

PROAKTIV



KUNTERUDVEIEN 47



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdal

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

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Kunterudveien 47, 3426
GULLAUG

Gnr./Bnr.: Gnr. 112, bnr. 223, i Lier
kommune

Prisantydning: 5.990.000,-

Omkostninger: 168.740,-

Totalpris: 6.158.740,-

Kommunale avgifter: 8.104,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1978

Soverom: 3

BRA: 210 m²

BRA-i: 190 m²

Garasje/Parkering: Det medfølger
parkeringsplass i felles garasjerekke, som er
på velforeningens felleseiet tomt.

Tomt: 205.3 m²

Etasje: 3

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	15	16	20
Fasade/ute	Gang	Stue/kjøkken	Bad og vaskerom
22	26	28	32
Soverom	Kjeller	Plantegninger	Boligen i bilder
36	42	84	
Kjerneinformasjon	Skilleside	Budskjema	

”

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

Daglig leder / Eiendomsmegler
Alexander Abelseth



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

AVDELING:
Proaktiv Drammen, Lier &
Holmestrand

DIN EIENDOMSMEGLER

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

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

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

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

Min erfaring - din trygghet

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

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

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

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

Daglig leder / Eiendomsmegler
Alexander Abelseth

”

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.



Drammen, Lier & Holmestrand

Beliggenhet

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

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

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

Nytenkende - lang erfaring - lokalkjente - proaktive og løsningsorienterte.

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

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



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: Lier / **Område:** Linneslia

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

Beliggenhet

Eneboligen i Kunterudveien 47 ligger i et rolig og barnevennlig område, med markaområder rett bak feltet og umiddelbar nærhet til flotte turområder. Stille og rolig boligfelt som egner seg godt for folk i alle aldre. Fin utsikt mot Drammensfjorden, mot Drammen og Lierdalen. Linneslia ligger på Liers solside og her får du sen kveldssol i sommerhalvåret. Det er kort vei til Gullaug barneskole og det er flere barnehager i området, blant annet Linnesstranda barnehage og Norlandia Linnesbakken barnehage. Nærmeste ungdomsskole er Høvik, og ligger en rask busstur unna.

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



OFFENTLIG TRANSPORT

Linnesbakken Linje 73, 79, 139	8 min 0.7 km
Lier stasjon Linje L1, R13	16 min 1.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	59 min
Oslo Gardermoen	1 t 8 min

DAGLIGVARE

Kiwi Gullaug	13 min
Kiwi Vitbank Søndagsåpent	6 min 3.1 km

VARER/TJENESTER

CC Drammen	11 min
Vitusapotek CC Drammen	11 min

SPORT

Kunterud balløkke Ballspill	2 min 0.1 km
Tuverud ballslette Ballspill	16 min 1.3 km
Family Sports Club Akropolis Lier	7 min
AK Fryktløs	10 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

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



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

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

SKOLER

Gullaug skole (1-7 kl.)	17 min 
242 elever, 15 klasser	1.6 km
Høvik skole (1-10 kl.)	9 min 
897 elever, 67 klasser	4.9 km
Lierbyen skole (8-10 kl.)	10 min 
259 elever, 21 klasser	5.9 km
Lier videregående skole	8 min 
550 elever	4.5 km
St. Hallvard videregående skole	10 min 
750 elever, 26 klasser	5.5 km

BARNEHAGER

Linnesbakken sprelloppbarnehage (1-5 ...)	10 min 
107 barn	0.9 km
Linnesstranda barnehage (1-5 år)	4 min 
50 barn	2.3 km
Nøste barnehage (1-5 år)	9 min 
82 barn	4.9 km









Velkommen inn!













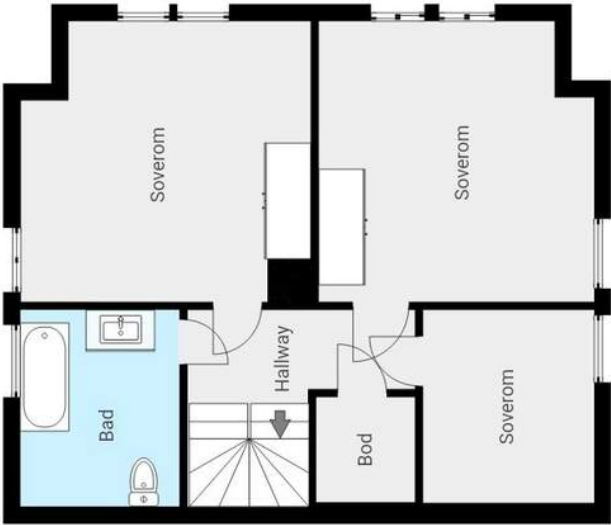


PLANTEGNINGER

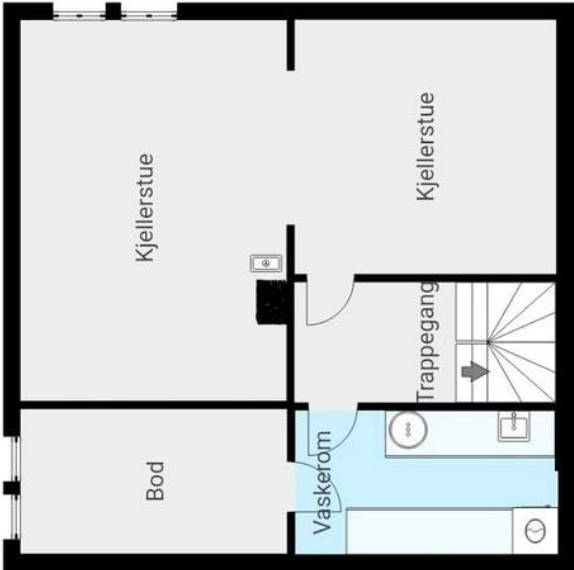


Dette er en plan-tegning som er skissert, og avvik på målene kan forekomme.





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



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

PRAKTISK INFORMASJON

Parkering

Det er garasjeplass i felles rekkeanlegg.

Tomtestørrelse

205 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen har fine uteplasser rundt huset med både hage, steinbelagt sone og stor terrasse. Terrasseplattingen måler ca. 33 kvm og vender mot vest. Et flott sted å nyte sene sommerkvelder. Uteplassen har adkomst fra stuen i 1. etasje, og det er god plass til både grillplass, spisebord og sofagruppe. Ytterligere en terrasse ved inngangspartiet på ca. 7 kvm.

Det er asfaltert adkomstvei inn til boligen. Ved inngangspartiet er det en terrasse, samt tilgang til en romslig bod med utvendig adkomst.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utvendig generelt:
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Nedløp, renner og beslag er i stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrasse på ca. 33 m2 oppført i trekonstruksjon. Terrasse/platting på ca 7 m2 ved inngangsparti. Rekkverk med stående spiler.

Innvendig generelt:

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Bygningssakskyndig

Tom Gaathaug (befaringsdato: Mandag, 1. juni 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? 2006. Totalrenoverte bad.

- Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? 2009. La nye takplater og bygde/løft av skråtak.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? 2007. Sikringsskap og deler av elektrisk anlegg ble oppgradert rundt 2006 av svigerfar, som er utdannet elektriker og tidligere jobbet som elektroingeniør. Dokumentasjon/samsvarserklæring foreligger ikke.

- Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? 2017. Sameiet byttet ut alle vann- og avløpsrør. 2010. Vannlekkasje i rør utenfor hus, måtte grave opp å legge om rør innvendig også.

- Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? Det er påbygg av gang etter oppføring. I skjøten er det har det vært/er det bevegelse og fliser har sprukket. Disse er festet/limt.

- Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Enkel observasjon av mus for flere år siden. Ingen kjent senere aktivitet.

Innhold

Boligen går over tre plan og består av følgende:

1. etasje: Entré, bad, stue og kjøkken.

2. etasje: Gang, bad, bod og tre soverom.

Kjeller: Gang, boder, kjellerstue og vaskerom.

Bod med utvendig adkomst.

Garasjeplass i felles rekkegarasje.

Areal

Enebolig

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 64 kvm
Total BRA: 64 kvm

1. etasje
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 6 kvm
Total BRA: 58 kvm

2. etasje
BRA-i: 74 kvm
Total BRA: 74 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 40 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 14 kvm
Total BRA: 14 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 målverdig. Gulvarealet er ca. 61 kvm.

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

1. etasje:
Romslig entré med innfelt garderobesone samt plass til skap, knagger og hyller. Entreen har flislagt gulv, lyse malte overflater og hvitmalt panel i taket. Mellom entreen og stue/kjøkken er det dør med glassfelt.

Stue og spisestue i åpen løsning mot kjøkkenet, med utgang til terrassen mot vest. Rommet har parkettgulv og slette vegger malt i mørke farger, kombinert med hvitmalt listverk og karmer. Det er også utstrakt bruk av innfelte spotter i taket. Det trivelige oppholdsrommet har peisovn og god plass til både sittegruppe og spiseplass.

Romslig kjøkken i egen sone med åpen løsning mot stue og spisestue. Kjøkkeninnredningen har hvite, profilerte fronter, heltre benkeplate og flislagt vegg over benken ved kum og integrert platetopp. Integrerte hvitevarer inkluderer også ovn og mikrobølgeovn i komfortabel arbeidshøyde, oppvaskmaskin samt kjøl-/fryseskap. Takhøy innredning med gode oppbevaringsmuligheter samt rikelig med benkeplass. Det er naturlig plass til spisebord i kjøkkensonen, og rommet har praktisk adkomst både fra gangen og fra stuen.

I inngangsetasjen ligger et flislagt baderom med varme i gulvet. Badet har dusjhjørne, vegghengt toalett og skålservant over skuffeseksjon. Badet ble totalrenovert i 2006.

2. etasje:
Alle de tre soverommene er samlet i boligens 2. etasje, en praktisk og familievennlig løsning. Rommene har gode møbleringsmuligheter med plass til seng, nattbord, skrivepult og garderobe. I denne etasjen ligger også en innvendig bod.

Ved soveromsavdelingen ligger også badet. Badet er vurdert til tilstandsgrad 3 av takstmannen, og er modent for oppussing. I dag har badet toalett, badekar med dusj og servant med innredning og speil.

Kjeller:
I kjelleren har man et eget vaskerom, som i likhet med badet oppe er modent for oppussing. Vaskerommet har i dag gulvbelegg, innredning med skap og benkeplate, utslagskum og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. I kjelleretasjen finner man også flere boder og et disp.rom. Rommene som er benyttet som stue er ikke godkjent som rom for varig opphold. Les mer under punkt om ferdigattest.

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

TILSTANDSGRADER :
TGO: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.



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

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

Boligen har fått følgende TG3:
- Bad i 2. etasje og vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Boligen har fått følgende TG2:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Dører: Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Terrasse: Det er registrert betydelig værslitasje på terrassebord og rekkverk. Det er påvist stedvise råteskader i enkelte terrassebord, blant annet med nedbrutt trevirke i

bordender og lokale skader i gangbaner/oppholdssoner. Rekkverk og toppbord fremstår også værslitte med avflassing og vedlikeholdsbehov. Levegg i tilknytning til terrassen er skjev og fremstår med mangelfull innfesting og redusert stabilitet.
- Overflater: Det er påvist skader på overflater.
- Rom under terreng: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Innvendige trapper: Innvendig trapp er utført med rekkverk, men uten håndløper. Målt rekkverkshøyde er ca. 87,5 cm. Åpning mellom trinn/rekkverksdeler er målt til ca. 14 cm. Gangbredden i trappen er målt til ca. 75 cm.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Vannledninger: Det er irr på rør.
- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Fuktikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Bad i 1. etasje: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker og det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Det er påvist svertesopp i silikonfuger. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til

sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Boligen har fått følgende TG-IU:
- Takkonstruksjon/loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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 bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Oppvarming
- Elektrisk oppvarming.
- Varmekabler på badet i 1. etasje.
- Støpejernsovn i kjelleretasjen og peisovn i stue i 1. etasje.
- Varmepumpe i stue/kjøkken.

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

Info energiklasse
Gul D
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

ØKONOMI

Forsikring

Forsikringsselskap Fremtind Forsikring AS-70
Polisenummer21345554

Formuesverdi primær

1.368.532,- for 2024

Formuesverdi sekundær

5.474.127,- for 2024

Info kommunale avgifter

Fakturert beløp for vann og avløp i 2025.
Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.
Vannmåler er installert.

Kommunale avgifter

8.104,- for 2025

Velforening

Det er tinglyst pliktig medlemskap i Kunterud velforening.

Fellekostnader pr. måned: kr 2.500,- (inkluderer renter og avdrag på fellesgjelden, forsikring fellesareal, snømåking).

Kunterud velforening har en fellesgjeld.
Total restgjeld pr. 31.12.2025 var kr 7.683.006,-

Det er 42 enheter som deler på denne, og derfor er andel fellesgjeld på Kunterudveien 47, kr. 182.928,- pr. 31.12.2025.

Andel fellesformue for Kunterudveien 47 er pr. 31.12.2025, kr. 27.090,-

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

Andre utgifter

Felleskostnader pr. måned kr. 2.500,-
Renovasjon kr. 5342,50,- pr. år, fordelt på to terminer.
TV/internett fra Viken Fiber kr 1.389,- pr måned.
Strømforbruk ca 20.300 kwh pr. år. Det er tegnet avtale om Norgespris.
Brann- og tilsynsgebyr kr. 608,- pr. år.

Utvendig forsikring i Fremtind, kr. 12.144,- pr år.

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 ferdigattest på eiendommen datert 10.02.1984. I følge opplysninger fra kommunen er det gjort fasadeendring i 1987 og et påbygg i 2008. Godkjente tegninger foreligger. Rommene som er benyttet som stue i kjelleren, er tegnet inn som bod og disp.rom på opprinnelige tegninger. Bruksendring fra bod til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til overnevnte. Kjøper overtar eiendommen slik den framstår på visning.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3312/112/223:
12.06.1985 - Dokumentnr: 404871 - Erklæring/avtale
PLIKTIG MEDLEMSKAP I
HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.

1985/404871-2/90 12.06.1985 PANTSETTELSESERKLÆRING
Beløp: NOK 10 000
Panthaver: KUNTERUD BOLIGSAMEIE
Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse ihht. reguleringsbestemmelser for Linneslia.
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat vei som driftes av velforeningen. 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. Det ble lagt nye felles vann- og avløpsledninger i regi av velforeningen i 2016.
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

Kjerneinformasjon

dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må 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.
Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.
Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odelrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 990 000,00 (Prisantydning)

5 990 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
149 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

150 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
168 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 140 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 158 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

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

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at 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 budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Harald Ensrud

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

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

Kjerneinformasjon

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.

Tomtestørrelse

Eiendommen har fine uteplasser rundt huset med både hage, steinbelagt sone og stor terrasse. Terrasseplatingen måler ca. 33 kvm, og er vestvendt. Det betyr sen kveldssol. Et flott sted å nyte sene sommerkvelder. Uteplassen har adkomst fra stuen i 1. etasje, og det er god plass til både grillplass, spisebord og sofagruppe. Ytterligere en terrasse ved inngangspartiet på ca. 7 kvm, og denne har morgen/formiddagssol.

Det er asfaltert adkomstvei inn til boligen. Ved inngangspartiet er det en terrasse, samt tilgang til en romslig bod med utvendig adkomst.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Dato salgsoppgave
3.9.2026



VEDLEGG



LIER KOMMUNE
Postboks 205
3401 Lier

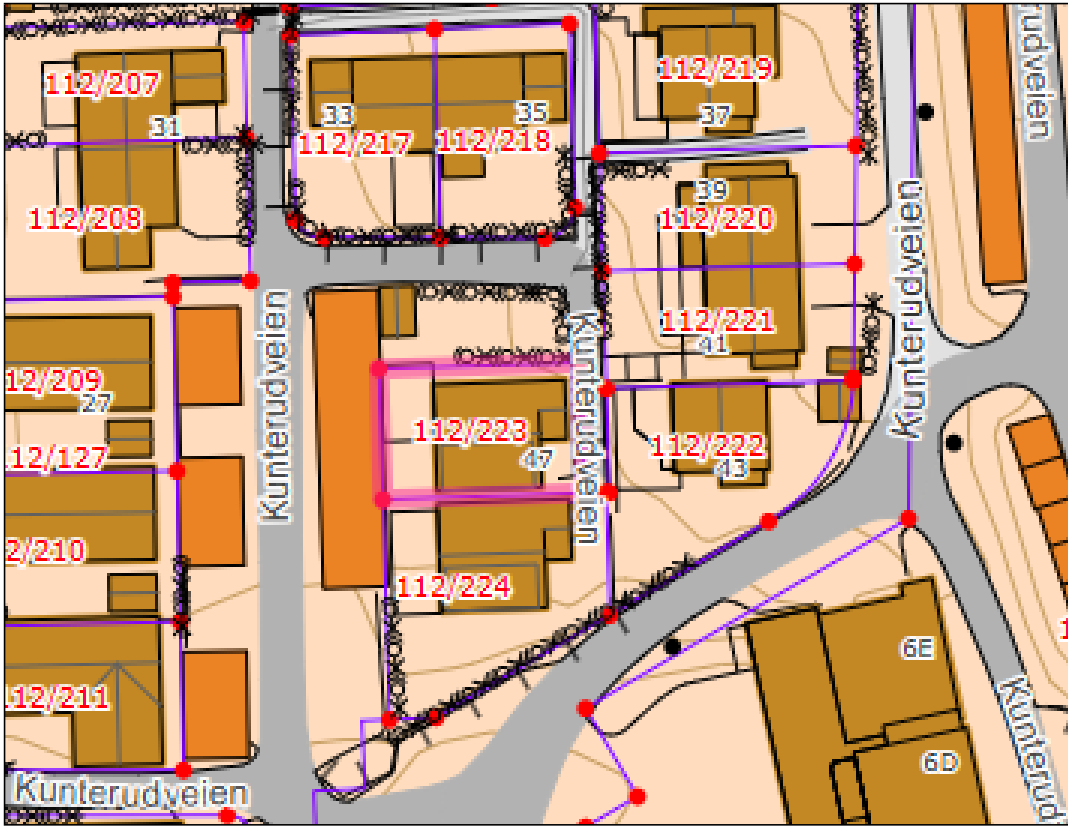
www.lier.kommune.no

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	112	Bruksnr.	223	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Kunterudveien 47, 3426 Gullaug						

0300 Grunnkart.



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

Sist lagret: 12.05.2026





Tilstandsrapport

 Enebolig

 Kunterudveien 47, 3426 GULLAUG

 LIER kommune

 gnr. 112, bnr. 223

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 01.06.2026

Rapportdato: 05.06.2026

Oppdragsnr.: 20064-1170

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: OU5501

Autorisert foretak: Buskerud Byggrådgivning AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Gaathaug



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

Norsk takst

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



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

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

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

Buskerud Byggrådgivning AS

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

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



Rapportansvarlig



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



Oppdragsnr.: 20064-1170

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 2 av 29

Kunterudveien 47, 3426 GULLAUG
Gnr 112 - Bnr 223
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20064-1170

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 3 av 29

Kunterudveien 47, 3426 GULLAUG
Gnr 112 - Bnr 223
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20064-1170

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 4 av 29

Kunterudveien 47, 3426 GULLAUG
Gnr 112 - Bnr 223
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår generelt som normalt vedlikeholdt, men det er registrert flere bygningsdeler med alder, slitasje og behov for oppfølging. De mest vesentlige forholdene gjelder våtrom, enkelte eldre tekniske installasjoner, vinduer/dører, terrasser samt enkelte HMS-forhold.

Det er særlig grunn til å merke seg bad i 2. etasje som vurderes med høy risiko på grunn av alder og forventet levetidsoverskridelse. Bad i 1. etasje har også flere avvik, blant annet riss i fuger/fliser, svikt i elastiske fuger, begrenset tilgang til sluk, bom i enkelte gulvfliser og fallforhold som gir økt risiko for at vann ikke ledes tilfredsstillende til sluk. Rom under terreng og innforede konstruksjoner i kjeller er risikoutsatte, og det er målt fukt i grenseland i veggkonstruksjon mot mur.

Utvendig er det registrert værslitasje på kledning, vinduer og omramminger, med begynnende råte enkelte steder. Terrasser har slitte overflater og stedvise råteskader i terrassebord, og levegg fremstår skjev med redusert stabilitet. Varmtvannsbereder er eldre enn 20 år, og vanninstallasjoner har alder som tilsier økt vedlikeholdsbehov. Det elektriske anlegget har ikke kjent dokumentasjon for utførte arbeider og bør vurderes nærmere med utvidet elkontroll. I tillegg er det registrert enkelte HMS-avvik, blant annet manglende radonmåling og manglende håndløper i trapp.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

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

Nedløp, renner og beslag er i stål

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasse på ca. 33 m2 oppført i trekonstruksjon. Adkomst til terrassen fra stue

Terrasse/platting på ca 7 m2 ved inngangsparti. Rekkverk med stående spiler.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i utforet vegg under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18%.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

Bad 1 etg

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8mm/m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i l trappegang tilstøtende våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8% som er laveste verdi benyttede måleinstrument Protimeter mms2 kan vise

Bad 2 etg

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom tilstøtende bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8% som er laveste verdi benyttede måleinstrument protimeter mms2 kan vise.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i under trapp tilstøtende vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er frabyggeår

Bygningen har betonggrunnmur.

Eiendommen er opparbeidet i forholdsvis flatt terreng.

Utvendige avløpsrør er av plast og er opplyst å være fra 2017. Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2017. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

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

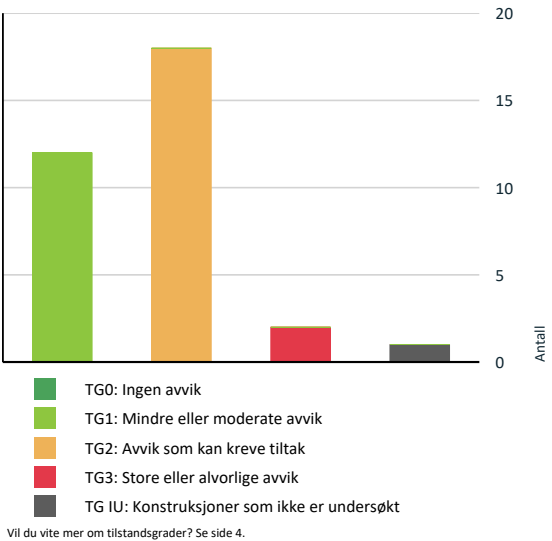
Kunterudveien 47, 3426 GULLAUG
Gnr 112 - Bnr 223
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

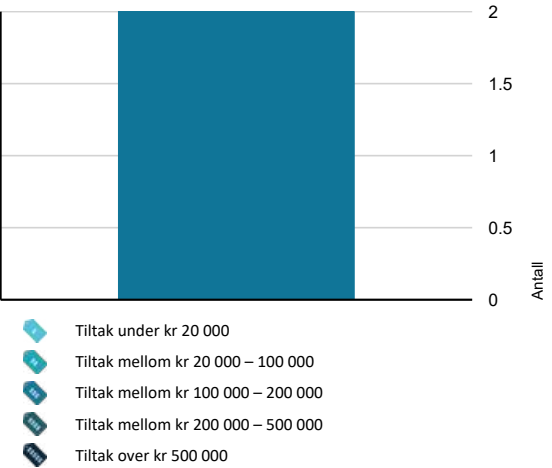
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann tilknyttet Norsk Takst

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

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter. Dersom det er ønske om en utvidet kontroll av tilleggsbygg, må dette bestilles skriftlig og på egen initiativ.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell

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

Bad i 2. etasje er fra byggeår og fremstår med eldre våtromsløsning. Alder tilsier at tettesjikt, sluk, overflater og øvrige våtromsdetaljer har passert forventet levetid eller har sterkt redusert restlevetid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 VÅTROM > KJELLER > VASKEROM > GENERELL

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

Vaskerom i kjeller er fra byggeår og har eldre overflater med malte veggflater og vinylbelegg på gulv. Rommet fremstår med enkel og eldre utførelse, og løsningene har høy alder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 4 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Kunterudveien 47, 3426 GULLAUG
Gnr 112 - Bnr 223
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Sammendrag av boligens tilstand

Taket er tekket med profilerte takplater. Ved visuell kontroll av synlige takflater ble det ikke registrert tydelige skader, deformasjoner, åpninger eller andre vesentlige avvik på selve taktekkingen. Selger opplyser at det ble lagt nye takplater og utført ombygging/løft av skråtak i 2009. Det er samtidig opplyst at kun den ene taksiden i hovedsak består av det nyere oppløftede takpartiet, mens alder på undertaket på motsatt takflate ikke er sikkert avklart.

Nedre del av inngangsdøren og terskelområdet fremstår værutsatt med slitasje. Terrasse/dekke ligger tett opp mot terrassedørens nedre del og terskel, og detaljløsningen gir begrenset avstand mot fuktutsatt sone.

	Utvendig > Nedløp og beslag Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Takrenner, nedløp og synlige beslag ble kontrollert visuelt fra bakkenivå. Det ble ikke registrert vesentlige avvik på de synlige delene. Det er montert snøfangere på takflaten over inngangspartiet der det er gangtrafikk. På øvrige takflater er det ikke montert snøfangere.	Gå til side
	Utvendig > Veggkonstruksjon Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Yttervegger er utvendig kledd med stående bordkledning. Det ble registrert lokale skader/slitasje i nedre deler av kledningen og ved enkelte overganger/omramminger. Kledningen står flere steder tett mot terrasse/dekke og med liten synlig lufting i nedre kant mot grunnmur. Det er begrenset luftespalte og en fuktutsatt detaljløsning.	Gå til side
	Utvendig > Vinduer Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer er kontrollert visuelt innvendig og utvendig. Det er registrert avvik ved innsettsdetaljer rundt enkelte vinduer. Karm- og rammedeler fremstår værslitte med oppsprekking i treverk og slitt overflatebehandling. I omramming/panel ned mot vannbrett er det registrert begynnende råte. Enkelte vindusglass har slør/uklarheter som kan indikere punktering, og det er også observert tegn til innvendig kondensering på enkelte glass.	Gå til side
	Utvendig > Dører Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er avvik:	Gå til side

	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Det er avvik: Det er registrert betydelig værslitasje på terrassebord og rekkverk. Det er påvist stedwise råteskader i enkelte terrassebord, blant annet med nedbrutt trevirke i bordender og lokale skader i gangbaner/oppholdssoner. Rekkverk og toppbord fremstår også værslitte med avflassing og vedlikeholdsbehov. Levegg i tilknytning til terrassen er skjev og fremstår med mangelfull innfesting og redusert stabilitet.	Gå til side
	Innvendig > Overflater Det er påvist skader på overflater. Innvendige overflater består blant annet av nylig slipt og lakkert furugulv, flislagt gulv i gang og malte veggoverflater. Furugulvet fremstår generelt i god stand. I gang er det registrert flere sprukne gulvfliser. Det er også registrert noe ujevnheter og skjolder på enkelte veggoverflater, samt mindre glipper/bevegelsespreg i enkelte overganger og gulvbord.	Gå til side
	Innvendig > Rom Under Terreng Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking Det ble foretatt hulltaking i utforet vegg under trapp i rom under terreng. Fuktvotemåling i trekonstruksjonen ble målt til 18 vekt%. Det ble ikke registrert synlige fukt- eller råteskader i tilgjengelig treverk ved kontrollpunktet	Gå til side
	Innvendig > Innvendige trapper Det er avvik: Innvendig trapp er utført med rekkverk, men uten håndløper. Målt rekkverkhøyde er ca. 87,5 cm. Åpning mellom trinn/rekkverksdeler er målt til ca. 14 cm. Gangbredden i trappen er målt til ca. 75 cm.	Gå til side
	Innvendig > Innvendige dører Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør til bod i 2 etg tar i karm	Gå til side

Oppdragsnr.: 20064-1170

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 7 av 29

Kunterudveien 47, 3426 GULLAUG
Gnr 112 - Bnr 223
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Sammendrag av boligens tilstand

	Tekniske installasjoner > Vannledninger Det er irr på rør. Det er etablert fordelerskap/rør-i-rør-løsning for deler av anlegget. Synlige vannledninger fremstår ellers i hovedsak med ordinær utførelse. Det er registrert irring/korrosjon på enkelte kobberrørdele, samt misfargingsspor på vegg under ventil/kobling på vaskerom.	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år Varmtvannstank er plassert i vaskerom og er merket med produksjonsår 1978. Tanken er dermed vesentlig eldre enn forventet brukstid.	Gå til side
	Tomteforhold > Fuksikring og drenering Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Ut fra alder på boligen må dreneringen normalt antas å være eldre, eller i det minste ha passert mer enn halvparten av forventet levetid	Gå til side
	Tomteforhold > Terrengforhold Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrengforhold rundt boligen er vurdert ved visuell kontroll. Det er ikke registrert tydelig fall inn mot bygningen eller stående vann på befaringstidspunktet. Flere områder langs grunnmur fremstår imidlertid med flatt eller svakt fall, blant annet der terreng/dekker ligger tett opptil mur.	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist sprekker i fliser. 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 svertesopp i silikonfuger. Veggoverflater i badet er flislagt. Det er registrert riss/sprekker i fuger i våtsonen. Ved innkassing rundt toalett er det registrert sprukket flis ved innfesting til toalettsskål, og den elastiske fugen i overgang mellom vegg/innkassing og gulv har løsnet stedvis. Det er også registrert svertesopp i silikonfuger ved dusjløsningen. I himling over dusjsonen er det observert skjolder/misfarging som indikerer fuktpåvirkning. Vindu er plassert i tilknytning til dusjsonen og vurderes som en fuktutsatt løsning.	Gå til side

	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er avvik: Gulvet er flislagt. Det er registrert bom (hulrom) under enkelte fliser. Fall mot sluk i dusjsonen er målt til ca. 8 mm/m. Sluket er plassert i dusjhjørne, og dusjløsningen har tett bunnprofil. Høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel er målt til ca. 30 mm.	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluk i dusjsonen ble kontrollert ved åpning av slukrist. Klemring/slukløsning er synlig, men avløpsrør fra servant er montert slik at slukkopp/vannlås ikke kan løftes ut med fri tilgang. Dette gir begrensede muligheter for full besiktigelse og renhold	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er montert vegghengt toalett med innebygget sistene. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra sisterekonstruksjonen. Videre er det registrert riss/sprekker i servanten	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠️ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ⚠️ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠️ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Oppdragsnr.: 20064-1170

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 8 av 29

Kunterudveien 47, 3426 GULLAUG
Gnr 112 - Bnr 223
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1978

Kommentar
Byggeåret er basert på dato anført på byggesøknad/tegning

Anvendelse

Boligen var bebodd og 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		
2008	Tilbygg	Påbygg -Takoppløft
2006	Modernisering	Renovering bad i 1 etg, byttet kjøkken og div oppgraderinger

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

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

Taket er tekkt med profilerte takplater. Ved visuell kontroll av synlige takflater ble det ikke registrert tydelige skader, deformasjoner, åpninger eller andre vesentlige avvik på selve taktekkingen. Selger opplyser at det ble lagt nye takplater og utført ombygging/løft av skråtak i 2009. Det er samtidig opplyst at kun den ene taksiden i hovedsak består av det nyere oppløftede takpartiet, mens alder på undertaket på motsatt takflate ikke er sikkert avklart.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens: Selve taktekkingen fremstår uten vesentlige avvik og har, ut fra opplyst alder, ikke oppbrukt mer enn halvparten av forventet brukstid. For undertaket er situasjonen mer usikker. Dersom deler av undertaket er eldre/opprinnelig, øker risikoen for redusert funksjon over tid, med fare for at eventuelle svakheter først blir synlige når lekkasje eller følgeskader oppstår.

Tiltak (P2): Undertakets alder og omfang av utskifting bør avklares nærmere ved gjennomgang av byggedokumentasjon eller inspeksjon fra innsiden/loft der dette er mulig.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, renner og beslag er i stål

Oppdragsnr.: 20064-1170

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 9 av 29

Kunterudveien 47, 3426 GULLAUG
Gnr 112 - Bnr 223
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Takrenner, nedløp og synlige beslag ble kontrollert visuelt fra bakkenivå. Det ble ikke registrert vesentlige avvik på de synlige delene. Det er montert snøfangere på takflaten over inngangspartiet der det er gangtrafikk. På øvrige takflater er det ikke montert snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Konsekvens: Bortledning av takvann vurderes å være ivaretatt. For synlige renner, nedløp og beslag er det ikke registrert forhold som tilsier vesentlig funksjonssvikt. Manglende snøfangere på øvrige takflater er registrert, men vurderes ikke som et kravavvik ut fra opplyst bruk av arealene under taket.

Tiltak (P3): Ordinær kontroll og vedlikehold anbefales. Renner og nedløp bør holdes rene, og beslag og innfestinger bør kontrolleres jevnlig.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Yttervegger er utvendig kledd med stående bordkledning. Det ble registrert lokale skader/slitasje i nedre deler av kledningen og ved enkelte overganger/omramminger. Kledningen står flere steder tett mot terrasse/dekke og med liten synlig lufting i nedre kant mot grunnmur. Det er begrenset luftespalte og en fuktutsatt detaljløsning.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilleggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Lokal utbedring må utføres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Konsekvens: Liten lufting og liten avstand til tilstøtende dekke/terreng gir økt risiko for oppfukting av nedre del av kledningen. Dette kan over tid føre til videre råte- og fuktskader i kledning og tilstøtende konstruksjoner dersom forholdet ikke følges opp.

Tiltak : Utsatte partier i nedre del av kledningen bør kontrolleres nærmere og lokale skadde bord skiftes ved behov. Det anbefales å forbedre lufting og klaring i nedre kant der terrasse/dekke eller terreng ligger tett mot kledningen. Overganger ved vinduer og detaljløsninger bør vedlikeholdes og holdes under oppsikt.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Oppdragsnr.: 20064-1170

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 10 av 29

Kunterudveien 47, 3426 GULLAUG
Gnr 112 - Bnr 223
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Vinduer er kontrollert visuelt innvendig og utvendig. Det er registrert avvik ved innsettsdetaljer rundt enkelte vinduer. Karm- og rammedeler fremstår værslitte med oppsprekking i treverk og slitt overflatebehandling. I omramming/panel ned mot vannbrett er det registrert begynnende råte. Enkelte vindusglass har slør/uklarheter som kan indikere punktering, og det er også observert tegn til innvendig kondensering på enkelte glass.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens: Begynnende råte i omramming og værslitte karmen gir økt risiko for videre nedbrytning og redusert tetthet mot fukt og luft. Avvik ved innsettsdetaljer kan øke risikoen for fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner. Glass med slør kan ha redusert isolerende funksjon, og samlet sett gir forholdene redusert funksjon og forkortet levetid.

Tiltak: Råteskadede/utsatte partier ved omramming og vannbrett bør utbedres. Slitte karmen og sprekker i treverk bør repareres og overflatebehandles. Innsettsdetaljer og tetting rundt vinduene bør kontrolleres nærmere. Vinduer med slør/punkteringsmistanke bør følges opp og vurderes for glassbytte eller utskifting.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Nedre del av inngangsdøren og terskelområdet fremstår værutsatt med slitasje. Terrasse/dekke ligger tett opp mot terrassedørens nedre del og terskel, og detaljløsningen gir begrenset avstand mot fuktutsatt sone.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Tiltak:

Konsekvens: Liten klaring mellom terrassebord og dørterskel/underkant øker fuktbelastningen på dørens nedre del og innsetningsdetaljene. Dette kan over tid føre til raskere slitasje, redusert levetid og fare for fukt-/råteskader i terskel, karm og tilstøtende konstruksjon.

Tiltak: Nedre detaljløsning ved dør bør forbedres slik at fuktbelastningen reduseres. Terskel, underkant av dør og tilstøtende detaljer bør kontrolleres nærmere og vedlikeholdes/utbedres ved behov. Overflatebehandling av utsatte treflater bør følges opp.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca. 33 m2 oppført i trekonstruksjon. Adkomst til terrassen fra stue
Terrasse/platting på ca 7 m2 ved inngangsparti. Rekkverk med stående spiler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert betydelig værslitasje på terrassebord og rekkverk. Det er påvist stedvis råteskader i enkelte terrassebord, blant annet med nedbrutt trevirke i bordender og lokale skader i gangbaner/oppholdssoner. Rekkverk og toppbord fremstår også værslitte med avflassing og vedlikeholdsbehov. Levegg i tilknytning til terrassen er skjev og fremstår med mangelfull innfesting og redusert stabilitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Råteskader og slitte overflater gir redusert levetid og økt risiko for videre nedbrytning. Skjev levegg med svak innfesting kan gi redusert sikkerhet og økt fare for ytterligere bevegelse/skade ved belastning og vindpåvirkning.

Tiltak: Skadde terrassebord bør skiftes ut. Rekkverk, toppbord og øvrige værutsatte tredeler bør vedlikeholdes. Levegg bør kontrolleres og utbedres med oppretting og forsterkning/omlegging av innfesting slik at tilfredsstillende stabilitet oppnås.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20064-1170

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 11 av 29

Kunterudveien 47, 3426 GULLAUG
Gnr 112 - Bnr 223
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Innvendige overflater består blant annet av nylig slipt og lakkert furugulv, flislagt gulv i gang og malte veggoverflater. Furugulvet fremstår generelt i god stand. I gang er det registrert flere sprukne gulvfliser. Det er også registrert noe ujevnheter og skjolder på enkelte veggoverflater, samt mindre glipper/bevegelsespreg i enkelte overganger og gulvbord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens: De registrerte forholdene er i hovedsak av estetisk karakter, men sprukne fliser kan indikere bevegelse i underlaget eller lokal svakhet i oppbygningen. Videre bruk kan medføre at flisskader øker og at overflatene fremstår mer slitt/skjemmende over tid.

Tiltak:

Sprukne gulvfliser i gang bør skiftes ut og underlaget vurderes nærmere dersom nye sprekker oppstår. Veggoverflater og mindre overflateavvik kan utbedres ved ordinært vedlikehold etter behov.

TG begrunnelse: TG2 settes fordi det er registrert stedvis skader på overflater utover normal slitastegrad, særlig i form av sprukne gulvfliser i gang. Øvrige overflater fremstår i hovedsak med normal slitasje og noe alders-/bruksrelaterte kosmetiske avvik.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i utforet vegg under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18%.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det ble foretatt hulltaking i utforet vegg under trapp i rom under terreng. Fuktkvotemåling i trekonstruksjonen ble målt til 18 vekt%. Det ble ikke registrert synlige fukt- eller råteskader i tilgjengelig treverk ved kontrollpunktet

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens: Måleresultatet ligger i grenseland og gir ikke alene grunnlag for å fastslå en aktiv fuktskade. Innforede vegger mot mur i rom under terreng er imidlertid en risikokonstruksjon, da fuktvandring fra grunnmur og begrenset uttørring kan gi oppfukning over tid. Slike forhold kan føre til skjulte fuktskader, muggsopp og redusert levetid dersom fuktbelastningen øker eller vedvarer.

Tiltak: Konstruksjonen bør holdes under oppsikt, og det anbefales kontrollmåling ved senere anledning eller ved tegn til lukt, misfarging eller skadeutvikling. Ved ombygging eller videre bruksendring bør innforede konstruksjoner mot mur vurderes nærmere av fagkyndig.

TG begrunnelse: TG2 settes fordi innforet vegg mot mur i rom under terreng er en risikokonstruksjon, og det ved hulltaking ble målt fuktverdi i grenseland som understøtter behov for økt oppmerksomhet og videre oppfølging.

Oppdragsnr.: 20064-1170

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 12 av 29

Kunterudveien 47, 3426 GULLAUG
Gnr 112 - Bnr 223
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendig trapp er utført med rekkverk, men uten håndløper. Målt rekkverkshøyde er ca. 87,5 cm. Åpning mellom trinn/rekkverksdeler er målt til ca. 14 cm. Gangbredden i trappen er målt til ca. 75 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Manglende håndløper og lav rekkverkshøyde gir redusert personsikkerhet ved bruk av trappen. Åpninger på ca. 14 cm øker risiko for at barn kan sette fast kroppsdelar eller falle ugunstig mot rekkverket. Begrenset bredde gjør trappen mindre komfortabel og mindre praktisk i bruk, men dette fremstår først og fremst som en eldre utforming.

Tiltak: Det anbefales å etablere håndløper og å forbedre rekkverkløsningen slik at sikkerheten ved bruk av trappen blir bedre.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Dør til bod i 2 etg tar i karm

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Konsekvens:

Døren har redusert funksjon ved at den tar i karm ved åpning/lukking. Dette gir økt slitasje på dørbblad, karm og beslag, og kan over tid føre til ytterligere skjevstilling eller behov for justering/utbedring.

Tiltak:

Døren bør justeres slik at den får normal klaring mot karm og tilfredsstillende funksjon.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2006

Kilde: Egenerklæring



1. ETASJE > BAD

Oppdragsnr.: 20064-1170

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 13 av 29

Kunterudveien 47, 3426 GULLAUG
Gnr 112 - Bnr 223
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2006

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- 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 svertesopp i silikonfuger.

Veggoverflater i badet er flislagt. Det er registrert riss/sprekker i fuger i våtsonen. Ved innkassing rundt toalett er det registrert sprukket flis ved innfesting til toalettsskål, og den elastiske fugen i overgang mellom vegg/innkassing og gulv har løsnet stedvis. Det er også registrert svertesopp i silikonfuger ved dusjløsningen. I himling over dusjonen er det observert skjolder/misfarging som indikerer fuktpåvirkning. Vindu er plassert i tilknytning til dusjonen og vurderes som en fuktutsatt løsning.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Konsekvens: Sprukket flis og løsnet elastisk fuge gir svekket tetthet i utsatte overganger og øker risikoen for fuktinntrenging bak overflatene. Riss i fuger og svertesopp i silikonfuger understøtter at badet er utsatt for fuktbelastning. Skjolder i himling over dusj tyder på fuktpåvirkning av overflater. Vindu i våtsone er en sårbar detaljløsning som krever god tetthet og oppfølging.

Tiltak: Sprukket flis ved toalettinnkassing og løsnet elastisk fuge bør utbedres. Fuger og silikonfuger i dusjonen bør kontrolleres og fornyes der de har riss, misfarging eller svekket funksjon. Vindu og tilslutninger i våtsonen bør følges opp med kontroll av tetthet og overflatebehandling. Himling over dusj bør holdes under observasjon, og ventilasjon/uttørring etter bruk bør vurderes.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8mm/m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Gulvet er flislagt. Det er registrert bom (hulrom) under enkelte fliser. Fall mot sluk i dusjonen er målt til ca. 8 mm/m. Sluket er plassert i dusjhjørne, og dusjløsningen har tett bunnprofil. Høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel er målt til ca. 30 mm.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Tiltak:
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Oppdragsnr.: 20064-1170

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 14 av 29

Kunterudveien 47, 3426 GULLAUG
Gnr 112 - Bnr 223
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Konsekvens: Bom under fliser kan indikere svekket heft og økt risiko for videre skadeutvikling i overflaten. Målt fall mot sluk vurderes som utilstrekkelig i dusjonen, og tett bunnprofil på dusjløsningen øker risikoen for at vann blir stående eller ikke ledes effektivt til sluk. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner over tid.

Tiltak: Gulvfaller i dusjonen og dusjløsningens utforming bør vurderes nærmere. Fliser med bom bør holdes under oppsikt og utbedres ved behov. Ved fremtidig rehabilitering bør gulvfall og dusjløsning forbedres slik at vann ledes sikkert til sluk.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2006 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk i dusjonen ble kontrollert ved åpning av slukrist. Klemring/slukløsning er synlig, men avløpsrør fra servant er montert slik at slukkopp/vannlås ikke kan løftes ut med fri tilgang. Dette gir begrensede muligheter for full besiktigelse og renhold

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Konsekvens: Begrenset tilgang til sluk reduserer muligheten for normalt renhold, vedlikehold og kontroll. Når sluk- og membranløsning samtidig er fra 2006, må det påregnes at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Tiltak: Rørføring fra servant bør vurderes endret slik at slukkopp/vannlås kan tas ut for normalt renhold og kontroll. Sluk og tilhørende detaljer bør rengjøres og følges opp jevnlig. Ved fremtidig oppgradering bør sluk- og membranløsning vurderes samlet, særlig fordi alder og manglende dokumentasjon gir økt risiko/usikkerhet.



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2006 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Oppdragsnr.: 20064-1170

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 15 av 29

Kunterudveien 47, 3426 GULLAUG
Gnr 112 - Bnr 223
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Det er montert vegghengt toalett med innebygget susterne. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra susternekonstruksjonen. Videre er det registrert riss/sprekker i servanten

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget susterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Påviste skader må utbedres.

Konsekvens: Manglende eller utilstrekkelig løsning for lekkasjevarsling fra innebygget susterne kan medføre at en eventuell lekkasje ikke oppdages tidlig. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader i innkassing og tilstøtende konstruksjoner. Riss/sprekker i sanitærutstyr kan føre til videre skadeutvikling, redusert levetid og i verste fall lekkasje eller funksjonssvikt.

Tiltak: Løsningen rundt innebygget susterne bør kontrolleres nærmere og utbedres slik at eventuell lekkasje blir synliggjort. Sanitærutstyr med riss/sprekker bør vurderes for utskifting.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2006 Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i l trappegang tilstøtende våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8% som er laveste verdi benyttede måleinstrument Protimeter mms2 kan vise

Årstall: 2006 Kilde: Egenerklæring



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Bad i 2. etasje er fra byggeår og fremstår med eldre våtromsløsning. Alder tilsier at tettesjikt, sluk, overflater og øvrige våtromsdetaljer har passert forventet levetid eller har sterkt redusert restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Oppdragsnr.: 20064-1170

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 16 av 29

Kunterudveien 47, 3426 GULLAUG
Gnr 112 - Bnr 223
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Konsekvens:

Badet er fra byggeår og har nådd en alder hvor tettesjikt, slukløsning, overflater og tekniske detaljer må påregnes å ha vesentlig redusert restlevetid. Risikoen for skjulte feil, utettheter og fuktskader i konstruksjonen er derfor høy, selv om skade ikke nødvendigvis er synlig på befaringstidspunktet.

Tiltak:

Badet bør påregnes totalrehabilitert. Inntil dette gjennomføres anbefales forsiktig bruk, jevnlig kontroll av, overganger, sluk og tilstøtende konstruksjoner, samt rask oppfølging ved tegn til lekkasje, misfarging, lukt eller andre fuktsymptomer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom tilstøtende bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8% som er laveste verdi benyttede måleinstrument protimeter mms2 kan vise.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerom i kjeller er fra byggeår og har eldre overflater med malte veggflater og vinylbelegg på gulv. Rommet fremstår med enkel og eldre utførelse, og løsningene har høy alder.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Konsekvens: Alder på overflater og utførelse gir økt risiko for slitasje, utettheter og fuktpåvirkning over tid. Eldre vaskeromsløsninger har normalt begrenset restlevetid og svakere sikkerhet mot vannskader enn nyere løsninger.

Tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll av gulvbelegg, overganger, rørføringer og utsatte flater. Rommet bør på sikt oppgraderes/rehabiliteres for å redusere risiko for fukt- og vannskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Kunterudveien 47, 3426 GULLAUG
Gnr 112 - Bnr 223
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i under trapp tilstøtende vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2006

Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kunterudveien 47, 3426 GULLAUG
Gnr 112 - Bnr 223
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.

Det er etablert fordelerskap/rør-i-rør-løsning for deler av anlegget. Synlige vannledninger fremstår ellers i hovedsak med ordinær utførelse. Det er registrert irring/korrosjon på enkelte kobberrørdeler, samt misfargingsspor på vegg under ventil/kobling på vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens: Irring og misfargingsspor kan indikere tidligere søl, kondens eller begynnende utetthet i koblinger/rørdeler. Dersom forholdet utvikler seg, kan dette føre til lekkasje og fuktpåvirkning på tilstøtende overflater og konstruksjoner.

Tiltak: Koblinger, overganger og ventiler med irring/misfargingsspor bør kontrolleres nærmere av rørlegger. Eventuelle svake punkter bør utbedres, og området bør holdes under oppsikt for å avdekke lekkasjeutvikling.

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 1978 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstank er plassert i vaskerom og er merket med produksjonsår 1978. Tanken er dermed vesentlig eldre enn forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens: Høy alder gir økt risiko for svikt, lekkasje og funksjonsproblemer. Selv om rommet har sluk, må det påregnes økt sannsynlighet for skade eller driftsstans når berederen har passert forventet levetid med god margin.

Tiltak: Varmtvannstanken bør skiftes ut på grunn av høy alder. Tilkoblinger og sikkerhetsutstyr bør samtidig kontrolleres av rørlegger.

Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 20064-1170

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 19 av 29

Kunterudveien 47, 3426 GULLAUG
Gnr 112 - Bnr 223
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2007

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Sikringsskap og deler av elektrisk anlegg ble oppgradert rundt 2006 av svigerfar, som er utdannet elektriker og tidligere jobbet som elektroingeniør. Dokumentasjon/samsvarserklæring foreligger ikke.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget fremstår oppgradert i perioder, og sikringsskapet har automatsikringer/jordfeilvern. Det foreligger imidlertid opplysninger om arbeider utført rundt 2006/2007 uten samsvarserklæring eller annen dokumentasjon, og arbeidene er ikke dokumentert utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Det er også registrert åpninger/utette gjennomføringer i sikringsskapet. På denne bakgrunn bør anlegget etter min vurdering anbefales kontrollert av registrert elektroinstallatør, og det bør vurderes utvidet el-kontroll.

TOMTEFORHOLD

Oppdragsnr.: 20064-1170

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 20 av 29

Kunterudveien 47, 3426 GULLAUG
Gnr 112 - Bnr 223
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er frabyggeår

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Ut fra alder på boligen må dreneringen normalt antas å være eldre, eller i det minste ha passert mer enn halvparten av forventet levetid

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens: Eldre dreneringsløsninger har redusert restlevetid og økt risiko for sviktende bortledning av vann mot grunnmur over tid. Dette kan gi økt risiko for fuktbelastning mot kjellervegger og konstruksjoner under terreng.

Tiltak: Dreneringsforhold og grunnmursfuktsikring bør holdes under oppsikt. Ved tegn til fuktinntrenging, misfarging, avskalling, saltskjolder eller fuktmålt avvik i underetasje/kjeller bør videre undersøkelser og eventuell oppgradering av drenering vurderes.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er opparbeidet i forholdsvis flatt terreng.

Vurdering av avvik:

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

Terrengforhold rundt boligen er vurdert ved visuell kontroll. Det er ikke registrert tydelig fall inn mot bygningen eller stående vann på befaringstidspunktet. Flere områder langs grunnmur fremstår imidlertid med flatt eller svakt fall, blant annet der terreng/dekker ligger tett opptil mur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Konsekvens: Flatt eller svakt fall inn mot grunnmur kan redusere bortledning av overflatevann og gi økt fuktbelastning mot mur og konstruksjoner under terreng. Dette kan over tid bidra til økt risiko for fuktinntrenging.

Tiltak: Terrenget bør justeres slik at overflatevann ledes bort fra bygningen. Det anbefales å sikre fall fra grunnmur og å følge opp utsatte områder med tanke på vannansamling ved regn og snøsmelting.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er opplyst å være fra 2017. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2017. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Oppdragsnr.: 20064-1170

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 21 av 29

Kunterudveien 47, 3426 GULLAUG
Gnr 112 - Bnr 223
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konsekvens: Manglende radonmåling gjør at radonnivået i boligen er ukjent. Manglende håndløper og store åpninger mellom trinn gir redusert personsikkerhet og økt risiko for fall eller uhell ved bruk av trappen, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne.

Tiltak: Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare om radonnivået er innenfor anbefalte grenseverdier. Det anbefales videre å montere håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger mellom trinn bør sikres eller bygges om dersom man ønsker bedre sikkerhet og tilpasning til dagens anbefalte nivå.

Oppdragsnr.: 20064-1170

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 22 av 29

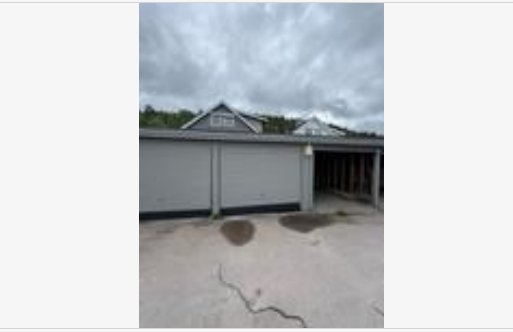
Kunterudveien 47, 3426 GULLAUG
Gnr 112 - Bnr 223
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1978

Kommentar

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere 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.

Beskrivelse

Det er garasjeplass i felles rekkeanlegg. Garasjerekken har portfronter mot asfaltert dekke og fremstår som del av felles garasjebebyggelse.

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

Kunterudveien 47, 3426 GULLAUG
Gnr 112 - Bnr 223
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

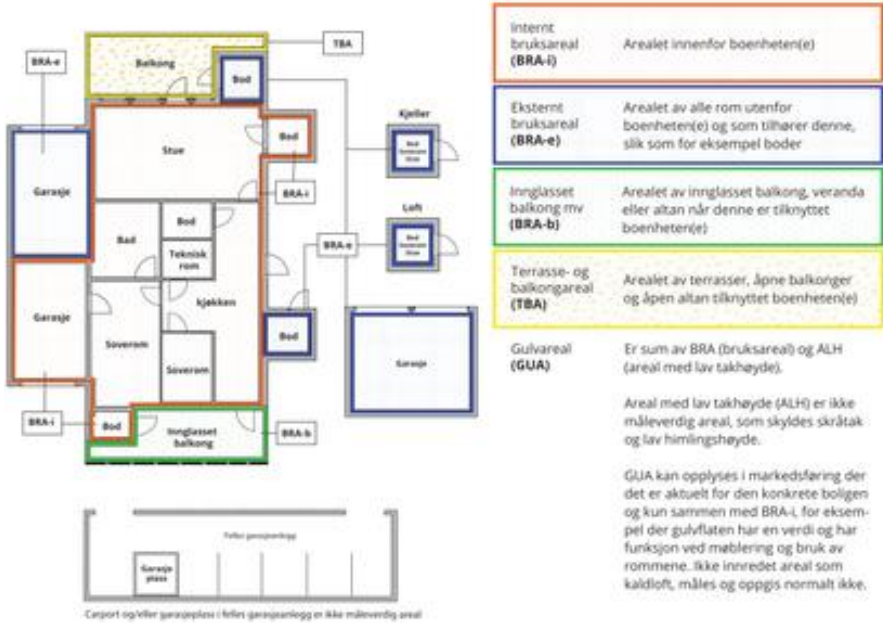
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggeteknisk forskrift på befaringsdagspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Kunterudveien 47, 3426 GULLAUG
Gnr 112 - Bnr 223
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	74	6		80	40		80
2. Etasje	52			52		9	61
Kjeller	64			64			64
SUM	190	6			40	9	205
SUM BRA	196						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, stue, kjøkken	Bod	
2. Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		
Kjeller	Gang, kjellerstue, bod, vaskerom		

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

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

Romfordeling

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

Oppdragsnr.: 20064-1170

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 25 av 29

Kunterudveien 47, 3426 GULLAUG
Gnr 112 - Bnr 223
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2026	Tom Gaathaug	Takstingeniør
	Harald Ensrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3312 LIER	112	223		0	205.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Kunterudveien 47							
Hjemmelshaver							
Ensrud Harald							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde på Gullaug i Lier kommune, med åpen beliggenhet og gode utsiktsforhold

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

Tomten er opparbeidet med asfalterte og steinlagte arealer ved adkomstsoner, samt plenareal og terrassearealer i tilknytning til boligen. Eiendommen fremstår i hovedsak som lettstelt, med relativt begrensede grøntarealer og etablerte uteplasser på begge sider av boligen.

Boligen ligger i svakt skrånende terreng i etablert boligområde. Rundt grunnmuren er det delvis harde overflater og delvis grus/jord/gress. Det er terrasse ved inngangsparti og større terrasse/uteoppholdsareal mot hage. Utvendige trapper, levegger og rekkverk er etablert som en del av uteområdene.

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.

Oppdragsnr.: 20064-1170

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 26 av 29

Kunterudveien 47, 3426 GULLAUG
Gnr 112 - Bnr 223
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Kilder og vedlegg

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20064-1170

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 27 av 29

Kunterudveien 47, 3426 GULLAUG
Gnr 112 - Bnr 223
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

Oppdragsnr.: 20064-1170

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 28 av 29

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hultaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hultaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonspørving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Kunterudveien 47, 3426 GULLAUG
Gnr 112 - Bnr 223
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OU5501>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Drammen og Lier
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Kunterudveien 47, 3426 GULLAUG

29 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kunterudveien 47	Kunterudveien 47	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2006

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Siden 2006 til dags dato

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 21345554

Informasjon om selger

Selger

Ensrud, Harald

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2006

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenoverte bad

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Tømrer Teknikk AS

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei



Kjeller

5

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2009

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

La nye takplater og bygde/loft av skråtak

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Tømrer Teknikk AS

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2007

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Sikringsskap og deler av elektrisk anlegg ble oppgradert rundt 2006 av svigerfar, som er utdannet elektriker og tidligere jobbet som elektroingeniør. Dokumentasjon/samsvarserklæring foreligger ikke.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Gunnar Engen (privatperson)

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.1.2

Årstall
2017

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Sameiet byttet ut alle vann- og avløpsrør

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Kaare Mortensen AS

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

13.2.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.2.2

Årstall
2010

13.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Vannlekkasje i rør utenfor hus, måtte grave opp å legge om rør innvendig også.

13.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
Rørlegger Jørn Olsen

13.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Skjevheter og sprekker

17

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort
Det er påbygg av gang etter oppføring. I skjøten er det har det vært/er det bevegelse og fliser har sprukket. Disse er festet /limt.

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
Enkel observasjon av mus for flere år siden. Ingen kjent senere aktivitet.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



28

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 42080615

Egenerklæringsskjema

Name

Harald Ensrud

Date

2026-05-29

Identification

 Harald Ensrud

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

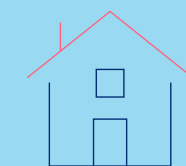
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Kunterudveien 47, 3426 GULLAUG. Gnr. 112, bnr. 223, i Lier kommune, oppdragsnr.: 1600260116
Megler: Alexander Abelseth, mobil: 97744247, e-post: alexander.abelseth@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



<VISNING
PROAKTIV
EIENDOMSMEGLING



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