PROAKTIV



SØRUMLIA 51A



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

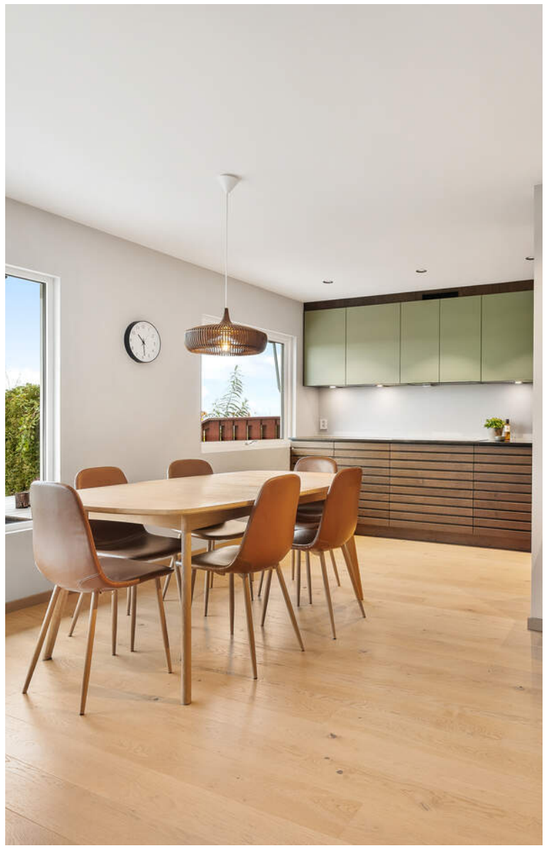
ØSTFOLD

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

SØRUMLIA

Velkommen til et flott hjem i naturskjønne og barnevennlige omgivelser. Her har man alt av fasiliteter i kort avstand, inkl toget, samtidig god tilgjengelighet til friområder og helårs turterreng.

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Sørumlia 51A, 3426 GULLAUG

Gnr./Bnr.: Gnr. 110, bnr. 30, i Lier kommune

Prisantydning: 5.300.000,-

Omkostninger: 146.890,-

Totalpris: 5.446.890,-

Kommunale avgifter: 11.418,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1976

Soverom: 4

BRA: 138 m²

BRA-i: 130 m²

Garasje/Parkering: Parkering i carport og i egen gårdsplass ved inngangspartiet. Elbil-lader ble montert i 2022.

Tomt: 1412 m² festetomt

Etasje: 2

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon
4 Leder/megler
5 Kontorets side
6 Nærområdet
10 Fasade/ute
18 Stue og kjøkken
22 Bad
24 Soverom
26 Gang
28 Plantegninger
30 Boligen i bilder
36 Kjerneinformasjon
42 Vedlegg
87 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.lier@proaktiv.no

Nytenkende - lang erfaring - lokalkjente - proaktive og løsningsorienterte.

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

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



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: *Lier* ***Område:*** *Sørumlia*

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

Denne boligen har en fin og usjenert beliggenhet i Sørumlia. Eiendommen har fantastisk utsikt ned mot Drammen og utover Lierdalen. Det er også meget gode solforhold med sen kveldssol. Området forøvrig er et etablert familieboligstrøk, og et attraktivt boligområde sentralt i Lier.

Det er kort gangavstand til togstasjonen, noe som gjør eiendommen ypperlig for pendlervirksomhet. Lier stasjon i umiddelbar nærhet med togforbindelse til Oslo. Ca. 30 minutter med tog til Oslo S. Bussforbindelse til Drammen og Asker fra Tuverudveien. Lett adkomst til E-18.

Det er kort vei til skole og barnehager. 10 minutters kjøring til Drammen sentrum med de fleste servicetilbud. Ca. 15 minutters kjøring til Asker og 40 minutter til Oslo. Diverse idrettsanlegg, crossbane, rideskole, golfbane, skytterlag, svømmehall etc. i



OFFENTLIG TRANSPORT

Lier stasjon Linje L1, R13	5 min 0.4 km
Lier stasjon Linje 73, 79, 139	7 min 0.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	58 min
Oslo Gardermoen	1 t 8 min

DAGLIGVARE

Kiwi Gullaug	4 min
Kiwi Vitbank Søndagsåpent	6 min 3.7 km

VARER/TJENESTER

CC Drammen	11 min
Vitusapotek CC Drammen	11 min

SPORT

Tuverud ballslette Ballspill	3 min 0.3 km
Kunterud balløkke Ballspill	13 min 1 km
Family Sports Club Akropolis Lier	7 min
EVO CC Drammen	11 min



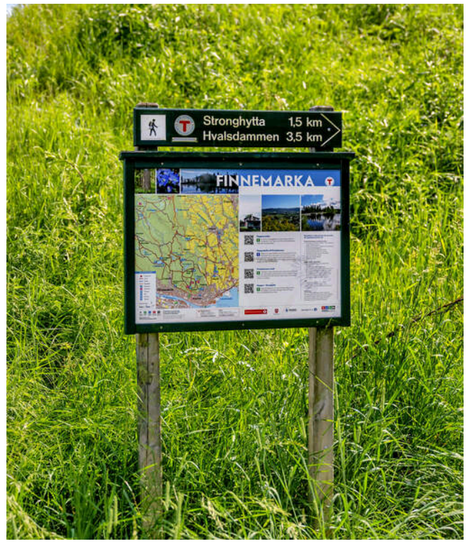




kommunen.

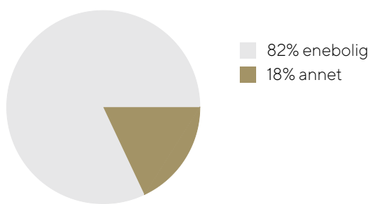
Kjekstadmarka ligger rett bak boligen og har flotte turmuligheter, sommer som vinter. Skapertjern med gode bademuligheter innen gangavstand. Fin sykkelsti langs den gamle jernbanelinja rett bak eiendommen. Her kjøres det skiløyper om vinteren. Det er også kort vei til fjorden med fine bade- og fiskemuligheter.

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





BOLIGMASSE



SKOLER

Gullaug skole (1-7 kl.) 242 elever, 15 klasser	4 min 2.4 km
Akademiet ungdomsskole Lier (7-10 kl.) 45 elever, 4 klasser	10 min 4.9 km
Lierbyen skole (8-10 kl.) 259 elever, 21 klasser	9 min 5.2 km
Lier videregående skole 550 elever	9 min 5.2 km
St. Hallvard videregående skole 750 elever, 26 klasser	10 min 6.2 km

BARNEHAGER

Linnesbakken sprelloppbarnehage (1-5 ... 107 barn	18 min 1.6 km
Linnesstranda barnehage (1-6 år) 52 barn	6 min 2.9 km
Utsikten barnehage (1-5 år) 70 barn	9 min 5.3 km











































































PLANTEGNINGER





PRAKTISK INFORMASJON

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Utvendig generelt:
Taktekking av steinbelagte stålplater, ifølge eier fra ca. 1998. Takrenner og nedløp er av metall. Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft. Yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har stående bordkledning. Vinduene er malte og har 2-lags glass. Det er malt hovedytterdør og balkongdør i treverk med 2-lags glass. Det er luftebalkong med adkomst fra soverom. Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

Innvendig generelt:
Gulvene i u etg og i gang 1 etg er utført med parkett, laminat på soverom og flis i entre. Vegger og himlinger har malte, glatte flater. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Det er malt tretrapp med parkett i trinnene. Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og rør-i-rør-anlegget er besiktiget i rørskap. Innvendige avløpsrør er av PP plastrør. Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Det elektriske anlegget er fra 2011 og alt elektrisk nytt i underetasjen i skjult utførelse, nye kurser, varmefolie i hele etasjen unntatt bad og bod, varmekabel i betong på bad, Plejd i underetasjen og deler av 1. etg etablert i 2023-2024 i følge eier.

Bygningssakskyndig
Tom Gaathaug (befaringsdato: Tirsdag, 3. november 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

- Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
2011 ble det bygget et helt nytt bad av Vannverket. Det var alt fra forsterkning av gulv, betong, membran, fliser, strøm, fliser og innredning.
Vannverket AS - alt med rør og fliser. Alt med det elektriske ble gjort av Eiker Elektro AS (de gjorde ytterligere arbeid i huset etter dette).

Høsten 2023 ble det bygget et nytt bad/vaskeom nede i undertasjen. Det ble revet helt ned til bakken og alt bygget opp på nytt. Nye rør, ny betongplate med isolasjon under, med varmekabler. Etter dette ble alt komplettert med membran, fliser, strøm, innredning, inspeksjonsluker med mer.

Konnerud Rør AS - med all rørlegger arbeid Solid Partner AS - med støping og alle tømrerarbeid. Elektriker Gruppen AS - all elektrisk arbeid. Pga sterk tidspress ble membran og flis legging utført på dugnadsarbeid av venn som jobber som flislegger til daglig. Har mange bilder av prosess, og faktura på alle materialer som er benyttet.

- Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?
2011 ble det lagt opp nye rør opp til 1 etasje av Vannverket AS
2023 ble resterende innvendige rør byttet av Konnerud Rør AS.

- Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?
Det ble i 2013 satt inn et Radonsug i huset. Pumpen er nede i det nye bad/vaskerom. Og det suges fra under bunnplate og ut via et rør som kommer ut ved inngangsdøra. Kvittering for utført arbeid er forelagt megler og takstmann.

- Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
Byttet en stikkkontakt på soverom etter skade.

- Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?
Nytt sikringsskap i 2011 - Eiker elektro. Alle invendige ledninger i hele huset byttet samtidig i 2011.
2022 ble det lagt opp en ny kurs og etablert en Nio elbillader av Five Elektro (inntil 5 Kw)
2023 ble det gjort nye kurser til alt i underetasjen, samt ny varmepumpe ute. Dette er utført av ElektrikkerGruppen AS

- Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?
Ikke noe påpakninger.

- Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn/kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?
Det har vært løpende tilsyn. Og da vi la inn rør i rør pipe i 2011, ble pipa igjen åpnet for bruk. Etter dette har det ikke vært noen merknader eller problemer.

- Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?
Satte inn vedovn i 2011 (Jøtul F373), da ink rør i rør pipe. Samt heiset pipen for bedre trekk.
2011 ble det laget varmekabler på badet, samt kabler med fliser i gangen - Vannverket AS
Satt inn varmepumpe nede i 2020, som igjen ble flyttet og byttet i 2023. 2023 ble det også lagt varmefolie i det meste av underetasjen. Samt varmekabler
på badet/vaskerom nede. ElektrikkerGruppen AS.

- Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?
1. Huset hadde helning da vi kjøpte det i 2010. Det ble da flytsparklet i hele underetasjen for å fjerne den ujevnheten.
2. Oppe ble det ikke gjort noen tiltak uten om å støpe nytt gulv på badet, med forsterket bæring under på både bad i 1 estaje, samt varmekabler i gangen.
3. Da alt ble revet i underetasjen i 2023, ble det av avdekket at huset hadde på grensen til dimensjoner på bæring mellom etasjer. Det ble da etablert nye bæringer oppunder, uten å rette opp gulvet.

- Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?
Det er byttet vindskier ink beslag på takutstikk ved inngangsdør og på carport retning inngangsdør. Dette ble gjort fordi det var råteskader på nevnte deler.

I 2017 ble alle vinduer og terassedører byttet i sin helhet.

- Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?
Mus/Rotter.

- Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?
Ved renovering i 2023 ble alt revet nede. Der fremkom det noe muselort. Etter nye luker, egne lydsonder (lavfrekvens som holder dyr borte) og katt i huset har vi ikke hatt noe problemer med mus.

- Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?
Montert musebånd på deler av fasaden, samt se over.

- Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?
Deler av bod er gjort til gang, ca 2,3 kvm.

- Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nytt kjøkken i 2023
Nye gulv i 2023
Elektriske markiser 2023

Parkering
Parkering i carport.
Elbil-lader ble montert i 2022.

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

Det er utvendig bod, balkong og terrasse.
Carport med lader.

Areal
Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 62 kvm

1. etasje
BRA-i: 68 kvm
BRA-e: 8 kvm
Total BRA: 76 kvm

Terrasse- og balkongareal:
Underetasje: 52 kvm

1. etasje: 11 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.

Standard
En gjennomgang av boligens rom:

Underetasje:
I underetasjen finner du et romslig allrom med stue, spisesone og kjøkken i åpen løsning - en svært praktisk og barnevennlig løsning for familien. I forbindelse med oppussingen ble det blant annet lagt nytt parkettgulv (13 mm Shade Eik) og malt overflatene i moderne farger. I tillegg ble det satt opp en lekker spilevegg som blir en naturlig romdeler og skaper forskjellige soner i allrommet. Stuen har peisovn, og i 2023 ble det montert varmepumpe fra Daikin. De store vinduene slipper inn rikelig med lys til hele rommet, og det er i tillegg utgang til terrassen og hagen hvor utsikten kan nytes ytterligere. Det er montert to elektriske markiser med senkekappe/screen mot terrassen, levert av HD Solskjerming i 2023.

Høsten 2023 ble det satt inn et stilrent kjøkken fra KVIK med en gjennomført materialkombinasjon. Innredningen har slette, olivengrønne fronter kombinert med elegante spileelementer i mørkt tre. Mørk benkeplate i steinkomposittt med integrert oppvaskkum, stilfullt armatur fra Tapwell og underbelysning. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som Vestfrost kjøle- og fryseskap, Siemens oppvaskmaskin, platetopp og ovn i praktisk høyde. Kjøkkenventilator med kullfilter.

Bad/vaskerommet i underetasjen ble rehabilitert i perioden 2023-2024. Tidligere vaskerom ble bygget om til bad med dusj og toalett. Badet har lekre fliser med terrazzo på gulv og vegger, underliggende varme i gulvet og downlightsbelysning i taket. Stilren innredning fra KVIK med mørke fronter på servantinnredningen, lekkert blandebatteri og speil med belysning. Det er også innredning fra KVIK på veggskapene ved vaskenisjen. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel som kan plasseres i høyden. Videre er det vegghengt toalett og dusjnisje med regnfallsdusj.

1. etasje:
Badet i 1. etasje ble rehabilitert i 2011. Her er det flislagte overflater, varme i gulvet og downlightsbelysning i taket. Komplett utstyrt med vegghengt toalett, dobbelservant nedfelt i skuffeseksjon, speil med belysning og dusj med dører.

Øverste etasje er en meget familievennlig etasje med alle soverommene samlet på ett plan i umiddelbar tilknytning til badet. Fire gode soverom med plass til seng, nattbord og oppbevaring. Det ene soverommet har også utgang til balkongen. Det er montert mørke screens på to vinduer mot vest og utvendig persienne på terrassedøren.

Inngang i 1. etasje via en lys og innbydende entré og gang med god plass til familiens ytterbekledning. Praktisk kodelås på ytterdøren, noe som sørger for en tryggere og enklere hverdag.

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

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Boligen har fått følgende TG3:
- Forstøtningsmurer: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmurer.
- Oljetank: Det foreligger krav om sanering av nedgravd oljetank.

Boligen har fått følgende TG2:
- Taktekking: Det er påvist sprekker, mose, manglende renhold, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse. Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Det er registrert lokale deformasjoner på flere nedløpsrør, samt stedvis overflateslitasje og korrosjon. Enkelte nedløp er tilkoblet fleksible rør ved terreng. Videre bortledning av takvann er ikke dokumentert.
- Veggkonstruksjon: Det er påvist punktvise skader på yttervegg. Det er forhold ved detaljer, materialvalg, innfestning, overganger, vedlikehold og faglig utførelse som kan gi forkortet levetid.
- Uteplasser: Det er symptom på eller registrerte skader på overflater. Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Etasjeskiller og gulv mot grunn: Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter. Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15mm. Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
- Fuktsikring og drenering: Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.
- Grunnmur og fundamenter: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Terrengforhold: Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren. Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren. Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskrev i henhold til NVE sitt temakart.
- Bad i 1. etasje: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone.
- Kjøkken: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Bad/vaskerom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

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

Oppvarming
- Daikin Stylish II varmepumpe fra 2023.
- Jøtul peisovn i stue.
- Varmekabler på begge baderom.
- Varmefolie i stue og kjøkkendel i underetasjen.
- Elektrisk oppvarming via panelovner.

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

Det foreligger feie- og tilsynsopplysninger fra Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen med siste tilsyn utført 31.01.2024 og siste feiing utført 22.08.2024. Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik.

Info energiklasse
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.

Modernisering og påkostninger
Høst 2023-vår 2024: Underetasje totalrenovert: revet ned til stendere, ny planløsning, etterisolert, nye gipsplater med sparkel og maling på alle flater, forsterket bjelkelag.
Solid Partner AS (bilag 9)

Høst 2023-vår 2024: Alt elektrisk nytt i underetasjen i skjult utførelse, nye kurser, varmefolie i hele etasjen unntatt bad og bod, varmekabel i betong på bad, Plejd i underetasjen og deler av 1. etg
Elektriker Gruppen AS. Samsvarserklæring m.m. (bilag 7)

Høst 2023: Nytt røropplegg i kjeller, bad og kjøkken, montert utstyr på bad
Konnerud Rør AS (bilag 8)

Høst 2023-vår 2024: Vaskerommet bygget om til bad med dusj og toalett, innredning fra Kvik
Konnerud Rør, Solid Partner, Kvik (bilag 8-10)

Høst 2023: Nytt kjøkken fra Kvik med benkeplate i steinkomposittt og integrerte hvitevarer (bl.a. Vestfrost kjøle- og fryseskap, Siemens iQ500 oppvaskmaskin)
Kvik Drammen (bilag 10)

Høst 2023-vår 2024: Parkett (13 mm Shade Eik) på alle gulv i underetasjen, spilevegg i stua, Tapwell-armaturer, SG-belysning. Trappeløpet åpnet, trapp med parkett i trinnene. 1. etg: gangen malt, ny parkett unntatt soverommene
Parkett fra Byggmakker, materialer (bilag 12)

Okt. 2023: Ny varmepumpe: Daikin Stylish II
Buskerud Varmepumpeservice AS (bilag 11)

Juni-juli 2023: Elektriske markiser med Somfy-motor og



senkekappe/screen mot terrassen, samt screen med snor
HD Solskjerming AS (bilag 13)

2022: Elbillader (Nio) på egen kurs, inntil 5 kW.
Five Elektro AS. Samsvarserklæring (bilag 15)

2021: Platting utvidet ytterligere.

Mai 2019: Vegg mellom stue og kjøkken i underetasjen revet, el-arbeid på kjøkken og stue
BDM elektro AS. Samsvarserklæring (bilag 17)

Høst 2017: Alle vinduer byttet (9 stk). Soverom mot sør: terrassedør erstattet med vindu. Ny loftstrapp/-luke
S.E.K.A.D Renoveringstjeneste (bilag 18)

ca. 2013: Radonsug installert

2012: Platting utvidet

2011: Hele el-anlegget byttet: nytt sikringsskap (feb.), ny hovedkabel, nye stikk og lyspunkter i soverom, gang, stue, kjøkken og ute (april)
Eiker Elektro, Lier Everk, el-sjekk Asketad-Aas (bilag 19)

Feb. 2011: 1. etg: bad og separat wc slått sammen til nytt bad med dusj (1 x 1 m), vegghengt toalett og mosaikkflis.
Varmekabel og avretting i gang/entré
Vannverket AS, inkl. søknad til Lier kommune (bilag 20)

2010-11: 1. etg: alle rom gipset og malt, laminat (ca. 110 m²), vegger i gang og mellomgang revet, ny inngangsdør. Trapp rehabilitert og lakket med herder. Bull Enger (bilag 23), Justad Gulv (bilag 22)

2010-11: Underetasjen: stue avrettet og ny gips, kjøkken malt, nytt gulv og tilkoblet. Rørreven (bilag 21)

Jan. - mars 2011 Peis revet, pipa rehabilitert med rør-i-rør og nytt pipebeslag, ny Jøtul F 373 vedovn. Buskerud Pipeservice, Jensen Blikk (bilag 24)

Før 2010: Luft-til-luft varmepumpe (2009, byttet 2023), ny vannledning fra offentlig nett med varmekabel (2006), taktekking med plater (ca. 1998) Før vår eiertid.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
1 412,00 m²

Beskrivelse av tomt
Eiendommen ligger på en skrånende og opparbeidet festet tomt, som er felles for den vertikaldelte tomannsboligen (Sørumlia 51a og 51b). Utearealene er ifølge eier fordelt mellom de to seksjonene.

Tomten er opparbeidet med plenarealer, prydbusker, beplantning, terrasser og plattinger i ulike nivåer. Terrengforskjellene er stedvis tatt opp med forstøtningsmurer og utvendige trapper som gir adkomst mellom de ulike hagearealene. Det er etablert gruslagte adkomstarealer og carport i tilknytning til boligen.

Fra underetasjen er det direkte utgang til en utvidet terrasse og hage. Tomten har varierende terrengfall, med enkelte partier som skråner inn mot bygningen. Terrassen måler ca. 52 kvm og har god plass til utemøbler og grill. Glimrende solforhold og fantastisk utsikt! Balkongen ligger i etasjen over og måler ca. 11 kvm, også med strålende sol- og utsiktsforhold.

Festet tomt. Bortfester er Ole Herman Fjelltun. Festeavgiften er kr. 6492,- i 2026. KPI-justeres hvert 10. år, sist regulert i 2025.

ØKONOMI

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

Formuesverdi primær
1.097.172,- for 2024

Formuesverdi sekundær
4.388.688,- for 2024

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

Kommunale avgifter
11.418,- for 2025

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

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

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

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

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

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

Andre utgifter
- Selger opplyser om et strømforbruk på 15 722 kWh i 2026. Norgespris er tegnet.
- Renovasjon: kr. 4 161,- pr. år, fordelt på to terminer.
- Feie- og tilsynsgebyr: kr. 608,- pr. år.
- Festeavgift: kr. 6492,- fakturert i 2026. KPI-justeres hvert 10. år (sist regulert i 2025).
- Forsikring: selger har betalt kr. 12 969,- pr. år, inkl. innbo.
- TV/internett etter egen avtale. Fiber fra Viken Fiber (Altibox).

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 20.10.1977.
Det foreligger ferdigattest på endring av bygg - våtrom - datert 03.10.2011.
Det foreligger tegninger på carport datert 1977.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men disse samsvarer ikke fullt ut med dagens planløsning og bruk. Underetasjen ble omfattende rehabilitert i 2023-2024. I forbindelse med arbeidene ble en tidligere bod på ca. 2,3 m² innlemmet i eksisterende stue-/gangareal. På godkjente tegninger er arealet angitt som bod (tilleggsdel), mens det i dag inngår i boligens hoveddel.

Ifølge eier ble det i forbindelse med rehabiliteringen også utført forsterkning av eksisterende bjelkelag og etablert nye bærende dragere. Over kjøkkenet ble det benyttet ståldrager av hensyn til takhøyden. Dragerføringen følger en stiplet linje på de opprinnelige bygningstegningene.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på kommunal godkjenning av bruksendringen eller byggesaksbehandling av konstruksjonsarbeidene. Det foreligger heller ikke konstruksjonsberegninger som dokumenterer dimensjonering og lastoverføring for de endrede bærekonstruksjonene.

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:

3312/110/30/1:
05.05.1976 - Dokumentnr: 403278 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 80 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 919
LEIEN KAN REGULERES
GJELDER EN DEL AV EIENDOMMEN
Overført fra: Knr:3312 Gnr:110 Bnr:30 F
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1976 - Dokumentnr: 403305 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 80 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 919
LEIEN KAN REGULERES
GJELDER EN DEL AV EIENDOMMEN
Overført fra: Knr:3312 Gnr:110 Bnr:30 F
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.1979 - Dokumentnr: 403696 - Disposisjonsrett
Gjelder feste disposisjonsrett for eierne av d.e. til hus og grunn

på
d.e.
Overført fra: Knr:3312 Gnr:110 Bnr:30 F
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2007 - Dokumentnr: 757850 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 100/200

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger ved reguleringsplan for Sørumlia V.
Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområder for jord- og flomskred samt snøskred. Det er også registrert aktsomhet for kvikkleire, og eiendommen ligger i et radonutsatt område.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp
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.

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

Opplysninger fra selger: Radonsug siden ca. 2013. Egen digital måler står fremme hele tiden: aldri over 200 Bq/m³, vanligvis godt under 100 Bq/m³.

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
5 300 000,00 (Prisantydning)

_____
5 300 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

13 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
132 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
133 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
146 890,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
5 433 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 446 890,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____

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

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

sted.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Bjørn Ove Lysaker
Sigrid Hveding Sørensen

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

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90 % av salgssum. I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kredittkostnad kr 4 000, Markedspakke (Stor annonse på Finn.no, Ukens Bolig, Hjem.no, Schibsted, sosiale medier). kr 24 900, Oppgjørshonorar kr 7 500, Rabatt kr -5 000, Spørring i grunnboken kr 500, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900, Visning (to visninger inkludert, utover det kr 3500,- pr stk) kr 0
Utlegg og andre utgifter: Fotograf (lav dronefoto av fasaden, fotopakke dagtid og kveldsbilder) kr 8 800, Interiørveiledning før fotografering kr 2 750, Kommunale opplysninger fra Lier kommune kr 4 700, Tilstandsrapport/takst kr 12 500, Tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545
Sum vederlag kr. 97 000
Sum utlegg og andre utgifter kr. 29 295
Totalt kostnadsoverslag kr. 126 295
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

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

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

Dato salgsoppgave
9.11.2026

VEDLEGG

Norsk takst

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Sørumlia 51 A, 3426 GULLAUG
LIER kommune
gnr. 110, bnr. 30, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 03.11.2026 **Rapportdato:** 09.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20064-1219 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** EO4223

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

BUSKERUD BYGGRÅDGIVNING

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

Norsk takst

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

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

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

Buskerud Byggrådgivning AS

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

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

Rapportansvarlig

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

Sørumlia 51 A, 3426 GULLAUG
Gnr 110 - Bnr 30
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Sørumlia 51 A, 3426 GULLAUG
Gnr 110 - Bnr 30
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Sørumlia 51 A, 3426 GULLAUG
Gnr 110 - Bnr 30
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en vertikaldelt tomannsbolig fra 1970-tallet som har gjennomgått flere betydelige oppgraderinger og moderniseringer. Boligen fremstår generelt med god innvendig standard, med moderne overflater og flere oppgraderte rom og tekniske installasjoner.

Underetasjen ble omfattende rehabilitert i 2023–2024, med blant annet nytt bad/vaskerom, kjøkken, gulvoverflater, innvendige vegger, røropplegg og elektriske installasjoner. Badet i 1. etasje ble rehabilitert i 2011, og alle vinduer samt terrassedører er skiftet i 2017. Det er også installert varmepumpe og utført oppgraderinger av elektrisk anlegg og oppvarmingsløsninger.

De innvendige overflatene fremstår i hovedsak som godt vedlikeholdte, og det er ikke registrert forhøyede fuktverdier i undersøkte punkter i underetasjen. Det er imidlertid målt betydelige nivåforskjeller i etasjeskillet i 1. etasje, og det foreligger enkelte mangler ved utførelsesdokumentasjonen for våtrommene.

Utvendig har boligen flere bygningsdeler med aldersrelatert slitasje og vedlikeholdsbehov. Dette gjelder blant annet taktekking, taknedløp, ytterkledning, balkong og utvendige trapper. Drenering og utvendig fuktsikring antas å være fra byggeåret, og gjenværende funksjonstid er usikker.

De mest vesentlige forholdene gjelder en forstøtningsmur med betydelige skjevheter og mulig redusert stabilitet, samt en nedgravd parafintank som er frakoblet, men ikke sanert. Det er også registrert manglende brannskille på felles kaldtloft mellom boenhetene, noe som bør undersøkes og utbedres av brannteknisk fagkyndig.

Samlet vurdering: Boligen fremstår som betydelig modernisert og med gjennomgående god innvendig standard. Samtidig har bygningen enkelte eldre konstruksjoner og utvendige bygningsdeler som krever vedlikehold eller utbedring. De registrerte alvorlige avvikene bør prioriteres, mens øvrige forhold i hovedsak er knyttet til bygningens alder, normal slitasje og dokumentasjonsmessig usikkerhet.

Tomannsbolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av steinbelagte stålplater, ifølge eier fra ca. 1998.
Taktekkingens alder tilsier at en betydelig del av forventet brukstid er oppbrukt.
Takrenner og nedløp er av metall.
Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre.
Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft.
Yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har stående bordkledning.
Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Det er malt hovedytterdør fra 2011 og balkongdører i treverk med 2-lags glass fra 2017.
Det er luftebalkong med adkomst fra soverom.
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene i u etg og i gang 1 etg er utført med parkett, laminat på soverom og flis i entre.
Vegger og himlinger har malte, glatte flater.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Info fra eier: Radonsug siden ca. 2013. Egen digital måler står fremme hele tiden: aldri over 200 Bq/m³, vanligvis godt under 100 Bq/m³
Gulvet er med parkett og veggene er innvendige utforede vegger på grunnmur. Fuktmåling er foretatt i innspeksjonsluke på bad og med piggelektrode i svill på bod, med måleresultat under 8 vektprosent som er laveste verdi benyttede måleinstrument Protimeter MMS2 kan vise. Målingene er stikkprøver og utelukker ikke fukt i øvrige skjulte konstruksjoner.
Det er malt tretrapp med parkett i trinnene.
Innvendige dører er malte fyllingsdører.
Ifølge eier ble det registrert muselort i forbindelse med rehabiliteringen av underetasjen i 2023–2024. Opplysningen gjelder tidligere forhold.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger dokumentasjon i form av faktura og søknad til kommunen
Badet i 1. etasje ble rehabilitert i 2011. Det er fremlagt kommunalt stemplede tegninger og ferdigattest datert 03.10.2011, samt fakturadokumentasjon fra utførende firma. Det er i tillegg fremlagt timeliste fra arbeidene i 2011 som opplyser om bruk av Ardex-produkter på badeveggene. Det er ikke dokumentert hvilket konkret membranprodukt eller system som ble benyttet.
Veggene er flislagte, og himlingen har malt overflate.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 10–24 mm/m.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 50 mm.
Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.
Fuktmåling er foretatt i himling/bjelkelag, uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er utført i inspeksjonsluke under sluk i himling på bad i u etg, med måleresultat 9 % trefuktighet.

Våtrom › Underetasje › Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Det foreligger faktura som dokumentasjon.
Bad/vaskerommet i underetasjen ble rehabilitert i perioden 2023–2024. Tidligere vaskerom ble bygget om til bad med dusj og toalett.

Det er fremlagt fakturadokumentasjon for rørleggerarbeider fra Konnerud Rør AS, bygningsarbeider fra Solid Partner AS, baderomsinnredning fra Kvik og dokumentasjon på elektriske arbeider fra Elektriker Gruppen AS.

Fremlagte bilag inneholder ikke tilstrekkelig utførelsesdokumentasjon for membran, vanntett sjikt og tilslutning mot sluk.

Det er fremlagt dokumentasjon i form av fakturaer,

Sørumlia 51 A, 3426 GULLAUG
Gnr 110 - Bnr 30
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

materialkvitteringer, samsvarserklæringer for elektriske arbeider og eiers beskrivelse av våtrommets oppbygging fra 2023.

Ifølge dokumentasjonen er det benyttet membranprodukter fra Schönox, herunder HA og 1K-DS. Eier opplyser at membran- og flisarbeidene er utført på dugnad av en person som arbeider som flislegger. Det foreligger derfor ikke signert utførelsesdokumentasjor for disse arbeidene.

Dokumentasjonen gir opplysninger om materialvalg og konstruksjonsoppbygging, men bekrefter ikke fullt ut at membransystemet er utført i henhold til produsentens anvisninger, herunder lagtykkelse, antall strøk og samtlige kritiske overganger.
Veggene er flislagte og himlingen har malt overflate.
Gulvet har elektriske varmekabler og fall mot sluk på 19–33 mm/m.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.
Fuktmåling er foretatt med piggelektrode i svill/stender i inspeksjonsluke ved gulv, uten å påvise unormale forhold.
Måleresultatet var under 8 vektprosent som er laveste verdi benyttede måleinstrument Protimeter MMS2 kan vise.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i kompositt. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og rør-i-rør-anlegget er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Det elektriske anlegget er fra 2011 og alt elektrisk nytt i underetasjen i skjult utførelse, nye kurser, varmefolie i hele etasjen unntatt bad og bod, varmekabel i betong på bad, Plejd i underetasjen og deler av 1. etg etablert i 2023-2024 i følge eier.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Det foreligger ingen opplysninger om alder eller tidligere utskifting av drenering og utvendig fuktsikring. Anlegget antas å være fra byggeåret på 1970-tallet. Utvendig fuktsikring var ikke synlig ved befaringen.
Grunnmuren er av betong. Det er registrert enkelte lokale riss og mindre sprekkdannelser i synlige deler av grunnmuren, blant annet langs terrassen i underetasjen. Det er ikke observert tydelige tegn til større setningsskader eller omfattende deformasjoner. Deler av grunnmuren er skjult av terreng, terrassekonstruksjoner og innvendig utforede vegger.
Forstøtningsmur av stablede betongblokker langs terrasse og opparbeidet hageareal. Muren har betydelige skjevheter og forskyvninger i blokkene

Eiendommen ligger i skrånende terreng. På inngangsiden faller terrenget ned mot gårdsplassen hvor terrenget er forholdsvis flatt. På gavlsiden ligger terrenget høyt og skråner stedvis inn mot bygningen. Det er tett beplantning langs deler av grunnmuren, noe som begrenser innsyn og kontroll av terrengovergangen. På hagesiden faller terrenget i hovedsak bort fra boligen. Det ble ikke observert stående vann ved befaringen.
Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør), med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE), med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er opplyst at eiendommen har en nedgravd parafintank som er frakoblet og ikke lenger i bruk. Tanken er ikke sanert, og det foreligger ikke dokumentasjon på tømming og rengjøring.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men disse samsvarer ikke fullt ut med dagens planløsning og bruk.

Underetasjen ble omfattende rehabilitert i 2023–2024. I forbindelse med arbeidene ble en tidligere bod på ca. 2,3 m² innlemmet i eksisterende stue-/gangareal. På godkjente tegninger er arealet angitt som bod (tilleggsdel), mens det i dag inngår i boligens hoveddel. Endringen innebærer en søknadspliktig bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Ifølge eier ble det i forbindelse med rehabiliteringen også utført forsterkning av eksisterende bjelkelag og etablert nye bærende dragere. Over kjøkkenet ble det benyttet ståldrager av hensyn til takhøyden. Dragerføringen følger en stiplet linje på de opprinnelige bygningstegningene.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på kommunal godkjenning av bruksendringen eller byggesaksbehandling av konstruksjonsarbeidene. Det foreligger heller ikke konstruksjonsberegninger som dokumenterer dimensjonering og lastoverføring for de endrede bærekonstruksjonene.

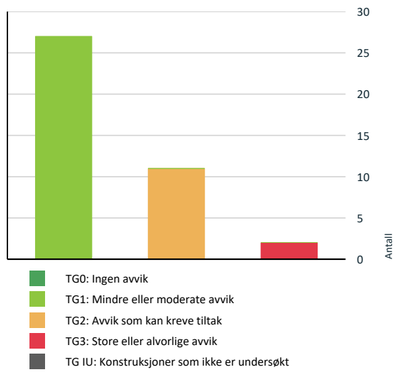
Forholdene anbefales nærmere avklart med Lier kommune og utførende firma.

Sørumlia 51 A, 3426 GULLAUG
Gnr 110 - Bnr 30
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

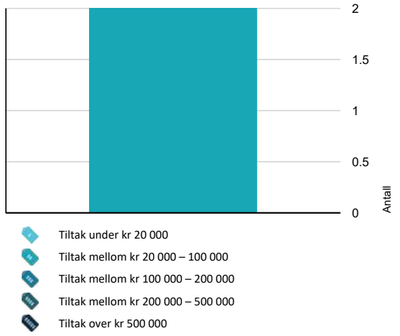
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side
Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmurer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Oljetank Gå til side
Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side
Det er registrert lokale deformasjoner på flere nedløpsrør, samt stedvis overflateslitasje og korrosjon. Enkelte nedløp er tilkoblet fleksible rør ved terreng. Videre bortledning av takvann er ikke dokumentert.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side
Det er påvist punktvise skader på yttervegg.
Det er forhold ved detaljer, materialvalg, innfestning, overganger, vedlikehold og faglig utførelse som kan gi forkortet levetid.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Sørumlia 51 A, 3426 GULLAUG
Gnr 110 - Bnr 30
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.
Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Innvendig > Etasjeskiller og gulv på grunn Gå til side
Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren.
Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

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

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Sørumlia 51 A, 3426 GULLAUG
Gnr 110 - Bnr 30
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1975

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
Boligen var bebodd og fullt møblert under befaringen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Oppgradert hele underetasjen
2011	Modernisering	Oppgradert bad i 1 etg
2011	Modernisering	Nytt el-anlegg med sikringsskap
2017	Modernisering	Nye vinduer og verandadør
2022	Modernisering	Installert elbillader
2023	Modernisering	Installert varmepumpe og solskjerming

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking av steinbelagte stålplater, ifølge eier fra ca. 1998. Taktekkingens alder tilsier at en betydelig del av forventet brukstid er oppbrukt.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
- Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.
- Mosevekst kan bidra til oppfukting og holde på fuktighet over tid
Mose bør fjernes med metode tilpasset tekkingsmaterialet, og taket bør følges opp med jevnlig vedlikehold
- Slitasje og skader på taktekkingen kan redusere tettheten og gi økt risiko for lekkasjer over tid.
- Deformerte takplater kan medføre svekkede overlapp og økt risiko for vanninntrenging.
Det anbefales at taktekker kontrollerer og ved behov utbedrer eller skifter deformerte plater
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Risikoen for svekkelser og lekkasjer øker med taktekkingens alder.

TG2 settes på grunn av taktekkingens alder, registrerte deformasjoner, mosevekst og slitasje, som samlet gir økt risiko for redusert tetthet og gjenværende funksjonstid.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall.

Sørumlia 51 A, 3426 GULLAUG
Gnr 110 - Bnr 30
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er registrert lokale deformasjoner på flere nedløpsrør, samt stedvis overflateslitasje og korrosjon. Enkelte nedløp er tilkoblet fleksible rør ved terreng. Videre bortledning av takvann er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Deformasjoner kan redusere nedløpenes kapasitet og medføre oppstuving eller overløp ved kraftig nedbør. Mangelfull bortledning av takvann kan øke fuktbelastningen på terreng og grunnmur. Korrosjon kan over tid svekke nedløpenes tetthet og funksjon.

Tiltak:
Det anbefales at blikkenslager kontrollerer og utbedrer eller skifter deformerte nedløpsrør innen 1–2 år. Det bør samtidig kontrolleres at takvann ledes tilfredsstillende bort fra grunnmuren. Korrosjonsutsatte deler vedlikeholdes eller skiftes etter behov.

TG2 settes på grunn av registrerte deformasjoner og korrosjon på nedløpene, som gir økt risiko for redusert vannavledning og videre skadeutvikling.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist punktvise skader på yttervegg.
• Det er forhold ved detaljer, materialvalg, innfestning, overganger, vedlikehold og faglig utførelse som kan gi forkortet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre skadene lokalt og kontrollere at det ikke foreligger underliggende årsaker.
• Det anbefales å utbedre detaljer, materialvalg, innfesting, overganger, vedlikehold og faglig utførelse for å forlenge levetiden på ytterveggene. Dersom utførelsen ikke er fagmessig, øker risikoen for redusert levetid, skader på konstruksjonen og behov for kostbare reparasjoner.

Ytterveggene har stående trekledning og liggende kledning i gavlfeltene, samt pussede og malte murflater. Det er registrert stedvis værslitasje, oppsprekking i treverket og slitasje på overflatebehandlingen. Det er også observert lokale ujevnheter og oppsprekking i pussede overflater. Det er ikke dokumentert råteskader eller vesentlige deformasjoner i veggkonstruksjonene.

Konsekvens:
Oppsprekking og slitt overflatebehandling gir økt risiko for fuktopptak i treverket. Manglende vedlikehold kan over tid føre til ytterligere nedbrytning og redusert levetid på kledningen. Sprekker i pussede flater kan bidra til lokal fuktinntrenging og videre overflateskader.

Tiltak:
Det anbefales at maler/tømrer gjennomgår og utbedrer skadet eller oppsprukket kledning og overflatebehandling innen 1–2 år (P2). Løse eller skadede pussflater bør undersøkes og repareres av fagkyndig. Videre anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av ytterveggene (P3).

TG2 settes på grunn av registrert oppsprekking, overflateslitasje og vedlikeholdsbehov, som samlet gir økt risiko for fuktbelastning og redusert levetid.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vedlegg

Sørumlia 51 A, 3426 GULLAUG
Gnr 110 - Bnr 30
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør fra 2011 og balkongdører i treverk med 2-lags glass fra 2017.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er luftebalkong med adkomst fra soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Skader på overflater kan indikere svekkelse og risiko for videre nedbrytning og fuktinntrenging i konstruksjonen.
• Konsekvens:
Slitt og avflasset overflatebehandling gir økt fuktopptak i treverket og kan over tid føre til råteskader og redusert levetid.

Tiltak:
Gulvbord og rekkverk bør kontrolleres for råte og svekkelser, og nødvendig utskifting og overflatebehandling utføres
• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

TG2 settes på grunn av betydelig slitasje på overflatebehandlingen, som medfører behov for vedlikehold.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

Utvendige trapper

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene i u etg og i gang 1 etg er utført med parkett, laminat på soverom og flis i entre.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Sørumlia 51 A, 3426 GULLAUG
Gnr 110 - Bnr 30
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vegger og himlinger har malte, glatte flater.

TG 2 Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

• Merkbare nedbøyninger eller skjevheter kan tyde på svekkelser eller belastninger i konstruksjonen. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til økte deformasjoner, sprekkdannelser eller redusert funksjon og stabilitet.

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

• Det er registrert betydelige nivåforskjeller i gulvet i gangen i 1. etasje. Det er målt en total høydeforskjell på 55 mm fra vegg til vegg og en lokal høydeforskjell på 25 mm over 2 meter.

Ifølge eier er gulvet i underetasjen avrettet, og det er etablert ny bæring for etasjeskillet i forbindelse med rehabiliteringen av underetasjen i 2023–2024. Årsaken til nivåforskjellene er ikke avklart.

Konsekvens:
De registrerte nivåforskjellene overstiger grenseverdiene for TG2 og gir redusert planhet og funksjonalitet. Det kan ikke utelukkes at skjevhetene har sammenheng med tidligere deformasjoner eller endringer i bærekonstruksjonen.

Tiltak:
Det anbefales at byggteknisk fagkyndig kontrollerer utførelsen av den nye bæringen og vurderer årsaken til skjevhetene. Eventuell dokumentasjon på konstruksjonsendringene bør innhentes. Behovet for videre tiltak vurderes ut fra resultatene.

TG2 settes på grunn av målt total høydeforskjell på 55 mm og lokal høydeforskjell på 25 mm over 2 meter, som overstiger standardens grenseverdier.

Radon

Beskrivelse

Info fra eier: Radonsug siden ca. 2013. Egen digital måler står fremme hele tiden: aldri over 200 Bq/m³, vanligvis godt under 100 Bq/m³

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er med parkett og veggene er innvendige utforede vegger på grunnmur. Fuktmåling er foretatt i innspeksjonsluke på bad og med piggelektrode i svill på bod, med måleresultat under 8 vektprosent som er laveste verdi benyttede måleinstrument Protimeter MMS2 kan vise. Målingene er stikkprøver og utelukker ikke fukt i øvrige skjulte konstruksjoner.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Sørumlia 51 A, 3426 GULLAUG
Gnr 110 - Bnr 30
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Det er malt tretrapp med parkett i trinnene.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ifølge eier ble det registrert muselort i forbindelse med rehabiliteringen av underetasjen i 2023–2024. Opplysningen gjelder tidligere forhold.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger dokumentasjon i form av faktura og søknad til kommunen

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet i 1. etasje ble rehabilitert i 2011. Det er fremlagt kommunalt stemplede tegninger og ferdigattest datert 03.10.2011, samt fakturadokumentasjon fra utførende firma. Det er i tillegg fremlagt timeliste fra arbeidene i 2011 som opplyser om bruk av Ardex-produkter på badeveggene. Det er ikke dokumentert hvilket konkret membranprodukt eller system som ble benyttet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

Sørumlia 51 A, 3426 GULLAUG
Gnr 110 - Bnr 30
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon på utførelse av membran og vanntett sjikt etter dokumentasjonskravene i NS 3600:2025.

Badet har innfelte downlights og ventilasjonskanal i himlingen mot kaldt loft. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at diffusjonssperren er ivaretatt med luft- og diffusjonstette løsninger ved installasjonene.

Konsekvens:
Manglende utførelsesdokumentasjon gir usikkerhet om tettesjiktenes oppbygging og utførelse. Eventuelle utettheter ved gjennomføringer mot kaldt loft kan medføre transport av varm og fuktig inneluft til kalde konstruksjoner, med risiko for kondens og fuktskader.

Tiltak:
Det anbefales å innhente eventuell supplerende utførelses- og produktdokumentasjon fra utførende firma. Gjennomføringene mot kaldt loft bør kontrolleres av fagkyndig, og eventuelle utettheter utbedres ved behov.

TG2 settes fordi dokumentasjon på vanntett sjikt og diffusjonstetting ved installasjoner mot kald sone ikke tilfredsstiller dokumentasjonskriteriene i NS 3600:2025.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt overflate.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 10–24 mm/m.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

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

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 50 mm.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Sørumlia 51 A, 3426 GULLAUG
Gnr 110 - Bnr 30
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt i himling/bjelkelag, uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er utført i inspeksjonsluke under sluk i himling på bad i u etg, med måleresultat 9 % trefuktighet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Det foreligger faktura som dokumentasjon.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Dokumentasjon for våtrom**

Beskrivelse

Bad/vaskerommet i underetasjen ble rehabilitert i perioden 2023–2024. Tidligere vaskerom ble bygget om til bad med dusj og toalett.

Det er fremlagt fakturadokumentasjon for rørleggerarbeider fra Konnerud Rør AS, bygningsarbeider fra Solid Partner AS, baderomsinnredning fra Kvik og dokumentasjon på elektriske arbeider fra Elektriker Gruppen AS.

Fremlagte bilag inneholder ikke tilstrekkelig utførelsesdokumentasjon for membran, vanntett sjikt og tilslutning mot sluk.

Det er fremlagt dokumentasjon i form av fakturaer, materialkvitteringer, samsvarserklæringer for elektriske arbeider og eiers beskrivelse av våtrommets oppbygging fra 2023.

Ifølge dokumentasjonen er det benyttet membranprodukter fra Schönox, herunder HA og 1K-DS. Eier opplyser at membran- og flisarbeidene er utført på

Sørumlia 51 A, 3426 GULLAUG
Gnr 110 - Bnr 30
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

dugnad av en person som arbeider som flislegger. Det foreligger derfor ikke signert utførelsesdokumentasjon for disse arbeidene.

Dokumentasjonen gir opplysninger om materialvalg og konstruksjonsoppbygging, men bekrefter ikke fullt ut at membransystemet er utført i henhold til produsentens anvisninger, herunder lagtykkelse, antall strøk og samtlige kritiske overganger.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

Konsekvens:
Det er usikkerhet knyttet til utførelsen av skjulte tettesjikt. Dette innebærer ikke at det er påvist feil eller lekkasjer.

Tiltak:
Det anbefales å innhente supplerende dokumentasjon fra personen som utførte membranarbeidene, dersom dette er mulig. Ved videre bruk bør det følges med på eventuelle tegn til fukt eller lekkasje.

TG2 settes fordi den fremlagte dokumentasjonen ikke fullt ut tilfredsstiller dokumentasjonskriteriene for vanntett sjikt i NS 3600:2025 punkt A.2.1.9.1

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Veggene er flislagte og himlingen har malt overflate.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulvet har elektriske varmekabler og fall mot sluk på 19–33 mm/m.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vedlegg

Sørumlia 51 A, 3426 GULLAUG
Gnr 110 - Bnr 30
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling er foretatt med piggelektrode i svill/stender i inspeksjonsluke ved gulv, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 8 vektprosent som er laveste verdi benyttede måleinstrument Protimeter MMS2 kan vise.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i kompositt. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

Sørumlia 51 A, 3426 GULLAUG
Gnr 110 - Bnr 30
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

• Kjøkkenet har kullfilterventilator med omluftsfunksjon, uten direkte avtrekk til friluft. Kjøkken og stue har åpen løsning, med en veggventil plassert i stuedelen på motsatt side av rommet.

Konsekvens: Kullfilterventilatoren resirkulerer luften og fjerner ikke fuktighet fra matlaging. Veggventilen gir mulighet for luftutveksling, men sikrer ikke nødvendigvis tilstrekkelig fjerning av fukt og matos fra kjøkkensonen.

Tiltak: Det anbefales å etablere en tilfredsstillende avtrekksløsning for kjøkkenet.

TG2 settes fordi kjøkkenet kun har kullfilterventilator uten avtrekk til friluft, og det ikke er etablert annen forsert avtrekksløsning ved kokesonen

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og rør-i-rør-anlegget er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Det elektriske anlegget er fra 2011 og alt elektrisk nytt i underetasjen i skjult utførelse, nye kurser, varmefolie i hele etasjen unntatt bad og bod, varmekabel i betong på bad, Plejd i underetasjen og deler av 1. etg etablert i 2023-2024 i følge eier.

Branntekniske forhold

Sørumlia 51 A, 3426 GULLAUG
Gnr 110 - Bnr 30
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.
• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.
• Det er registrert et sammenhengende kaldloft over begge boenhetene i den vertikaldelte tomannsboligen. Det er ikke påvist synlig branncellebegrensende skillevegg mellom boenhetene på kaldloftet. Eksisterende brannteknisk løsning er ikke dokumentert eller nærmere kontrollert. Det anbefales snarlig brannteknisk vurdering ved kvalifisert fagkyndig og gjennomføring av nødvendige sikringstiltak.

Konsekvens:
Manglende brannskille på loftet kan medføre rask spredning av røyk og brann mellom boenhetene, med økt fare for personskade og omfattende materielle skader.

Tiltak:
Det anbefales snarlig brannteknisk vurdering av kvalifisert fagkyndig for å avklare eksisterende brannmotstand og nødvendige sikringstiltak. Etablering av branncellebegrensende konstruksjon på loftet, herunder nødvendige tilslutninger mot yttertak og takfot, må vurderes og utføres av kvalifisert entreprenør etter brannteknisk prosjektering.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om alder eller tidligere utskifting av drenering og utvendig fuktsikring. Anlegget antas å være fra byggeåret på 1970-tallet. Utvendig fuktsikring var ikke synlig ved befaringen.

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

Konsekvens/tiltak
• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
• 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.
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Konsekvens:
Dreneringens antatte alder innebærer usikkerhet om gjenværende funksjonstid. Eldre drenering og fuktsikring kan ha redusert funksjon og medføre økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjoner under terreng. De registrerte fuktverdiene indikerer ikke forhøyet trefuktighet i de undersøkte punktene, men skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert i sin helhet.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av eventuelle fuktsymptomer i underetasjen og å sikre god bortledning av overflatevann fra grunnmuren. Ved tegn til fuktinntrengning bør fagkyndig foreta nærmere undersøkelser av drenering og fuktsikring. På grunn av antatt høy alder må fremtidig fornyelse påregnes.

TG2 settes på grunn av dreneringens og fuktsikringens antatte høye alder og usikkerhet om gjenværende funksjonstid. Det er ikke påvist funksjonssvikt eller forhøyede fuktverdier i de undersøkte punktene.

Sørumlia 51 A, 3426 GULLAUG
Gnr 110 - Bnr 30
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong. Det er registrert enkelte lokale riss og mindre sprekkdannelser i synlige deler av grunnmuren, blant annet langs terrassen i underetasjen. Det er ikke observert tydelige tegn til større setningsskader eller omfattende deformasjoner. Deler av grunnmuren er skjult av terreng, terrassekonstruksjoner og innvendig utforede vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.

• Konsekvens:
Sprekker i puss og grunnmur kan gi økt risiko for lokal fuktinntrengning og videre oppsprekking ved frostpåvirkning. Det er ikke avklart om sprekkene kun gjelder overflatepussen eller også den underliggende konstruksjonen.

Tiltak:
Det anbefales å utføre nødvendig lokal reparasjon. Eventuell utvikling av sprekkene bør følges opp over tid. Dersom sprekkene øker i omfang, bør konstruksjonen undersøkes nærmere av byggteknisk fagkyndig.

TG2 settes på grunn av registrerte sprekkdannelser og usikkerhet om sprekkdybde og videre utvikling.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur av stablede betongblokker langs terrasse og opparbeidet hageareal. Muren har betydelige skjevheter og forskyvninger i blokkene

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmurer.

Konsekvens/tiltak
• Større sprekker og skjevheter kan tyde på svekket stabilitet i forstøtningsmur, med risiko for videre deformasjon eller i verste fall utglidning/kollaps.

• Det er viktig å få utført en fagkyndig vurdering og gjennomføre nødvendige sikringstiltak eller utbedringer for å stabilisere muren.

• Det er registrert betydelig utbuling og skjevhet langs forstøtningsmuren av stablede betongblokker langs terrassen.

Deformasjonene vurderes som en etablert konstruktiv skade, sannsynligvis som følge av jordtrykk. Årsaken er ikke nærmere undersøkt, og det er ikke dokumentert om skjevhetene fortsatt utvikler seg.

Konsekvens: Skjevhetene indikerer vesentlig redusert stabilitet og risiko for ytterligere forskyvning eller lokal utglidning, med mulig fare for personer og skade på tilstøtende utearealer.

Tiltak: Det anbefales snarlig vurdering av murens stabilitet ved fagkyndig entreprenør. Utbedring eller reetablering av den deformerte delen må påregnes, med nødvendig fundamentering, drenering og tilbakefylling.

TG3 settes på grunn av betydelig, etablert deformasjon og utpressing av muren, vurdert som en sannsynlig jordtrykkskade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Sørumlia 51 A, 3426 GULLAUG
Gnr 110 - Bnr 30
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Eiendommen ligger i skrånende terreng. På inngangsiden faller terrenget ned mot gårdsplassen hvor terrenget er forholdsvis flatt. På gavlsiden ligger terrenget høyt og skråner stedvis inn mot bygningen. Det er tett beplantning langs deler av grunnmuren, noe som begrenser innsyn og kontroll av terrengovergangen. På hagesiden faller terrenget i hovedsak bort fra boligen. Det ble ikke observert stående vann ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren.

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres fall bort fra bygningen eller andre tiltak som sikrer tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

• Eiendommen er ifølge NVEs aktsomhetskart beliggende innenfor et område der mulighet for områdeskred må vurderes nærmere ved relevante terrenginngrep eller byggearbeider. Kartangivelsen innebærer ikke i seg selv at det er påvist ustabile grunnforhold på eiendommen.

Konsekvens:
Terrengfall inn mot bygningen kan medføre at overflatevann ledes mot grunnmuren ved nedbør og snøsmelting. Dette kan øke fuktbelastningen på grunnmuren og dreneringssystemet, særlig ettersom dreneringen antas å være fra byggeåret.

Tiltak :
Det anbefales at terrenget justeres eller andre tiltak etableres slik at overflatevann ledes bort fra bygningen.

TG2 settes på grunn av lokale terrengforhold som kan lede overflatevann mot grunnmuren og dermed øke risikoen for fuktbelastning.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør), med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE), med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Det er opplyst at eiendommen har en nedgravd parafintank som er frakoblet og ikke lenger i bruk. Tanken er ikke sanert, og det foreligger ikke dokumentasjon på tømming og rengjøring.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak
• Krav om sanering medfører plikt til å gjennomføre tiltak, med tilhørende kostnader og risiko for miljøskader dersom det ikke følges opp.

• Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

• Konsekvens:
En nedgravd tank som ikke er sanert, kan inneholde rester av parafin og medføre risiko for lekkasje og grunnforurensning. Eventuell forurensning kan føre til omfattende og kostbare oppryddingstiltak.

Tiltak:
Tanken må saneres i henhold til gjeldende krav. Det anbefales å engasjere kvalifisert firma for tømming, rengjøring og fjerning av tanken. Eventuell alternativ saneringsmetode må avklares med kommunen. Utført arbeid skal dokumenteres.

TG3 settes fordi tanken er tatt ut av bruk uten at påkrevd sanering er gjennomført. Forholdet krever utbedring og innebærer risiko for grunnforurensning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Sørumlia 51 A, 3426 GULLAUG
Gnr 110 - Bnr 30
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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

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

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

• Det er registrert et sammenhengende kaldloft over begge boenhetene i den vertikaldelte tomannsboligen. Det er ikke påvist synlig branncellebegrensende skillevegg mellom boenhetene på kaldloftet. Eksisterende branntekniske løsning er ikke dokumentert eller nærmere kontrollert. Det anbefales snarlig brannteknisk vurdering ved kvalifisert fagkyndig og gjennomføring av nødvendige sikringstiltak.

Konsekvens:
Manglende brannskille på loftet kan medføre rask spredning av røyk og brann mellom boenhetene, med økt fare for personskade og omfattende materielle skader.

Tiltak:
Det anbefales snarlig brannteknisk vurdering av kvalifisert fagkyndig for å avklare eksisterende brannmotstand og nødvendige sikringstiltak. Etablering av branncellebegrensende konstruksjon på loftet, herunder nødvendige tilslutninger mot yttertak og takfot, må vurderes og utføres av kvalifisert entreprenør etter brannteknisk prosjektering.

• Eiendommen er ifølge NVEs aktsomhetskart beliggende innenfor et område der mulighet for områdeskred må vurderes nærmere ved relevante terrenginngrep eller byggearbeider. Kartangivelsen innebærer ikke i seg selv at det er påvist ustabile grunnforhold på eiendommen.

Sørumlia 51 A, 3426 GULLAUG
Gnr 110 - Bnr 30
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

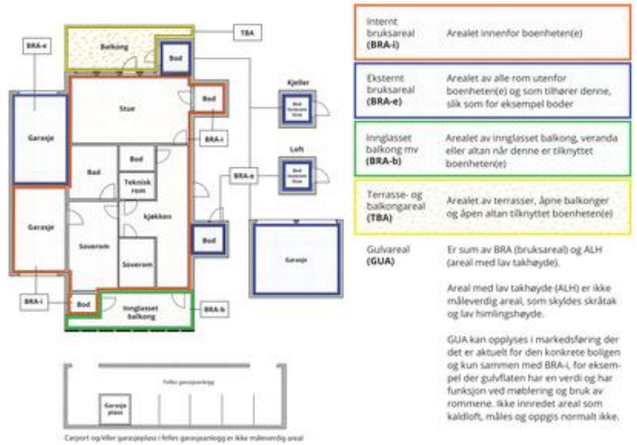
Hva er måleverdig areal?

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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Sørumlia 51 A, 3426 GULLAUG
Gnr 110 - Bnr 30
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	68	8		76	11
Underetasje	62			62	52
SUM	**130**	**8**			**63**
SUM BRA	**138**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, gang, bad, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4	Utvendig bod	
Underetasje	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men disse samsvarer ikke fullt ut med dagens planløsning og bruk.

Underetasjen ble omfattende rehabilitert i 2023–2024. I forbindelse med arbeidene ble en tidligere bod på ca. 2,3 m² innlemmet i eksisterende stue-/gangareal. På godkjente tegninger er arealet angitt som bod (tilleggsdel), mens det i dag inngår i boligens hoveddel. Endringen innebærer en søknadspliktig bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Ifølge eier ble det i forbindelse med rehabiliteringen også utført forsterkning av eksisterende bjelkelag og etablert nye bærende dragere. Over kjøkkenet ble det benyttet ståldrager av hensyn til takhøyden. Dragerføringen følger en stiplet linje på de opprinnelige bygningstegningene.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på kommunal godkjenning av bruksendringen eller byggesaksbehandling av konstruksjonsarbeidene. Det foreligger heller ikke konstruksjonsberegninger som dokumenterer dimensjonering og lastoverføring for de endrede bærekonstruksjonene.

Forholdene anbefales nærmere avklart med Lier kommune og utførende firma.

Sørumlia 51 A, 3426 GULLAUG
Gnr 110 - Bnr 30
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: I følge eier er det utført omfattende oppgraderinger av boligen de siste fem årene.

2023–2024: Underetasjen ble totalrehabilitert med endret planløsning, nye overflater, etterisolering, forsterkning av bjelkelag og nye bærende dragere (Solid Partner AS). Det ble etablert nytt bad/vaskerom, kjøkken fra Kvik og nye rørinstallasjoner (Konnerud Rør AS). Elektrisk anlegg ble oppgradert med nye kurser, gulvvarme og Plejd-styring (Elektriker Gruppen AS).

2023: Ny varmepumpe (Buskerud Varmepumpeservice AS) og utvendig solskjerming (HD Solskjerming AS).

2022: Montering av elbillader (Five Elektro AS) og mindre elektriske arbeider (Bka Elektro AS).

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er avdekket forhold som indikerer søknadspliktige tiltak uten dokumentert kommunal godkjenning.

En tidligere bod på ca. 2,3 m² i underetasjen er innlemmet i stue-/gangarealet. Dette innebærer bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Bruksendringen er søknadspliktig, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt og godkjent av kommunen.

Det er videre opplyst at det ved rehabiliteringen i 2023–2024 ble utført forsterkning av bjelkelaget og etablert nye bærende dragere, herunder ståldrager over kjøkkenet. Slike arbeider vil normalt være søknadspliktige når de innebærer vesentlige inngrep i bærekonstruksjonen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på byggesaksbehandling eller konstruksjonsberegninger for disse arbeidene.

Det anbefales at eier avklarer forholdene med Lier kommune og eventuelt søker om etterfølgende godkjenning. Det bør også innhentes dokumentasjon på prosjektering og utførelse av de bærende konstruksjonene. Eventuelle krav om bygningsmessige tilpasninger må avklares i forbindelse med evt. byggesaksbehandling.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
03.11.2026	Tom Gaathaug	Takstingeniør
	Bjørn Ove Lysaker	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3312 LIER	110	30		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sørumlia 51 A

Hjemmelshaver
Lysaker Bjørn Ove, Sørensen Sigrid Hveding, Fjelltun Turid

Sørumlia 51 A, 3426 GULLAUG
Gnr 110 - Bnr 30
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde i Sørumlia på Gullaug i Lier kommune. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og ligger i et skrånende terreng med gode solforhold og vidstrakt utsikt over deler av Lierdalen, Drammen og Drammensfjorden.

Beliggenheten er tilbaketrukket og har nærhet til grøntområder, skog og turmuligheter. Det er kort avstand til Gullaug skole, barnehager, dagligvareforretning og øvrige lokale servicetilbud.

Området har gode kommunikasjonsmuligheter med buss og tog fra Lier stasjon, med forbindelser mot Drammen, Asker og Oslo. Drammen sentrum ligger innenfor kort kjøreavstand og tilbyr et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og kulturaktiviteter.

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

Eiendommen ligger på en skrånende og opparbeidet festet tomt på ca. 1 413 m², som er felles for den vertikaldelte tomannsboligen. Uteareal er ifølge eier fordelt mellom de to seksjonene.

Tomten er opparbeidet med plenarealer, prydbusker, beplantning, terrasser og plattinger i ulike nivåer. Terrengforskjellene er stedvis tatt opp med forstøtningsmurer og utvendige trapper som gir adkomst mellom de ulike hageareal. Det er etablert gruslagte adkomstarealer og carport i tilknytning til boligen.

Fra underetasjen er det direkte utgang til terrasse og hage. Tomten har varierende terrengfall, med enkelte partier som skråner inn mot bygningen.

Det er registrert betydelige skjevheter i en forstøtningsmur på eiendommen. Det er også opplyst om en nedgravd parafintank som er frakoblet, men ikke sanert. Disse forholdene er nærmere omtalt under de respektive kontrollpunktene i rapporten.

Tinglyste/andre forhold

I følge grunnboksutskrift finnes det flere tinglyste heftelser/servitutter som i hovedsak omhandler festeforholdet på eiendommen. Kort fortalt er årlig festeavgift en kostnad som følger eiendommen så lenge festeavtalen løper og utgjør en økonomisk forskjell fra en eiet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon fra eier			Gjennomgått		Nei

Sørumlia 51 A, 3426 GULLAUG
Gnr 110 - Bnr 30
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sørumlia 51 A, 3426 GULLAUG
Gnr 110 - Bnr 30
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 08.11.2027

Sørumlia 51A, 3426 GULLAUG

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Proaktiv Drammen	Tomannsbolig	1600260256
SKJEMAET ER UTFYLT AV	**OVERTATT**	**FORSIKRING**
Bjørn Ove Lysaker og Sigrid Hveding Sørensen	2010	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	(Bjørn Ove Lysaker) Ja, hele eiertiden. (Sigrid Hveding Sørensen) Ja, hele eiertiden.
Har du husforsikring?	Ja, egen bygningsforsikring
Forsikringsselskap	If
Forsikringsnummer	6364624

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?	Bad i 1 etasje.
Hva ble gjort og når?	I 2011 ble det bygget et helt nytt bad av Vannverket. Det var alt fra forsterkning av gulv, betong, membran, fliser, strøm, fliser og innredning.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Vannverket AS - alt med rør og fliser Alt med det elektriske ble gjort av Eiker Elektro AS (de gjorde ytterligere arbeid i huset etter dtete).
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura
Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?	Bad/vaskerom i underetasjen

Gjensidige

Hva ble gjort og når?	Høsten 2023 ble det bygget et nytt bad /vaskeom nede i undertasjen. Det blr revet helt ned til bakken og alt bygget opp på nytt. Nye rør, ny betongplate med isolasjon under, med varmekabler. Etter dette ble alt komplettert med membran, fliser, strøm, innredning, inspeksjonsluker med mer.
Hvem utførte arbeidet	Faglært og Ufaglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Konnerud Rør AS - med all rørlegger arbeid Solid Partner AS - med støping og alle tømrerarbeid Elektriker Gruppen AS - all elektrisk arbeid
Hva ble utført av ufaglært?	Pga sterk tidspress ble membran og flis legging utført på dugnadsarbeid av venn som jobber som flislegger til daglig. Har mange bilder av prosess, og faktura på alle materialer som er benyttet.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Ja
Hva ble gjort og når?	2011 ble det lagt opp nye rør opp til 1 etasje av Vannverket AS 2023 ble resterende innvendige rør byttet av Konnerud Rør AS
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	2011 - Vannverket AS 2023 - Konnerud Rør AS
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Ja
Hva ble gjort og når?	Det ble i 2013 satt inn et Radonsug i huset. Pumpen er nede i det nye bad /vaskerom. Og det suges fra under bunnplate og ut via et rør som kommer ut ved inngangsdøra. Kvittering for utført arbeid er forelagt megler og takstmann.

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Ja
Beskriv feilen eller omfanget	Byttet en stikkkontakt på soverom etter skade.
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Ja
Hva ble gjort og når?	Nytt sikringsskap i 2011 - Eiker elektro. Alle invendige ledninger i hele huset byttet samtidig i 2011. 2022 ble det lagt opp en ny kurs og etablert en Nio elbillader av Five Elektro (inntil 5 Kwh) 2023 ble det gjort nye kurser til alt i underetasjen, samt ny varmepumpe ute. Alt detet er utført av ElektrikkerGruppen AS
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Nytt sikringsskap i 2011 - Eiker elektro. Alle invendige ledninger i hele huset byttet samtidig i 2011. 2022 ble det lagt opp en ny kurs og etablert en Nio elbillader av Five Elektro (inntil 5 Kwh) 2023 ble det gjort nye kurser til alt i underetasjen, samt ny varmepumpe ute. Alt detet er utført av ElektrikkerGruppen AS
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura og Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	samsvarerklæringer på alle deljobber.
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Ja
Beskriv resultatet av kontrollen	Ikke noe påpakninger.

4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Ja

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Ja
5.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på oljetanken (For eksempel er tanken fjernet, sanert eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Ja
Beskriv feilen eller omfanget	Det har vært løpende tilsyn. Og da vi la inn rør i rør pipe i 2011, ble pipa igjen åpnet for bruk. Etter dette har det ikke vært noen merknader eller problemer.
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Ja
Hva ble gjort og når?	Satte inn vedovn i 2011 (Jøtul F373), da ink rør i rør pipe. Samt heiset pipen for bedre trekk. 2011 ble det laget varmekabler på badet, samt kabler med fliser i gangen - Vannverket AS Satt inn varmepumpe nede i 2020, som igjen ble flyttet og byttet i 2023. 2023 ble det også lagt varmefolie i det meste av underetasjen. Samt varmekabler på badet/vaskerom nede. ElektrikkerGruppen AS
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Ja
Hva ble gjort og når?	Satte inn vedovn i 2011 (Jøtul F373), da ink rør i rør pipe. Samt heiset pipen for bedre trekk. 2011 ble det laget varmekabler på badet, samt kabler med fliser i gangen - Vannverket AS Satt inn varmepumpe nede i 2020, som igjen ble flyttet og byttet i 2023. 2023 ble det også lagt varmefolie i det meste av underetasjen. Samt varmekabler på badet/vaskerom nede. ElektrikkerGruppen AS
Hvem utførte arbeidet	Faglært

Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Satte inn vedovn i 2011 (Jøtul F373), da ink rør i rør pipe. Samt heiset pipen for bedre trekk. 2011 ble det laget varmekabler på badet, samt kabler med fliser i gangen - Vannverket AS Satt inn varmepumpe nede i 2020, som igjen ble flyttet og byttet i 2023. 2023 ble det også lagt varmefolie i det meste av underetasjen. Samt varmekabler på badet/vaskerom nede. ElektrikkerGruppen AS
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura og Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	samsvarerklæringer fra elektrikker.

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Ja
Beskriv feilen eller omfanget	1. Huset hadde helning da vi kjøpte det i 2010. Det ble da flytsparklet i hele underetasjen for å fjerne den ujevnheten. 2. Oppe ble det ikke gjort noen tiltak uten om å støpe nytt gulv på badet, med forsterket bæring under på både bad i 1 estaje, samt varmekabler i gangen. 3. Da alt ble revet i underetasjen i 2023, ble det av avdekket at huset hadde på grensen til dimensjoner på bæring mellom etasjer. Det ble da etablert nye bæringer oppunder, uten å rette opp gulvet.
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Ja
Hva ble gjort og når?	Se beskrivelse over.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Solid Partner AS utførte arbeidet med forsterkning av bæring mellom etasjer.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Det er byttet vindskier ink beslag på takutstikk ved inngangsdør og på carport retning inngangsdør. Dette ble gjort fordi det var råteskader på nevnte deler.
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Ja
Hva ble gjort og når?	Det er byttet vindskier ink beslag på takutstikk ved inngangsdør og på carport retning inngangsdør. Dette ble gjort fordi det var råteskader på nevnte deler. i 2017 ble alle vinduer og terassedører byttet i sin helhet.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	SEKAD Renoveringstjeneste
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura

Kjeller

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

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Ja
Hvilke type skadedyr, kryss av under	Mus/Rotter
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Ja

Gjensidige

Beskriv hvilke undersøkelser	Ved renovering i 2023 ble alt revet nede. Der fremkom det noe muselort. Etter nye luker, egne lydsonder (lavfrekvens som holder dyr borte) og katt i huset har vi ikke hatt noe problemer med mus.
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Ja
Hva ble gjort og når?	Montert musebånd på deler av fasaden, samt se over.
Hvem utførte arbeidet	Faglært og Ufaglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Solid Partner AS gjorde denne jobben, men ikke musebåndet, som er montert selv.
Hva ble utført av ufaglært?	Musebånd
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Ja
Hva ble gjort og når?	Deler av bod er gjort til gang, ca 2,8 kvm.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Solid Partner AS
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

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

Gjensidige

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

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

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Ja
Hva ble gjort og når?	Nytt kjøkken i 2023 Nye gulv i 2023 Elektriske markiser 2023
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Kvik kjøkken Solid Partner HD Solskjerming og Elektriker Gruppen
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Sigrid Hveding Sørensen	**2026-11-08**	**Bjørn Ove Lysaker**	**2026-11-08**
Identification		Identification	
bankID Sigrid Hveding Sørensen		bankID Bjørn Ove Lysaker	

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

LIER KOMMUNE www.lier.kommune.no
Postboks 205
3401 Lier

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**110**	Bruksnr.	**30**	Festenr:		Seksjonsnr:	**1**
Adresse:	**Sørumlia 51A, 3426 Gullaug**						

0300 Grunnkart.



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

Sist lagret: 27.10.2026

Sørumlia 51 A, 3426 Gullaug

Opplysninger fra selger til verdivurdering · 28. oktober 2026 · Selger: Bjørn Ove Lysaker

Tomannsbolig fra 1976 (seksjon 1), eid siden desember 2010. Underetasjen ble totalrenovert høsten 2023–våren 2024 med nytt kjøkken, nytt bad, nytt røropplegg, varmefolie, Plejd og forsterket bjelkelag, med samsvarserklæring for el-arbeidet. Huset har hatt løpende oppgraderinger siden kjøpet, blant annet nytt el-anlegg (2010–11), alle nye vinduer (2017), radonsug, elbillader (2022), markiser (2023) og ny varmepumpe (2023).

Nøkkelinfo

Adresse	Sørumlia 51 A, 3426 Gullaug (Lier kommune)
Matrikkel	Gnr. 110, bnr. 30, snr. 1
Boligtype / eieform	Tomannsbolig i 2 plan, selveier (seksjon 1)
Tomt	Ideell andel av 1 413 m² festet tomt. Uteareal delt på midten mellom seksjonene
Byggeår	1976
Areal	P-ROM 119 m², BRA 138 m², BTA 156 m² (fra salgsoppgaven 2010, målt etter regler før 2024)
Planløsning	**1. etg:** vindfang, entré, 4 soverom, bad med dusj og wc, bod. **U. etg:** stue/spisestue og kjøkken i åpen løsning, bad/vaskerom med dusj og wc, bod/arbeidsrom
Kjøpt	Overtatt 3. desember 2010, kjøpesum 2 700 000 kr

Oppgraderinger

Nyeste først. 2010–11 er arbeid fra overtakelsen til innflytting i mai 2011. Bilagsnumrene viser til vedleggene. El-dokumentasjon ligger også i Boligmappa (nr. BSJ8066).

År	Arbeid utført	Utført av / dokumentasjon
Høst 2023–vår 2024	Underetasjen totalrenovert: revet ned til stendere, ny planløsning, etterisolert, ny gips med sparkel og maling på alle flater, forsterket bjelkelag	Solid Partner AS (bilag 9)
Høst 2023–vår 2024	Alt elektrisk nytt i underetasjen i skjult utførelse, nye kurser, varmefolie i hele etasjen unntatt bad og bod, varmekabel i betong på bad, Plejd i underetasjen og deler av 1. etg	Elektriker Gruppen AS. Samsvarserklæring m.m. (bilag 7)
Høst 2023	Nytt røropplegg i kjeller, bad og kjøkken, montert utstyr på bad	Konnerud Rør AS (bilag 8)
Høst 2023–vår 2024	Vaskerommet bygget om til bad med dusj og toalett, innredning fra Kvik	Konnerud Rør, Solid Partner, Kvik (bilag 8–10)
Høst 2023	Nytt kjøkken fra Kvik med benkeplate i steinkompositt og integrerte hvitevarer (bl.a. Vestfrost kjøle- og fryseskap, Siemens iQ500 oppvaskmaskin)	Kvik Drammen (bilag 10)
Høst 2023–vår 2024	Parkett (13 mm Shade Eik) på alle gulv i underetasjen, spilevegg i stua, Tapwell-armaturer, SG-belysning. Trappeløpet åpnet, trapp med parkett i trinnene. 1. etg: gangen malt, ny parkett unntatt soverommene	Parkett fra Byggmakker, materialer (bilag 12)
Okt. 2023	Ny varmepumpe: Daikin Stylish II	Buskerud Varmepumpeservice AS (bilag 11)
Juni–juli 2023	Elektriske markiser med Somfy-motor og senkekappe/screen mot terrassen, samt screen med snor	HD Solskjerming AS (bilag 13)
2022	Elbillader (nio) på egen kurs, inntil 5 kW	Five Elektro AS. Samsvarserklæring (bilag 15)
2021	Platting utvidet ytterligere	
Mai 2019	Vegg mellom stue og kjøkken i underetasjen revet, el-arbeid på kjøkken og stue	BDM elektro AS. Samsvarserklæring (bilag 17)
Høst 2017	Alle vinduer byttet (9 stk). Soverom mot sør: terrassedør erstattet med vindu. Ny loftstrapp/-luke	S.E.K.A.D Renoveringstjeneste (bilag 18)
ca. 2013	Radonsug installert	
2012	Platting utvidet	
2011	Hele el-anlegget byttet: nytt sikringsskap (feb.), ny hovedkabel, nye stikk og lyspunkter i soverom, gang, stue, kjøkken og ute (april)	Eiker Elektro, Lier Everk, el-sjekk Askestad-Aas (bilag 19)
Feb. 2011	1. etg: bad og separat wc slått sammen til nytt bad med dusj (1 × 1 m), vegghengt toalett og mosaikkflis. Varmekabel og avretting i gang/entré	Vannverket AS, inkl. søknad til Lier kommune (bilag 20)

År	Arbeid utført	Utført av / dokumentasjon
2010–11	1. etg: alle rom gipset og malt, laminat (ca. 110 m²), vegger i gang og mellomgang revet, ny inngangsdør. Trapp rehabilitert og lakket med herder	Bull Enger (bilag 23), Justad Gulv (bilag 22)
2010–11	Underetasjen: stue avrettet og ny gips, kjøkken malt, nytt gulv og tilkoblet	Rørreven (bilag 21)
Jan.–mars 2011	Peis revet, pipa rehabilitert med rør-i-rør og nytt pipebeslag, ny Jøtul F 373 vedovn	Buskerud Pipeservice, Jensen Blikk (bilag 24)
Før 2010	Luft-til-luft varmepumpe (2009, byttet 2023), ny vannledning fra offentlig nett med varmekabel (2006), taktekking med plater (ca. 1998)	Før vår eiertid

Standard og fasiliteter

Oppvarming	Varmepumpe Daikin Stylish II (2023), varmefolie i hele underetasjen unntatt bad og bod, varmekabel i badegulvet, panelovner, Jøtul F 373 vedovn med rør-i-rør i pipa
Solskjerming	U. etg: to elektriske markiser og screens mot terrassen (2023). 1. etg mot vest: mørke screens på to vinduer og utvendig persienne på terrassedøren
Uteområder	Utgang fra stua til terrasse og hage med plen og prydbusker. Platting utvidet i 2012 og 2021
Elbil	Elbillader (nio) på egen kurs, inntil 5 kW
Bod / lagring	Bod i 1. etg med luke til kryploft, bod/arbeidsrom i underetasjen
Hvitevarer	Integrerte hvitevarer i Kvik-kjøkkenet fra 2023, bl.a. Vestfrost kjøle- og fryseskap og Siemens iQ500 oppvaskmaskin
Bredbånd	Fiber fra Viken Fiber (Altibox)
Radon	Radonsug siden ca. 2013. Egen digital måler står fremme hele tiden: aldri over 200 Bq/m³, vanligvis godt under 100 Bq/m³
Beliggenhet	Panoramautsikt mot Drammen og Lier, svært solrikt, ca. 5 min gange til Lier stasjon, nær turvei, skole, barnehage og E18

Faste kostnader

Kostnad	Beløp per år	Grunnlag
Festeavgift	6 492 kr	Faktura 2026. KPI-justeres hvert 10. år, sist i 2025
Vann og avløp	ca. 11 700 kr	2026-satser, 90 m³ siste 12 mnd (automatisk avlest). Betalt siste 12 mnd: 11 238 kr
Renovasjon	4 162 kr	RfD, 2026, inkl. mva
Forsikring	12 969 kr	Inkludert innbo
Felleskostnader / fellesgjeld	Ingen	Seksjonene dekker egne utgifter

Strømforbruk

År	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026*
kWh	11 300	12 132	12 068	15 618	17 065	16 605	15 722

Timesavlest fra måler (strømappen). *2026 er per 22. oktober. Elbil ladet hjemme fra mai 2022, så boligens eget forbruk er lavere. Norgespris er avtalt til 31.12.2026 og følger målepunktet ved eierskifte.

Forhold å merke seg

- **Festet tomt.** Bortfester er Ole Herman Fjelltun. Festeavgiften er 6 492 kr i 2026.
- **Felles med 51 B.** Vanninntaket med varmekabel er felles for 51 A og 51 B.
- **Pipe.** Feiervesenet påviste i 2010 utetthet mellom røykrør og skorstein. Pipa ble rehabilitert av Buskerud Pipeservice i januar 2011 med rør-i-rør, og ny Jøtul F 373 ble satt inn (bilag 24).
- **Areal.** Arealene er fra salgsoppgaven i 2010 og bør måles på nytt etter dagens regler.
- **Energiattest.** Attesten fra 2010 (energimerke D) er utløpt, og ny attest bestilles før markedsføring.

Kilder: salgsoppgave og FINN-annonse fra kjøpet i 2010, fakturaer fra Lier vei, vann og avløp KF, RfD, bortfester og Viken Fiber, samt strømhistorikk fra strømappen. Underlaget ligger i to vedlegg: vedlegg 1 (bilag 1–14, løpende kostnader og 2023–24) og vedlegg 2 (bilag 15–24, oppgraderinger 2010–2022).

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring *(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring*

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
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:
Sørumlia 51A, 3426 GULLAUG. Gnr. 110, bnr. 30, i Lier kommune, oppdragsnr.: 1600260256
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.: _____

LEGITIMASJON

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Notater

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