis irr på rørene underbygger behovet for oppfølging.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plast.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak
• Manglende stakemulighet kan gjøre det vanskelig å rense og vedlikeholde avløpsanlegget, med økt risiko for tilstopping og driftsproblemer.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

Damstubben 6, 3427 GULLAUG
Gnr 114 - Bnr 26
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Berederen har passert 20 års alder og har usikker gjenværende brukstid. Dette medfører økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt. Begrenset tilgjengelighet kan gjøre det vanskelig å oppdage lekkasjer på et tidlig tidspunkt.

Tiltak:
Utskifting av berederen bør påregnes som følge av alder.

TG2 settes på grunn av berederens alder på over 20 år. Dette gir økt risiko for lekkasjer og usikker gjenværende brukstid.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, jordfeilautomater og overspenningsvern. Det foreligger en eldre kursfortegnelse med håndskrevne endringer. Det er ikke avklart om kursfortegnelsen fullt ut samsvarer med dagens installasjon.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, jordfeilautomater og overspenningsvern. Det foreligger en eldre kursfortegnelse med håndskrevne endringer. Samsvar med dagens kursinndeling er ikke verifisert.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for senere utførte elektriske arbeider. Tidspunkt for siste kontroll fra Det lokale eltilsynet (DLE) er ukjent, og dokumentasjon på slik kontroll er ikke fremlagt.

Konsekvens:
Manglende dokumentasjon og ukjent kontrollhistorikk medfører usikkerhet om anleggets sikkerhetsmessige tilstand og om senere utførte arbeider er forskriftsmessig utført.

Tiltak:
Det anbefales at registrert elektrovirksomhet gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Kontrollen bør omfatte kursfortegnelse, elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder samt øvrige sikkerhetsmessige forhold. Eventuelle avvik må utbedres av registrert elektrovirksomhet.

Vurdering:
Det anbefales utvidet elkontroll som følge av manglende dokumentasjon på senere arbeider og ukjent kontrollhistorikk. Vurderingen bygger på en forenklet visuell kontroll og eiers opplysninger. Det er ikke gjennomført elektrofaglige målinger.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

Damstubben 6, 3427 GULLAUG
Gnr 114 - Bnr 26
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er fundamentert med støpt plate på mark og ringmur, uten kjeller. Fuktsikring og eventuell drenering ligger i hovedsak skjult og kan ikke kontrolleres direkte ved en ordinær visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

Boligen er oppført i 1994 med tilbygg fra 2005. Bygningen er fundamentert med støpt plate på mark og ringmur, uten kjeller. Fuktsikring og eventuell drenering antas å være fra de respektive byggeårene. Det foreligger kvittering på leveranse av kult og drensledninger i forbindelse med tilbygget. Utførelsen er ikke nærmere dokumentert. Det er ikke registrert synlige tegn til svikt i fuktsikringen.

Konsekvens: Fuktsikring og eventuell drenering ved opprinnelig del har passert 30 år, og det må påregnes økt risiko for redusert funksjon som følge av alder. Skjulte forhold kan ikke vurderes fullt ut.

Tiltak: Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fukt og sørge for god avledning av overflatevann fra bygningen. Ved indikasjoner på svikt bør fagkyndig foreta nærmere undersøkelser.

Årsak til TG2: Fuktsikring og eventuell drenering ved opprinnelig bolig fra 1994 har passert 30 år. Tilstandsgraden er begrunnet i alder og økt usikkerhet om gjenværende funksjon, og ikke i påviste skader. Tilbygget fra 2005 omfattes ikke av dette aldersavviket.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført med støpt plate på mark og ringmur, uten kjeller.

TG 2 Forstøtningsmurer

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.
• Det er registrert noe utadhelling på den lave støttemuren mot gårdsplassen.

Konsekvens: Skjevheten kan indikere påvirkning fra jordtrykk eller bevegelser i konstruksjonen. Videre utvikling kan medføre redusert stabilitet.

Tiltak: Det anbefales å følge med på eventuell utvikling av skjevheten. Ved tegn til økende deformasjon bør muren vurderes av fagkyndig.

Årsak til TG2: Det registrerte utadhellet representerer et avvik fra normal tilstand og gir usikkerhet knyttet til murens stabilitet over tid.

TG 1 Terrengforhold

Vurdering av avvik:
• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

Damstubben 6, 3427 GULLAUG
Gnr 114 - Bnr 26
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).

Konsekvens/tiltak
• Manglende utvendig stoppekran kan gjøre det vanskelig å stenge vannet raskt ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
• Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

Damstubben 6, 3427 GULLAUG
Gnr 114 - Bnr 26
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Felles garasje med nabo. Garasjen er oppført med støpt gulv på grunn og bindingsverksvegger i tre, utvendig kledd med liggende, malt trekledning. Saltak med trekonstruksjon, tekket med profilerte betongtakstein. Garasjen har to leddporter i front og vindu i gavlvegg over portene. Takrenner og nedløp i metall.

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



Damstubben 6, 3427 GULLAUG
Gnr 114 - Bnr 26
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

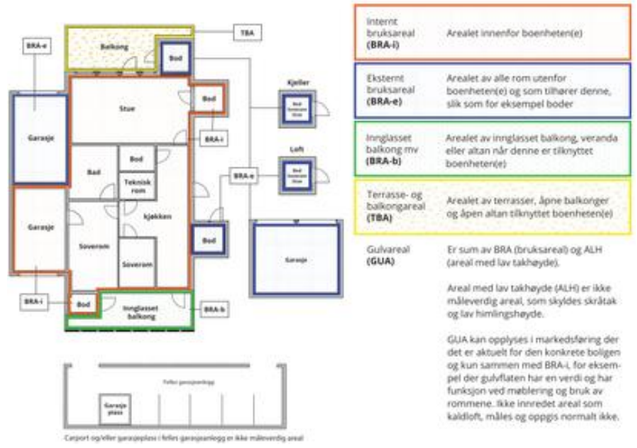
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Damstubben 6, 3427 GULLAUG
Gnr 114 - Bnr 26
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	94	10		104	76		104
2. Etasje	51			51		9	60
SUM	**145**	**10**			**76**	**9**	**164**
SUM BRA	**155**						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger for garasjen og denne er ikke omsøkt

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det foreligger ikke godkjenning for garasjen. Forholdet følges opp mot kommunen

Damstubben 6, 3427 GULLAUG
Gnr 114 - Bnr 26
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.11.2026	Tom Gaathaug	Takstingeniør
	Hanne Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3312 LIER	114	26		0	510.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Damstubben 6

Hjemmelshaver
Larsen Hanne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Damstubben 6 på Gullaug i Lier kommune, i et etablert og rolig boligområde med hovedsakelig småhusbebyggelse. Området har grønne omgivelser med nærhet til skog og turområder.

Det er kort avstand til dagligvarebutikk, barnehager, Gullaug skole og offentlig kommunikasjon. Lier stasjon ligger en kort kjøretur unna, med togforbindelser mot blant annet Drammen og Oslo. Det er også gode forbindelser til Drammen sentrum og øvrige deler av regionen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med gruset gårdsplass, plenarealer, beplantning, busker og prydbed. Tomten har skrånende terreng som er tilpasset med støttemurer, terrasseringer og nivåforskjeller.

Det er etablert treterrasser og plattinger på flere sider av boligen, samt utvendige trapper og gangforbindelser mellom de ulike uteområdene. Mot bakenforliggende terreng er det oppført støttemurer av betongblokker. Tomten er delvis skjermet av hekker, trær og øvrig vegetasjon.

Eiendommen fremstår som pent opparbeidet med varierte uteoppholdsarealer.

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.

Damstubben 6, 3427 GULLAUG
Gnr 114 - Bnr 26
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Damstubben 6, 3427 GULLAUG
Gnr 114 - Bnr 26
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 24.11.2027

Damstubben 6, 3427 GULLAUG

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Proaktiv Drammen	Enebolig	1600260257
SKJEMAET ER UTFYLT AV	**OVERTATT**	**FORSIKRING**
Hanne Larsen	1994	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	Ja, hele eiertiden.
Har du husforsikring?	Ja, egen bygningsforsikring
Forsikringsselskap	Fremtind

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Bad 1 fra 1994 , sprukket fliser og tapet på deler av vegg. Bad 2 ble bygget i 2006 og der ble alt gjort.
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?	Bad 2 ble bygget i 2006
Hva ble gjort og når?	Det ble bygget helt nytt bad med varmekabler, membran, fliser.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Stian Bagroen , Slependen
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura
Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?	Bad 2 fra 2006
Hva ble gjort og når?	Nytt bad
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Støping, membran, fliser, glassvegg, hyller , fliser vaskerom + membran
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja

Gjensidige

Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Ja
Hva ble gjort og når?	Jeg mener det er sjekket men husker ikke når.

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Ja
Hva ble gjort og når?	Skiftet nytt sikringsskap i 2025
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Assistent Partner As
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Ja
Beskriv resultatet av kontrollen	Det ble gjort tilsyn i 2025 og det ble gjort forbedringer i henhold til det som var ønskelig.
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Ja

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Ja
Hva ble gjort og når?	Det ble bygget støttemur i 2006 og den ble rettet litt på den siden bak garasjen i 2014
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Husker ikke hva han het, det var via bekjente.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Det var sprekk i den ene gradrennen og den ble skiftet i 2026
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Ja
Hva ble gjort og når?	I 2026 ble begge gradrenner skiftet, ny pipe og beslag rundt pipa , samt nytt beslag under karnapp vindu. Rent vedlikehold.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Buskerud Blikk
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Oversikt over utført arbeid

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Ja
Hva ble gjort og når?	Huset ble bygget på 2006
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Han som bygget på huset var tømrer Espen Pedersen AS
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura og Pristilbud
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Ja
Beskriv hva som mangler og hvorfor	Garasjen som vi deler med naboen
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Nei

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Egenerklæringsskjema

Name
Hanne Larsen

Date
2026-11-24

Identification

bankID Hanne Larsen

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

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Løsøre og tilbehør

GJELDENDE FRA 1. JANUAR 2020

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

GENERELT

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 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. avhl. § 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **Lyskilder.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men 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.

Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Damstubben 6, 3427 GULLAUG. Gnr. 114, bnr. 26, i Lier kommune, oppdragsnr.: 1600260257
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 MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

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