

Gullaugkleiva 11



Velkommen til

Gullaugkleiva 11



Salgsoppgaven produsert 3. september 2025

Gullaug

Påkostet enebolig m/2 soverom - Søknad på bruk av soverom 3 og 4 er sendt kommunen - 3 etg - Kjøkken og 2 bad fra 2016

Prisantydning	6 250 000,-
Omkostninger	157 600,-
Totalpris	6 407 600,-
BRA-i	175 kvm
Totalt BRA	215 kvm
Soverom	2
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1948

Ansvarlig megler	Christian Gjesdal Udgaard
Telefon	930 38 405
E-post	c.udgaard@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Gullaugkleiva 11!

Påkostet enebolig m/en idyllisk beliggenhet på Gullaug, m/gangavstand til barneskole, barnehage, nærbutikk mm. Nærhet til flotte turområder og badestrender langs fjorden. Pr.dd er det kun 2 godkjente soverom i 2. etg. Hele u-etg ble omgjort til boareal m/inngang, entré, 2 soverom, bad/badstue og vaskerom i 2016, men tiltak ble ikke omsøkt. Søknad på bruksendring av u-etg blir sendt til kommunen i september-25 og selger påtar seg ansvar for godkjennelse og utstedelse av ferdigattest innen overtagelse på ny eier.

- Høydepunkter:
- Hele boligen er innvendig og utvendig oppusset fra ca. 2016-2020
- Stor tomt på over 1,5 mål m/ferdigplen, bærbusker, frukttrær m.m
- Epoq kjøkken fra 2016
- Utekjøkken, terrasse og garasje
- Steinbelagt gårdsplass
- God standard

Arealer og innhold

BRA-i:	175 kvm
BRA-e:	40 kvm
Totalt BRA:	215 kvm
TBA:	61 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 53 kvm. Entré, gang, bad, badstue, vaskerom, 2 soverom og bod
BRA-e: 24 kvm. Garasje
Total BRA: 77 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Entré, gang, stue, spisestue og kjøkken
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 55 kvm. Terrasse og inngangsparti

2. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Gang, bad og 2 soverom
Total BRA: 59 kvm.

Utebod
1. etasje:
BRA-e: 9 kvm.
Total BRA: 9 kvm.

Mikrobryggeri/utekjøkken
1. etasje:
BRA-e: 7 kvm.
Total BRA: 7 kvm.
TBA: 6 kvm. Terrasse/platting foran mikrobryggeri/utekjøkken

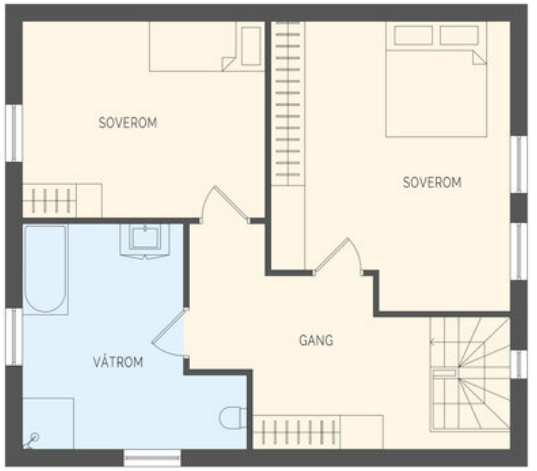


Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Forklaring av bilde/rommet

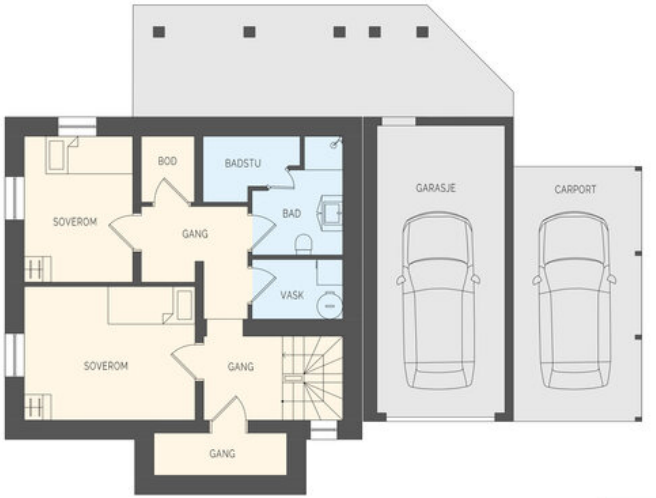


Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Forklaring av bilde/rommet



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Forklaring av bilde/rommet


11


























































Miele
Miele


Cidre
Matsui















Informasjon

Gullaugkleiva 11

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0292/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Gullaugkleiva 11, 3427 GULLAUG
Gnr 114, bnr 12 (ideell andel 1/1) i Lier kommune

Selgere
Cristian Rusu
Alina Carmen Porojnicu

Kjøpesum og omkostninger
6 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
156 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
157 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
176 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 407 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 426 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1948

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 175 kvm
BRA-e: 40 kvm
Totalt BRA: 215 kvm
TBA: 55 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 53 kvm. Entré, gang, bad, badstue, vaskerom, 2 soverom og bod
BRA-e: 24 kvm. Garasje
Total BRA: 77 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Entré, gang, stue, spisestue og kjøkken
Total BRA: 63 kvm.

TBA: 55 kvm. Terrasse og inngangsparti

2. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Gang, bad og 2 soverom
Total BRA: 59 kvm.

Utebod
1. etasje:
BRA-e: 9 kvm.
Total BRA: 9 kvm.

Mikrobryggeri/utekjøkken
1. etasje:
BRA-e: 7 kvm.
Total BRA: 7 kvm.
TBA: 6 kvm. Terrasse/platting foran mikrobryggeri/utekjøkken

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
BRA-e:
- Garasje på ca. 24 m^2
- Utebod på ca. 9 m^2
- Uthus på ca. 7 m^2

TBA:
- Terrasse på ca. 45 m^2
- Inngangsparti på ca. 10 m^2
- Terrasse/platting på ca. 6 m^2 foran mikrobryggeri/utekjøkken

Takhøyde i kjeller på ca. 2.14 meter.

Solforhold

Gode solforhold i sommerhalvåret med morgensol på forsiden av huset og kveldssol på baksiden av huset ved terrassen.

Innhold

1. etasje: Entré, gang, stue med utgang til terrasse, spisestue og kjøkken.
2. etasje: Gang, bad og 2 soverom.
Underetasje: Gang, bad, badstue, vaskerom, 2 soverom og bod.

Standard

1. etasje
Entré/gang:
Lys og innbydende entré med flislagt gulv og varmekabler. Entréen har flott skyvedørgarderobe og plassbygget benk med oppbevaring. Fra entré er det åpen adkomst til gang med trapp opp til 2. etasje og ned til underetasje samt videre adkomst til stue i 1. etasje. Både entré og gang har downlights i himling og det er innfelte downlights i vegg langs trapp til 2. etasje og trapp til underetasje.

Stue/spisestue:
Flott stue med dimbare downlights langs hele himlingen. I tillegg er det rikelig med naturlig lysinnslipp fra store vindusflater. Mellom stue og spisestue er det en lekker peis som gir god stemning i vinterhalvåret. Pipen fikk nytt stålrør i 2014. Stuen har gode møbleringsmuligheter med plass til sofagruppe og tilhørende møblement. Stuen har åpen løsning mot lys og trivelig spisestue som ligger i god tilknytning til kjøkken og med plass til stor spisegruppe hvor man kan invitere familie og venner til hyggelige selskap. Spisestuen har rikelig med naturlig lysinnslipp fra store vindusflater. Vinduene er nye fra år 2016/2017. Det ble lagt nytt parkettgulv i hele huset, unntatt bad, i 2016. Fra stuen er det utgang til stor flott terrasse som strekker seg utover to sider av huset. Terrassen på baksiden foran terrassedør er

takoverbygget med trapp ned til flott hage.

Kjøkken:
Innholdsrik Epoq kjøkkeninnredning fra 2016 bestående av over- og underskap med store skuffer og integrert komfyr, platetopp, kaffemaskin og oppvaskmaskin med waterguard. Kjøle- og fryseskap er frittstående og kan medfølge handelen etter avtale. Innredningen har flotte kvaliteter og detaljer med benkeplate i stein og flott vitrineskap med glasshyller og fin belysning. I tillegg er det plassbygget benk med skuffer under vindu og halvøy med barstoler som fungerer som en praktisk spiseplass. Lysekronen over spisestuen medfølger ikke i handelen.

2. etasje
Gang:
Lys og romslig gang med downlights i himling og stor skyvedørgarderobe med god oppbevaringsplass. Fra gang er det videre adkomst til bad og 2 soverom.

Bad:
Lekkert bad fra 2016 med delvis flislagte vegger og flislagt gulv med varmekabler og downlights. Innredningen er bestående av vegghengt klosett, frittstående badekar, dusjnisje, baderomsinnredning med servant og overskap med speil og lysarmatur. Det er montert et veggskap i klosett-sonen. Elektrisk håndkle tørker er montert på vegg ved dusjnisjen. Målsydd gardin på badet medfølger ikke i handelen.

Soverom:
Delikat og lekkert hovedsoverom med stor skyvedørsgarderobe. Det er bygget en bred søyle med downlights utenpå strekktak som skaper en vakker effekt med stjernehimmel. Soverommet har ellers mye naturlig lysinnslipp fra vinduene samt plassbygget hylleseksjon i vegg. Soverom 2 har downlights i himling og god plass til seng, skyvedørsgarderobe og annen innredning.

Underetasje
Gang:
Lys og trivelig gang med integrerte downlights i vegg langs trappen ned til underetasjen. Underetasje har egen inngang og entré og hele etasjen ble bygget om til boareal i 2016, med gang, 2 soverom, bad/badstue og vaskerom. Tiltaket ble ikke omsøkt og er ikke godkjent med ferdigattest. Søknad på bruksendring er sendt inn til kommunen.

Bad/badstue:
Pent flislagt bad med fra 2016 med varmekabler, downlights og plassbygget glasshylle i vegg. Innredningen er bestående av vegghengt klosett, dusjnisje, baderomsinnredning, vegghengt skittentøyskurv og speil med ledlys. Fra badet er det adkomst til herlig badstue for pleie og velvære.

Vaskerom:
Vaskerom fra 2016 med plassbygde hyller i vegg, flislagt gulv og downlights. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt stor varmtvannsbereder.

Soverom:
Det er totalt 2 soverom i underetasjen. Soverom 2 har garderobeskap og plassbygget bok reol. Begge soverom har downlights i himling. Rommene er ikke godkjent til varig opphold, men søknad på bruksendring er sendt inn til kommunen.

Bod:
Praktisk bod med hylleinnredning.

Parkering

Enkel garasje og romslig steinbelagt gårdsplass med 4 parkeringsplasser.
I tillegg har eiendommen tinglyst rett på én parkeringsplass på nabotomten, Gullaugkleiva 13.

Modernisering og påkostninger

Boligen ble totalrenovert i 2016. Det er beholdt kun innvendig struktur i vegger, ellers er det innvendig gjort følgende:

Underetasje:
Hele underetasjen er omgjort til beboelig areal med entré, egen inngang, 2 soverom, bod, vaskerom, bad og badstue. Bruksendring av underetasje er ikke godkjent, men det er sendt inn søknad på bruksendring samt fasadeendring med utstedelse av ferdigattest til bygningsetaten i kommunen.
- Pigget ut 60 cm, puk, isolasjon 10 cm, betonggulv, varmekabler i hele arealet, parkettgulv.
- Slette vegger, total tykkelse 40 cm med utvendig- og innvendig isolasjon. Øvrige yttervegger med isolasjon på 25 cm, utvendig gipsplater brann, lekter og kledning.
- Ferdigmalt panel i tak.
- Nye rømningsvinduer i 2 lags-glass fra Gilje med 2 veis-åpning og sprosser.
- Bad, vaskerom og badstue er bygget etter forskriften for våtrom.
- Kompaktdører fra Swedoor.

1. etasje:
- Nytt gulv, isolasjon, sponplater, eikeparkett. Varmekabler og fliser i entré.
- Slette vegger. Dimbare downlights i himlinger.
- Kjøkken fra Epoq med integrerte hvitevarer (unntatt kjøle- og fryseskap). Vanntilførsel til kjøleskap med isbitmaskin.
- Peis med glass på 3 sider fra Ventura.

2. etasje:
- Nytt gulv, isolasjon, sponplater og parkett.
- Slette vegger og downlights i himling.
- Bad med frittstående badekar og dusjnisje. Bygget etter forskriften for våtrom.
- Skyvedørgarderober med innredning i gang og i 2 soverom.
- Rehabilitert trapp.
- Kompaktdører fra Swedoor og utvendig dør fra Lurs.

Loft:
- Isolasjon i gulv og sponplater på 22 mm. Adgang til loft fra gang i 2. etasje.

Utvendig:
- Utvendige vegger er malt med Drygolin power clean.
- Utvendig belysning med downlights fra tak.
- Ny 15 mm rupanel på tak, nytt underlag og tak tekket med takstein.
- Nye takrenner og nedløpsrør med frostsikring på nordsiden.
- Terrasse med vedlikeholdsfritt rekkverk med belysning. Strømuttak flere steder.
- Drenering rundt hus og på gårdsplassen. Hage med ferdigplen, beplanting, frukttrær og bærbusker.
- Elektrisk gressklipper med tråd rundt hele plenarealet. Belegningsstein på gårdsplassen. Flere utekraner og ny belysning.
- Vei/innkjørsel ned til huset er asfaltert over fundamentert og drenert underlag og 2 seksjoner varmekabler. Langs veien er det etablert adgangstrapp med belysning.
- Enkel garasje med lagringsplass, isolasjon, elektrisk dør med fjernkontroll fra Hormann. Kommunesøkt tilbygg og ferdigattest foreligger.
- Uisolert utebod og isolert utekjøkken med epoxy-gulv og vanntilførsel på

sommertid.

Nytt elektrisk anlegg:
- Tilsynsrapport fra Glitre energi foreligger. Alle rom har uttak for internett.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordik entreprenør AS. To nye bad, 1 vaskerom og 1 badstue ble bygget i 2016. Forskriften for våtrom ble fulgt.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordik entreprenør AS. Membran og nye sluk lagt i 2 bad, 1 vaskerom og 1 badstue.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordik entreprenør AS i 2016. Dokumentasjon foreligger.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordik Entreprenør AS i perioden 2016-2017. Tak: Nytt tak med takstein, nye nedløpsrør og takrenner. Fasade: Lektet ut, isolasjon, nye vinduer, ny kledning. Pipe/ildsted: Pipe ble byttet ut til stålrør av forrige eier (ca år 2014). Installert ny peis i 2016. Terrasse: Ny terrasse bygd over garasje i 2017 (ferdigattest foreligger) Enkel garasje med lagringsplass bygget i 2017 (ferdigattest foreligger). Bod: Bygget i 2016 (ca 10 kvm, uisolert). Mikrobryggeri/utekjøkken (ca 9 kvm, isolasjon i vegger) med kjøkkeninnredning, betong/epoxy gulv, bygget i 2020.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering rundt hus, drenering av hage og av parkeringsplass samt fundametering av vei DRK Service AS: graving ca 25-30 cm dypere enn husets grunnmur. Duk, dreneringsrør, stein.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Sikringsskap installert av forrige eier (samsvarserklæring foreligger) Hele el-anlegget har blitt oppgradert i 2016, samsvarserklæring foreligger ikke.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. Når ble kontrollen utført? Tilsyn fra Glitre Nett i 2024, noen behov for noen utbedringer har blitt påpekt og gjort. Fortsatt avvik på manglende samsvarserklæring.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordik entreprenør AS. Hele rørnettet er byttet ut i 2016.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Nei. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordik entreprenør AS i 2016. Kjeller har blitt bygget om til boareal med 2 soverom, bad, vaskerom, badstue, bod og gang. Søknad om bruksendring sendes omgående.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordik entreprenør AS i 2016. Innvendig: Vegger har blitt lektet ut, isolasjon, nye vinduer, sponplater og gipsplater i hele huset inkludert i kjeller, nytt parkettgulv i hele huset, sponplater 22 mm på gulv på loftet, nye kompaktdører fra Swedoor, kjøkkeninnredning Fra Epoq med integrerte Bosch hvitevarer (ovn, komfyr 80 x 60 cm, kaffemaskin), skyvedørgarderober i gang x 2 og i 2 soverom. Utvendig: Varmekabler langs hele innkjørselen.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Nei. Eventuell kommentar: det skal utarbeides tilstandsrapport i regi av takstmann.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppmåling i regi av kommune ble foretatt i 2017.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
- Ja. Beskriv: Det søkes omgående om bruksendring av kjeller, ferdigattest vil bli sendt.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Bygningssakkyndig

N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
- Tak: Saltak tekket med takstein.
- Takrenner og nedløp: Plastbelagt stål.
- Etasjeskille: Trebjelkelag.

- Yttervegger: Bindingsverk over grunnmur.
- Grunnmur: Lettklinkblokker.
- Taktekkingen består av takstein.
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- Boligen har yttervegger av bindingsverk over grunnmuren, kledd med liggende panel.
- Taket er bygget med en saltak-konstruksjon med undertak av bord.
- Tilgang til loftet er sikret via loftsluke i gangen.
- Boligen har vinduer med 2-lags glass fra 2016 og 3-lags glass fra 2025.
- Boligen er utstyrt med to standard ytterdører, samt en terrassedør.
- Boligen har terrasse på ca. 45 m^2 og inngangsparti på ca. 10 m^2.
- Begge uteområdene er tekket med terrassebord og har rekkverk av plast.
- Byggegrunnen antas å bestå av fjell, stein og jord.
- Boligen har et dreneringssystem bestående av stein, duk, dreneringsrør og utvendig isolert.
- Boligen har lettklinkblokker som grunnmur og støpt fundament.
- Stikkledninger i plast (PP/PEL) for vann og avløp.

Tekniske installasjoner:
- Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i vaskerommet og gangen i 2. etasje.
- Avløpsrørene er av plast.
- Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk på bad og veggventiler i øvrige rom.
- Oso varmtvannstank på ca. 300 liter og plassert i vaskerommet.
- Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i gangen i kjelleren.
- Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: TG 2 settes på grunn av lav rekkverkshøyde. Selv om dagens rekkverk kan være i samsvar med tidligere forskrifter, anbefales oppgradering til dagens krav på 1,0 meter for å bedre sikkerheten og redusere fallrisiko, særlig for barn og eldre.
- Etasjeskille/gulv mot grunn på soverom i underetasje: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Radon: TG 2 settes fordi det foreligger ikke dokumentasjon, noe som skaper usikkerhet rundt radonverdiene. I henhold til http://geo.ngu.no/kart/radon/ befinner boligen seg i et område hvor radonforekomsten er klassifisert som moderat/høy aktsomhetsgrad.
- Innvendige trapper: TG 2 settes selv om det ved oppføringstidspunktet ikke var krav om håndløper på begge sider av trappen eller om mindre åpninger i rekkverket. Likevel anbefales tiltak for å redusere risikoen for ulykker, spesielt for barn og eldre. Trappen har ujevne trinn og en del knirk, og det bør påregnes vedlikehold.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Elektrisk anlegg: TG 2 settes fordi det ikke foreligger samsvarserklæring for utførte elektriske arbeider i senere tid. Selv om el-tilsynet gjennomførte en kontroll i 2024 og avdekket mindre avvik som ble utbedret. Den bygningssakkyndige har kun inspisert synlige komponenter og sikringsskapet, og uten samsvarserklæring foreligger det ingen garanti for at anlegget oppfyller alle gjeldende forskrifter.
- Overflater og innredning på kjøkken: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Overflater på gulv i vaskerom: TG 2 settes da fallet fra terskel til sluk er manglende eller utilstrekkelig, noe som kan medføre vannansamling på gulvet og mulig skade.
- Ventilasjon på vaskerom: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Dagens strenge

NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG 0/1.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tilliggende konstruksjoner på bad i 2. etasje: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
- Tilliggende konstruksjoner på bad i underetasje: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
- Tilliggende konstruksjoner på vaskerom i underetasje: Hulltaking ble ikke utført siden det ikke var mulig fra rommet fra tilstøtende rom mot våtsonen. Kun veggen med dør tillater dette. Byggessaksskyndig vurderer hulltaking i dette område som upraktisk å bore hull her, da området ikke er utsatt for vann.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Frittstående kjøle- og fryseskap med isbitmaskin kan medfølge etter avtale.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lyskrone i stuen.
- Målsydd gardin på badet oppe.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedovn.
- Elektriske varmekabler.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget 08.01.2024. Følgende avvik/anmerkning ble konstatert under tilsynet:
- Det ble avdekket at brennbart materiale er montert for nær feie/sotluke. Skorsteinen er rehabilitert, stålrøret har eget lokk. Men alt er kasset inn, og ved en brann kan det bli høy temperatur ved sotluken. Brennbart materiale nærmere sotluken enn 30 cm må beskyttes med gips.
- Det ble avdekket at det ikke er montert beskyttelse (stålrist) i toppen av peisinnsatsens omramming.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 18.500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 19 514,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
Avløp: kr 8 074,-
Vann: kr 5 932,-
Renovasjon: kr 4 930,-
Feiing: kr 578,-

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Boligen har installert alarm-opplegg med mulighet for videoovervåking men den er ikke aktivert.
- Kabel-tv/internett fra Viken Fiber Altibox ca. kr 1 000,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 1 010 592,-
Som sekundærbolig: kr 4 042 368,-

Forsikring

IF Forsikring
Polisenr: 3310316

TV/Internett/Bredbånd

Fiber og tv fra Viken fiber, Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 513 kvm (Eiertomt)
Stor solrik og skrånende tomt med mye boltreplass. Tomten ligger stille, tilbaketrukket og privat og er meget pent opparbeidet med ferdigplen, blomsterbed, beplanting, frukttrær og bærbusker. Det er lagt steinheller i passasje fra hovedinngangen og ned til andre siden av huset foran terrassen. Stor steinbelagt gårdsplass med gode parkeringsmuligheter.
På tomten er det oppført en enkel garasje, utebod og et isolert mikrobryggeri/utekjøkken med kjøkkeninnredning og vanntilførsel på sommertid.

Asfaltert vei/innkjørsel ned til huset med fundamentert og drenert underlag og 2 seksjoner varmekabler. Langs veien er det etablert en adgangstrapp med belysning. Det gjøres oppmerksom på at siste del av adgangstrappen ligger på naboens tomt. Se vedlagte kartutsnitt i salgsoppgaven. I følge selger er det gjort en muntlig avtale på at enden av trapp kan ligge på naboens tomt.

Det gjøres oppmerksom på at gruslagt vei fram til asfaltert vei, tilhører nabo i Gullaugkleiva 13 og denne eiendom har tinglyst rett til bruk av veien. I følge selger er det ikke kjennskap på om det foreligger noe vedlikeholdsplikt over veien.

Eiendommen har tinglyst rett på parkeringsplass på nabotomt i Gullaugkleiva 13. Parkeringsplassen ligger ved gruslagt vei, før den asfalterte innkjørselen.

Adkomst

Se vedlagte kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med Nordvik skilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.
I henhold til http://geo.ngu.no/kart/radon/ befinner boligen seg i et område hvor radonforekomsten er klassifisert som moderat/høy aktsomhetsgrad.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en rolig og landlig beliggenhet på Gullaug med nærhet til flotte friområder i naturen, men samtidig sentralt med kort vei til offentlig transport og nærbutikker. Perfekt for barnefamilien. Her bor du omringet av naturskjønne omgivelser med landbruk og et hav av turmuligheter. Huset ligger høyt og fritt samt skjermet i terreng med mye sol.

Praktisk med kort vei til påkjøring på E18 retning Asker, Bærum og Oslo og kort vei til offentlig kommunikasjon. Ca. 3 min gange til busstopp, Gullaugkleiva, med avgang til Drammen sentrum. Ca. 4 minutters kjøretur til Lier stasjon med hyppige avganger mot Drammen og Asker/Oslo.

Fra boligen er det gangavstand til barneskole, barnehager, dagligvare og sportsaktiviteter. Ca. 11 minutters spasertur til innholdsrik Kiwi butikk. Bygda har også et godt tilbud fra lokale matprodusenter fra gårdsbutikker og salg av kortreiste bær m.m. Gårdsbutikken holder åpent i sommerhalvåret.

Fra eiendommen er det lett tilgjengelige turer til blant annet den gamle Drammenbanen hvor du har flott utsikt over Lierdalen. Kort avstand til Kjekstadmarka med lysløype og turstier. Her kan man også ta turen til Skapertjern og Stuvtjern. Gilhusodden med nydelig tur- og rekreasjonsområder er en kort sykkeltur unna. Gilhusodden er et yndet badested for familier, da den er kjent for sin langgrunne badestrand. I tillegg er det et fuglereservat og flott natur, som gjør dette til en fin destinasjon for søndagsturer. Kort vei til Engersand Havn med badeplass, flotte friluftsområder og lokal pub på brygga. Her kan man også ta seg inn på den flotte Kysstien som strekker seg hele veien langs kysten til Svelvik og den andre veien langs klokkerøya.

Kort kjøretur til Drammen sentrum med alt av butikk- og servicetilbud. Om du har lyst å la bilen stå, kan man ta turen inn til Drammen via trygg sykkelvei langs fjorden.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger og annen småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Ca. 3 minutters gangavstand til nærmeste busstopp, Gullaugkleiva med linje 79, 251 og 261.

Ca. 4 minutter med bil til Lier stasjon med hyppig avgang retning Asker/Oslo. Togstasjon har pendlerparkering og videoovervåket sykkelstativ.

Skoler og barnehager

Ca. 20 minutters gangavstand til nærmeste barnehage, Linnesbakken sprelloppbarnehage. Andre nærliggende barnehager er Linnesstranda barnehage og Paletten Kanvas-barnehage.
Ca. 17 minutters gangavstand til Gullaug barneskole og ca. 8 minutter med bil til Høvik barne- og ungdomsskole.
Kort vei til Lier videregående skole og St. Hallvard videregående skole.
Gangavstand til blant annet Gullaugbanen gressbane og Gullaug skole med fritids- og idrettsaktiviteter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av eiendommen, datert 01.12.1950. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det foreligger ferdigattest for tilbygg, datert 02.12.2021.

Det gjøres oppmerksom på at dokumentet som benevnes som "ferdigattest" for oppføring av eiendommen, er fra 1950-tallet, og dokumentet er ikke spesifikt navngitt som ferdigattest. Ordningen med utstedelse av ferdigattest, slik vi kjenner den i dag, var ikke vanlig på den tiden. Men det ble utført kontroll av ferdig oppførte byggesaker i enkelte kommuner. Ordlyd og innhold i dokumentet er sammenfallende lik det som en ferdigattest inneholder etter kontroll av ferdigstilte byggesaker i dag. I tillegg er det oppgitt i meglerinformasjon fra kommunen at bygningen(e) er utstedt med ferdigattest.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Det foreligger godkjente byggetegninger for oppføring av enebolig, datert 04.06.1948 og 10.06.1949. Disse stemmer ikke med dagens bruk.
Det foreligger godkjente byggetegninger på tilbygg av terrasse og enkel garasje, datert januar 2017.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at hele underetasjen som ble pusset opp i 2016 med egen inngang, gang, 2 soverom, bad, badstue og vaskerom ikke ble omsøkt i kommunen. Rommene er i dag derfor ikke godkjent som varig oppholdsrom.
Selger sender søknad til kommunen i september 2025, på bruksendring av underetasje fra tilleggsdel til hoveddel med vedlagte tegninger, datert 29.08.2025, som samsvarer med dagens bruk. Selger påtar seg ansvar for godkjennelse og utstedelse av ferdigattest innen overtagelse på ny eier.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private.
Eiendommen har tinglyst veirett på privat adkomstvei som eies av Gullaugkleiva 13.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert.
I henhold til kommuneplan ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse. Se https://kart13.nois.no/lier/Content/Main.aspx?layout=lier&time=638029009423243154&vwr=asv (endre fra Standard kart til Arealplaner og huk av for gjeldende kommuneplan).

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

22.07.1947 - Dokumentnr: 401700 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3312 Gnr:114 Bnr:8
Gjelder eldre skjøte hvor denne eiendommen, Gullaugkleiva 11 ble utskilt fra Gullaugkleiva 13 og hvor det samtidig ble tinglyst nødvendig bruksrett for Gullaugkleiva 11, på kjørevei tilhørende Gullaugkleiva 13.

28.09.2015 - Dokumentnr: 889116 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3312 Gnr:114 Bnr:8
Eiendommen Gullaugkleiva 11 har rett til parkering på eiendommen Gullaugkleiva 13. Retten ble etablert på 1960-tallet og er varig og reell. Det vil si at den følger som varig rettighet for Gullaugkleiva 11 og som en varig reell servitutt over Gullaugkleiva 13. Retten gjelder for parkering av 1 stk bil. Parkeringsplass er i dag lokalisert i enden av opparbeidet plass. Eier av Gullaugkleiva 13 har rett til å anvise hvor parkeringen skal finne sted, men en endring fra dagens plassering skal ikke medføre at plasseringen får en dårligere beliggenhet for Gullaugkleiva 11. Se kart.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle

salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger

vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,15% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 71 875,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg - ekstra markedsføring på Instagram og Facebook kr. 5 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade, samt drone og kveldsbilder. kr. 11 800,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 13 000,-

Samlet skal selger betale kr. 170 475,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Energiattest
- Kartutsnitt
- Grunnkart med gjeldende kommuneplan (Link til bestemmelser under pkt. regulerings- og arealplaner i salgsoppgaven)
- Godkjente byggetegninger fra byggeår
- Ferdigattest for oppføring av boligen
- Ferdigattest for tilbygg
- Nye planskisser som skal vedlegges søknad på bruksendring (Blir sendt til kommunen)
- Servitutter
- Nabolagsprofil

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.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 4. september 2025

Ansvarlig megler

Christian Gjesdal Udgaard, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93038405

Meglerforetaket

Nordvik Drammen
Nedre Torggate 8
3015 DRAMMEN
Juridisk navn: Drammen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921442564

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Gullaugkleiva 11

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Porojnicu, Alina Carmen	9578-5998-4-792300	2025-08-20 19:36:02
Rusu, Cristian	9578-5999-4-2827696	2025-08-20 19:41:39

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
20. aug. 2025

Oppdragsnummer
10-0292/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gullaugkleiva 11, 3427 GULLAUG

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Cristian Rusu, Alina Carmen Porojnicu

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3310316
Forsikret i: IF Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordik entreprenør AS To nye bad, 1 vaskerom og 1 badstue ble bygget i 2016. Forskriften for våtrom ble fulgt.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordik entreprenør AS Membran og nye sluk lagt i 2 bad, 1 vaskerom og 1 badstue

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordik entreprenør AS i 2016 Dokumentasjon foreligger

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordik entreprenør AS i perioden 2016-2017 Tak: nytt tak med takstein, nye nedløpsrør og takrenners Fasade: lekte ut, isolasjon, nye vinduer, ny kledning Pipe/ildsted: pipe ble byttet ut til rør av forrige eier (ca år 2014). Installert ny peis i 2016. Terrasse: ny terrasse bygd over garasje i 2017 (ferdig attest foreligger) Enkel garasje med lagringsplass bygget i 2017 (ferdigattest foreligger) Bod: bygget i 2016 (ca 10 kvm, uisolert) bygget i 2016 Mikrobryggeri /utekjøkken (ca 9 kvm, isolasjon i vegger), med kjøkkeninnredning, betong/epoxy gulv bygget i 2020

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering rundt hus, drenering av hage og av parkeringsplass samt fundametering av vei DRK Service AS: graving ca 25-30 cm dypere enn husets grunnmur. Duk, dreneringsrør, stein

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Sikringsskap installert av forrige eier (samsvarserklæring foreligger) Hele e-anlegget har blitt oppgradert i 2016, samsvarserklæring foreligger ikke.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Tilsyn fra Glitre Nett i 2024, noen behov for noen utbedringer har blitt påpekt og gjort. Fortsatt avvik på manglende samsvarserklæring.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordik entreprenør AS Hele rørnettet er byttet ut i 2016.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordik entreprenør AS i 2016. Kjeller har blitt bygget om til boareal med 2 soverom, bad, vaskerom, badstue, bod og gang. Søknad om bruksendring sendes omgående.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordik entreprenør AS i 2016 Innvendig: -vegger har blitt lektet ut, isolasjon, nye vinduer, sponplater og gipsplater i hele huset inkludert i kjeller -nytt parkettgulv i hele huset -sponplater 22 mm på gulv på loftet -nye kompaktdører fra Swedor -kjøkkeninnredning Fra Epoq med integrerte Bosch hvitevarer (ovn, komfyr 80 x 60 cm, kaffemaskin) -skyvedørgardorober i gang x 2 og i 2 soverom Utvendig: -varmekabler langs hele innkjørselen

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

Eventuell kommentar: det skal utarbeides tilstandsrapport i regi av takstmann

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppmåling i regi av kommune ble foretatt i 2017

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja

Beskriv: Det søkes omgående om bruksendring av kjeller, ferdigattest vil bli sendt

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 10-0292/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Rusu, Cristian	2025-08-20	Porojnicu, Alina Carmen	2025-08-20

Identifikasjon: bankID Rusu, Cristian

Identifikasjon: bankID Porojnicu, Alina Carmen

Signicat

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Gullaugkleiva 11, 3427 GULLAUG
LIER kommune
gnr. 114, bnr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m² BRA-i: 175 m²



Befaringsdato: 26.08.2025 **Rapportdato:** 31.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22134-1357 **Referansenummer:** BP1915

Autorisert foretak: N Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Emil Nguyen **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

N Takst og Eiendom AS

N Takst og Eiendom, en del av N Gruppen Holding AS, har mange års erfaring i eiendomsbransjen. Vi er dedikert til å tilby høykvalitets tjenester og utmerket kundeservice. Vårt team håndterer både små og store prosjekter med fokus på nøyaktighet og pålitelighet. Vi tilbyr våre tjenester i Øvre- og Nedre Eiker, Drammen, Lier, Røyken og Hurum, Sande og Asker.

Rapportansvarlig

Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no
461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Gullaugkleiva 11, 3427 GULLAUG
Gnr 114 - Bnr 12
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
Tak: Saltak tekket med takstein.
Takrenner og nedløp: Plastbelagt stål.
Etasjeskille: Trebjelkelag.
Yttervegger: Bindingsverk over grunnmur.
Grunnmur: Lettklinkblokker.

Oppvarming:
- Vedovn.
- Elektriske varmekabler.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Enebolig - Byggeår: 1948

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av takstein.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Boligen har yttervegger av bindingsverk over grunnmuren, kledd med liggende panel.

Taket er bygget med en saltak-konstruksjon med undertak av bord. Tilgang til loftet er sikret via loftsluke i gangen.

Boligen har vinduer med 2-lags glass fra 2016 og 3-lags glass fra 2025.

Boligen er utstyrt med to standard ytterdører, samt en terrassedør.

Boligen har terrasse på ca. 45 m² og inngangsparti på ca. 10 m². Begge uteområdene er tekket med terrassebord og har rekkverk av plast.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Fliser.
- Parkett.

Vegger:
- Tapet.
- Malte plater.

Himling:
- MDF-plater.
- Malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen er utstyrt med en peisovn tilkoblet stålrør og plassert på ildfast plate.

Boligen har en malt tretrapp med lakkerte trinn.

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. Etasje:
Veggene er flislagte og malte, og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Slukene er av type plast, sluk til badekar ikke sjekket.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Badekar.

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

Bad kjeller:
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Slukene er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

Vaskerom:
Vegger og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

EPOQ KJØKKEN
Innredning:
- Profilerte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av stein.

Integrert utstyr:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøl/fryseskap. (frittstående)
- Kaffemaskin.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Badstue:

Gullaugkleiva 11, 3427 GULLAUG
Gnr 114 - Bnr 12
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

Badstuen har innvendige flater i trepanel og benker i treverk. Gulvet er flislagt med overliggende trelemmer.

Det er installert elektrisk badstueovn med steiner.

Rommet har ventilasjon via ventilrist på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i vaskerommet og gangen i 2. etasje.

Avløpsrørene er av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk på bad og veggventiler i øvrige rom.

Oso varmtvannstank på ca. 300 liter og plassert i vaskerommet.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i gangen i kjelleren.

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen antas å bestå av fjell, stein og jord.

Boligen har et dreneringssystem bestående av stein, duk, dreneringsrør og utvendig isolert.

Boligen har lettklnkblokker som grunnmur og støpt fundament.

Stikkledninger i plast (PP/PEL) for vann og avløp.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger byggemeldingstegninger som samsvarer med dagens bruk, og søknadsprosessen er igangsatt. Ferdigattest er foreløpig ikke fremlagt.

Utebod

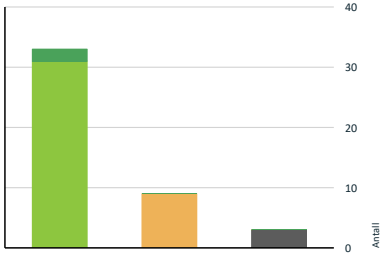
• Det foreligger ikke tegninger

Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet på grunnlag av observasjoner og undersøkelser utført på befaringsdagen. Det understrekes at rapportens vurderinger kun omfatter de forhold som ble registrert på denne dagen. Skader, avvik eller andre endringer som måtte oppstå etter befaringsdagen, faller derfor utenfor rapportens omfang og ansvarsområde.

Videre tas det forbehold om at både selger og kjøper leser rapporten grundig og setter seg inn i rapportens innhold og forbehold. Rapportens hensikt er å gi et øyeblikksbilde av boligens tilstand på befaringsdagen, og det kan forekomme avvik eller utvikling i tilstanden etter dette tidspunktet. Enhver videre utvikling av skader eller avvik vil ikke dekkes av denne rapporten.

Det presiseres at mange av rapportens vurderinger er basert på visuelle inspeksjoner utført på befaringsdagen. En fullstendig vurdering av fuktproblematikk, inkludert forhold knyttet til bad, drenering, terreng og kjeller, krever mer omfattende undersøkelser. Dette kan innebære kamerainspeksjon av underjordiske rør eller utvendig graving for nærmere inspeksjon. Eventuelle skjulte fuktproblemer, eller forhold som krever destruktive inngrep for å avdekkes, kan derfor ikke utelukkes basert på denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - Soverom kjeller	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Gullaugkleiva 11, 3427 GULLAUG
Gnr 114 - Bnr 12
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1948

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

Tilbygg / modernisering

2016	Renovert

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av takstein.
Taket fremstår vedlikeholdt og i normal stand på synlige deler av tekkingen, i tråd med hva som kan forventes ut fra alder.
Visuell inspeksjon avdekket ingen skader eller avvik.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Vannet føres i rør og videre til terreng.
Renner og nedløp fremstår i normal stand, jevnlig vedlikehold/rengjøring må påregnes.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen har yttervegger av bindingsverk over grunnmuren, kledd med liggende panel.
Det er etablert lufting bak kledningen, og musebånd er montert.
En visuell inspeksjon ble utført fra bakkenivå, med stikkprøver fra tilfeldig utvalgte områder.
Ingen tegn til sopp- eller råteskader ble registrert på fasadene ved inspeksjonen.
Kledningen fremstår i normal stand for alderen og ser ut til å ha vært vedlikeholdt de siste årene.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er bygget med en saltak-konstruksjon med undertak av bord.
Tilgang til loftet er sikret via loftsluke i gangen.
Konstruksjonen har tilstrekkelig med lufting.

TG 1 Vinduer

Boligen har vinduer med 2-lags glass fra 2016 og 3-lags glass fra 2025 (kjellervindu til soverom).

Normal tid for utskifting av trevinduer er 20-30 år.
Normal tid for kontroll og justering av vinduer og hengslede er 2-8 år.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Gullaugkleiva 11, 3427 GULLAUG
Gnr 114 - Bnr 12
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

TG 1 Dører

Boligen er utstyrt med to standard ytterdører, samt en terrassedør.

Normal tid for kontroll og justering av tredører 2-8 år.
Normal tid for utskifting av tredører og aluminiumsdører 20-40 år.

Ved visuell inspeksjon ble det ikke observert noen tegn til skader eller avvik på beslag, vannbord, omramming, karm, eller ytre tetting.
Dører er i normal stand i forhold til alderen, og det er ikke registrert skader utover normal slitasje på dørene.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har terrasse på ca. 45 m² og inngangsparti på ca. 10 m².
Begge uteområdene er tekket med terrassebord og har rekkverk av plast.

Balkonger og terrasser er særlig utsatt for værbelastning, og det anbefales jevnlig vedlikehold av både konstruksjon, rekkverk og gulvflater.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket på terrassen er målt til ca. 0,93 meter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 2 settes på grunn av lav rekkverkshøyde.
Selv om dagens rekkverk kan være i samsvar med tidligere forskrifter, anbefales oppgradering til dagens krav på 1,0 meter for å bedre sikkerheten og redusere fallrisiko – særlig for barn og eldre.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
- Fliser.
- Parkett.

Vegger:
- Tapet.
- Malte plater.

Himling:
- MDF-plater.
- Malte plater.

Det er registrert mindre tørkesprekker i hjørner og overflater.

Overflatene er i normal stand i forhold til hva man kan forvente basert på alder.
Mindre bruksmerker og slitasje på overflater må påregnes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det ble ikke påvist unormal svikt, og mindre skjevheter anses som normale.
Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - Soverom kjeller

Gulv mot grunn.
Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.

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

Det er registrert en høydeforskjell på 18 mm gjennom hele rommet i soverom 1.
Det er registrert en høydeforskjell på 15 mm gjennom hele rommet i soverom 2.

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

TG 2 Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.
I henhold til http://geo.ngu.no/kart/radon/ befinner boligen seg i et område hvor radonforekomsten er klassifisert som moderat/høy aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 settes fordi det foreligger ikke dokumentasjon, noe som skaper usikkerhet rundt radonverdiene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dokumentasjon bør innhentes hvis mulig, ellers bør radonmålinger gjennomføres.
Det tas forbehold om at dersom radonverdier overstiger den tiltaks grensen på 100 Bq/m³, må tiltak iverksettes.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen er utstyrt med en peisovn tilkoblet stålrør og plassert på ildfast plate.
Avstanden til brennbart materiale vurderes som tilfredsstillende.
Ved visuell kontroll av synlige deler av ovn og pipe ble det ikke avdekket sprekker eller skader.

Feierens tilsyn i 2024 avdekket mindre avvik/anmerkning som er utbedret.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp med lakkerte trinn.
Det er kun håndløpere på begge sider i trappen ned til kjelleren; én festet til veggen og én integrert i trappevangen, begge i tre.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Det er kun montert håndløper på en side av trappen til 2. etasje.
- Det er registrert knirk i trappetrinn samt enkelte løse trinn.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 2 settes selv om det ved oppføringstidspunktet ikke var krav om håndløper på begge sider av trappen eller om mindre åpninger i rekkverket. Likevel anbefales tiltak for å redusere risikoen for ulykker, spesielt for barn og eldre. Trappen har ujevne trinn og en del knirk, og det bør påregnes vedlikehold.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.
For øvrig er dørene i normal stand uten andre avvik i forhold til hva som kan forventes basert på alderen.

Gullaugkleiva 11, 3427 GULLAUG
Gnr 114 - Bnr 12
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Bilder og utførelse er dokumentert.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte og malte, og himlingen består av malte plater.
Overflatene er i normal stand, og det er ingen synlige tegn til skader eller avvik på vegger eller himling.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukene er av type plast, sluk til badekar ikke sjekket.

Gjenværende forventet levetid: 16 år.
Forventet levetid for membran: 25 år.

Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

- Innredning med servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Badekar.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og anlegget fungerer tilfredstillende.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Bilder og utførelse er dokumentert.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater.
Overflatene er i normal stand, og det er ingen synlige tegn til skader eller avvik på vegger eller himling.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukene er av type plast.

Gjenværende forventet levetid: 16 år.
Forventet levetid for membran: 25 år.

Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

Gullaugkleiva 11, 3427 GULLAUG
Gnr 114 - Bnr 12
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport





KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.

Det sanitære utstyret og innredning fremstår i normal stand, som forventet med tanke på alder.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og anlegget fungerer tilfredstillende.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Bilder og utførelse er dokumentert.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger og himlingen består av malte plater.
Overflatene er i normal stand, og det er ingen synlige tegn til skader eller avvik på vegger eller himling.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er registrert lite/ingen fall fra terskel til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 2 settes da fallet fra terskel til sluk er manglende eller utilstrekkelig, noe som kan medføre vannansamling på gulvet og mulig skade.

For å utbedre dette bør gulvet justeres slik at det har tilstrekkelig fall mot sluket. Dette kan innebære å legge nytt gulv eller justere eksisterende gulvhelling for å sikre riktig vannavrenning.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluk er av type plast.

Gjenværende forventet levetid: 16 år.
Forventet levetid for membran: 25 år.

Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring



KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

- Opplegg for vaskemaskin.

Det sanitære utstyret og innredning fremstår i normal stand, som forventet med tanke på alder.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking ble ikke utført siden det ikke var mulig fra rommet fra tilstøtende rom mot våtsonen. Kun veggen med dør tillater dette.
Byggessaksskyndig vurderer hulltaking i dette område som upraktisk å bore hull her, da området ikke er utsatt for vann.

Gullaugkleiva 11, 3427 GULLAUG
Gnr 114 - Bnr 12
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

EPOQ KJØKKEN
Innredning:
- Profilerte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av stein.

Integrert utstyr:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøl/fryseskap. (frittstående)
- Kaffemaskin.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard montert.

Kjøkkenet fremstår i normal stand for alderen, uten registrerte skader utover vanlig slitasje.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Viften er funksjonstestet og fungerer tilfredstillende.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Badstue:
Badstuen har innvendige flater i trepanel og benker i treverk. Gulvet er flislagt med overliggende trelemmer.

Det er installert elektrisk badstueovn med steiner.

Rommet har ventilasjon via ventilrist på vegg.

Ved befaring ble det ikke registrert synlige skader eller avvik på overflater, innredning eller ovn.
Konstruksjoner bak paneler og benker var ikke tilgjengelige for kontroll og er derfor ikke vurdert.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i vaskerommet og gangen i 2. etasje.
Rørene er fra 2016 og har en lav alder, noe som tilsier liten risiko for skader eller lekkasjer.

Rørkursene skal være merket med lengde, leveringsområde og systemleverandør, men det mangler merking og kursfortegnelse.
Det anbefales å innhente dette for å sikre enklere vedlikehold.

TG 1 settes, med en merknad om at manglende kursfortegnelse bør innhentes.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring



fordelerskap gang 2. etasje



fordelerskap vaskerom

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrørene er av plast.
De innvendige avløpsrørene har lav alder, noe som gir liten sannsynlighet for skader eller funksjonsfeil.
Det ble registrert normal avrenning fra tappesteder, og det var ingen synlige feil eller mangler ved inspeksjonen.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.
Det er mekanisk avtrekk på bad og veggventiler i øvrige rom.

Vurdering av avvik:

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

- Det er ingen lufteventil i ett soverom i kjelleren.
- Det er ingen ventilering utover vindu i vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

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

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 1 Varmtvannstank

Oso varmtvannstank på ca. 300 liter og plassert i vaskerommet.

Gjenværende forventet levetid: 11 år.
Forventet levetid for varmtvannsbereder: 20 år.

Den er kun visuelt inspisert, og det er ikke observert noen tegn til skader eller avvik på bereder.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Gullaugkleiva 11, 3427 GULLAUG
Gnr 114 - Bnr 12
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i gangen i kjelleren.

Det ble utført stikkprøvekontroll av el-tilsynet 22.04.2024, hvor det ble avdekket mindre avvik som senere er utbedret. Ett avvik om manglende dokumentasjon er ikke utbedret.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Mangler dokumentasjon på utført arbeid i følge rapport fra el-tilsynet.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

TG 2 settes fordi det ikke foreligger samsvarserklæring for utførte elektriske arbeider i senere tid. Selv om el-tilsynet gjennomførte en kontroll i 2024 og avdekket mindre avvik som ble utbedret. Den bygningssakkyndige har kun inspisert synlige komponenter og sikringsskapet, og uten samsvarserklæring foreligger det ingen garanti for at anlegget oppfyller alle gjeldende forskrifter.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen antas å bestå av fjell, stein og jord.
Ytterligere grunnundersøkelser er ikke foretatt, og det foreligger ingen dokumentasjon på grunnforhold.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Boligen har et dreneringssystem bestående av stein, duk, dreneringsrør og utvendig isolert.
Det er ikke registrert tegn som tyder på svikt i drenering.
Systemet er plassert langs grunnmuren for effektivt å lede bort overflatevann og forhindre fuktinntrengning i bygget.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har lettklnkblokker som grunnmur og støpt fundament.
Grunnmuren ser ut til å være i normal stand, og det er ingen synlige tegn til skader eller behov for umiddelbare tiltak.

For boliger av denne alderen og konstruksjonstypen er det viktig å være oppmerksom på tegn til setninger, sprekker eller fuktproblemer som kan oppstå over tid, selv om det foreløpig ikke er noen indikasjoner på slike problemer.
Regelmessige inspeksjoner og vedlikehold kan sikre at grunnmuren forblir i god stand i mange år fremover.

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger i skrånende terreng, dette fører til naturlig fuktbelastning mot deler av grunnmur.
Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger i plast (PP/PEL) for vann og avløp, ifølge eier skiftet for ca. 15 år siden.
Tilstand på stikkledninger er utelukkende vurdert på grunnlag av alder basert på SINTEF Byggforsk, og en forventet brukstid på 50-60 år.

Gullaugkleiva 11, 3427 GULLAUG
Gnr 114 - Bnr 12
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse

Byggeår
2016

Kommentar
Eier

Standard

Vedlikehold

Uthus



Anvendelse

Byggeår
2020

Kommentar
Eier

Standard

Vedlikehold

Gullaugkleiva 11, 3427 GULLAUG
Gnr 114 - Bnr 12
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

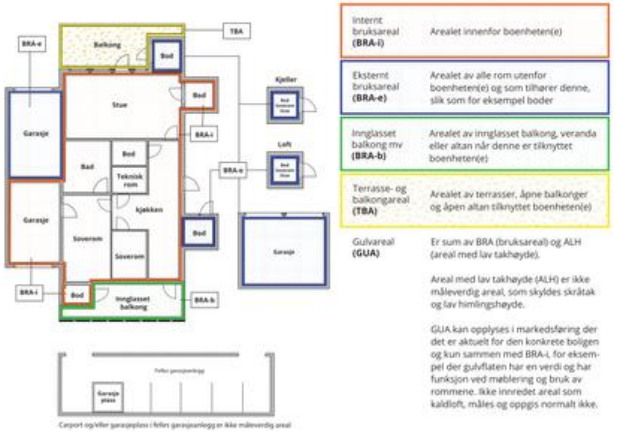
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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.

Arealer

Gullaugkleiva 11, 3427 GULLAUG
Gnr 114 - Bnr 12
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	59			59	
1. Etasje	63			63	55
Kjeller	53	24		77	
SUM	**175**	**24**			**55**
SUM BRA	**199**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom, Soverom 2, Gang, Bad		
1. Etasje	Entré, Stue, Spisestue, Kjøkken, Gang		
Kjeller	Soverom, Soverom 2, Bod, Bad, Vaskerom, Badstue, Gang, Gang 2	Garasje	

Kommentar

BRA-e:
- Garasje på ca. 24 m²

TBA:
- Terrasse på ca. 45 m²
- Inngangsparti på ca. 10 m²

Takhøyde i kjeller på ca. 2.14 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger byggemeldingstegninger som samsvarer med dagens bruk, og søknadsprosessen er igangsatt. Ferdigattest er foreløpig ikke fremlagt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Utebod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Utebod		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

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

Kommentar

BRA-e:
- Utebod på ca. 9 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Uthus		7		7	6
SUM		**7**			**6**
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

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

Kommentar

BRA-e:
- Uthus på ca. 7 m²

TBA:
- Terrasse/platting på ca. 6 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Gullaugkleiva 11, 3427 GULLAUG
Gnr 114 - Bnr 12
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	173	2
Utebod	0	9
Uthus	0	7

Kommentar

Enebolig

S-rom:
- Bod i kjeller på ca. 2 m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2025	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Cristian Rusu	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3312 LIER	114	12		0	1513.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gullaugkleiva 11

Hjemmelshaver

Porojnicu Alina Carmen, Rusu Cristian

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 520 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest garasje 2021			Gjennomgått		Nei
Feierrapport 2024			Gjennomgått		Nei
El-tilsynsrapport 2024			Gjennomgått		Nei
Fasadetegninger			Gjennomgått		Nei
Byggemeldingstegninger.			Gjennomgått		Nei
Bilder og dokumentasjon på utførelse av bad			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.08.2025	
2	31.08.2025	
3	31.08.2025	
4	01.09.2025	
5	01.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Gullaugkleiva 11, 3427 GULLAUG
Gnr 114 - Bnr 12
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Gullaugkleiva 11, 3427 GULLAUG
Gnr 114 - Bnr 12
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

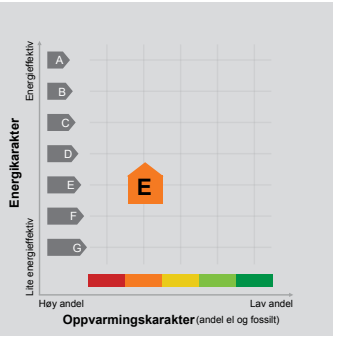
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/BP1915

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Gullaugkleiva 11
Postnummer	3427
Sted	GULLAUG
Kommunenavn	Lier
Gårdsnummer	114
Bruksnummer	12
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	160849223
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-159592
Dato	25.08.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 16 776 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

15 451 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 000 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Luft kort og effektivt**
- **Redusér innetemperaturen**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1948
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	183
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/beregning-av-energikarakteren/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 21: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

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:	**114**	Bruksnr.	**12**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Gullaugkleiva 11, 3427 Gullaug**						

0300 Grunnkart.



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

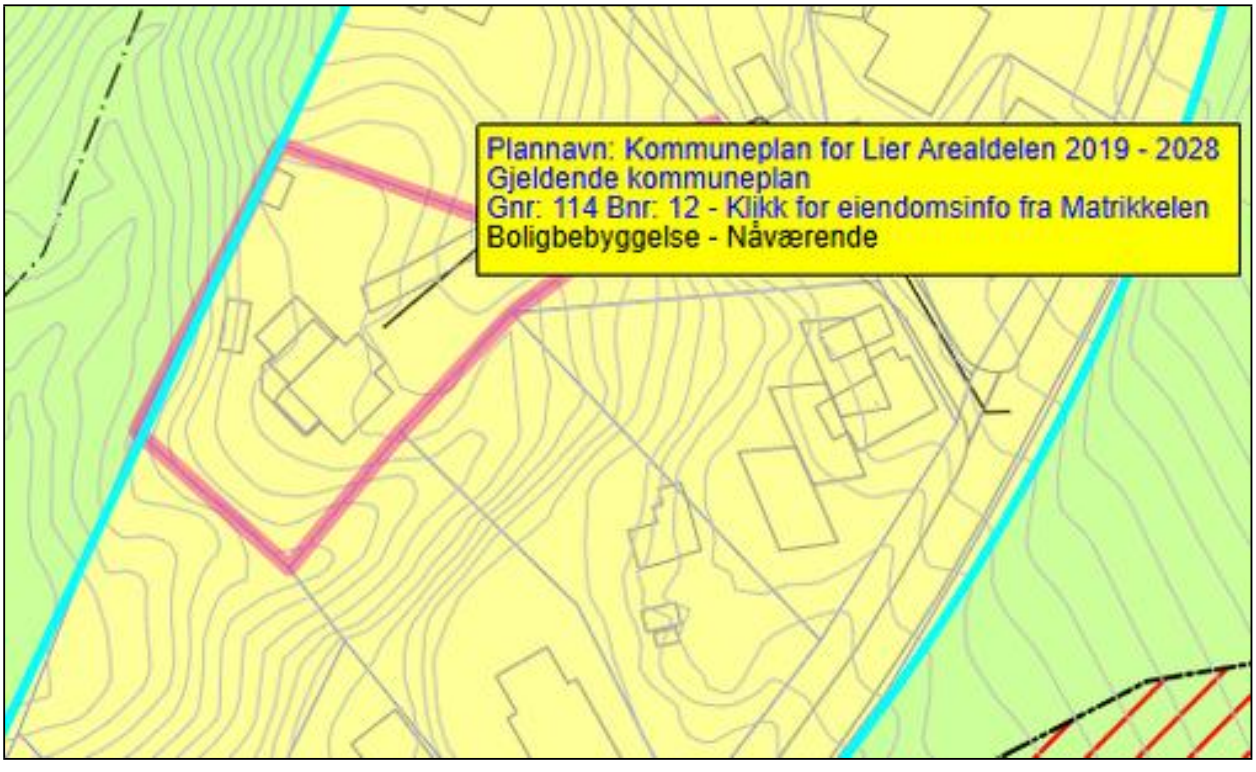
LIER KOMMUNE www.lier.kommune.no
Postboks 205
3401 Lier

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

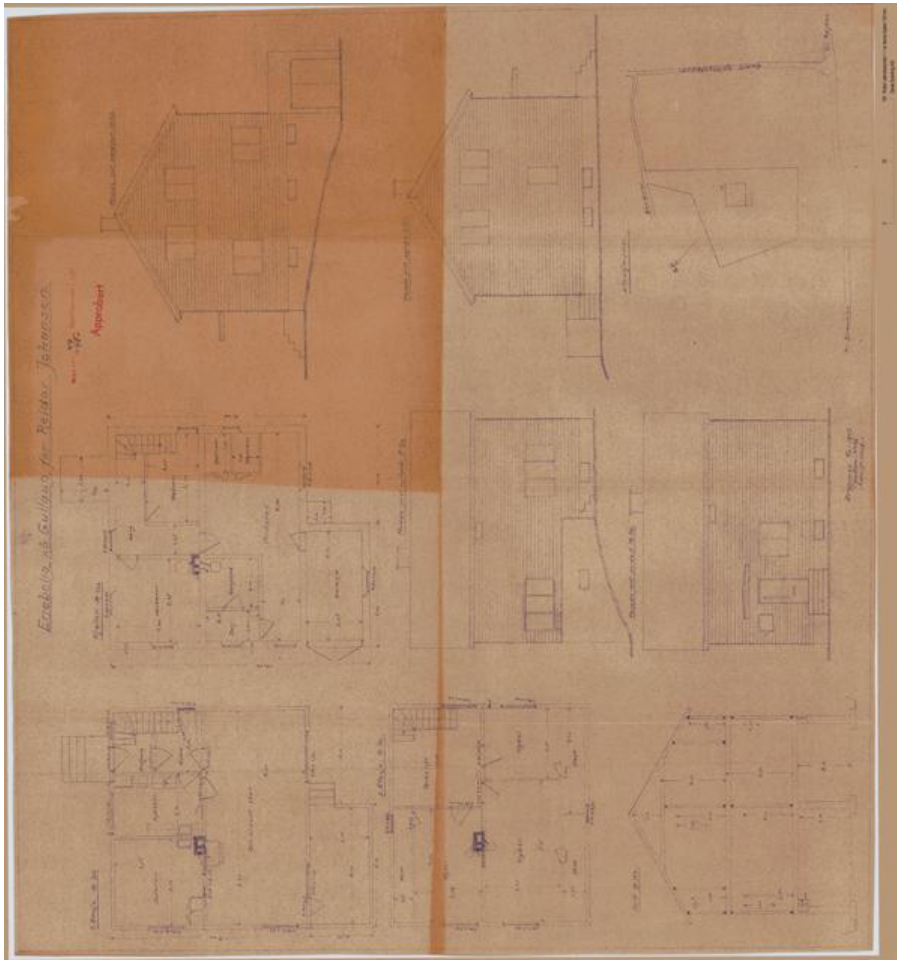
MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**114**	Bruksnr.	**12**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Gullaugkleiva 11, 3427 Gullaug**						

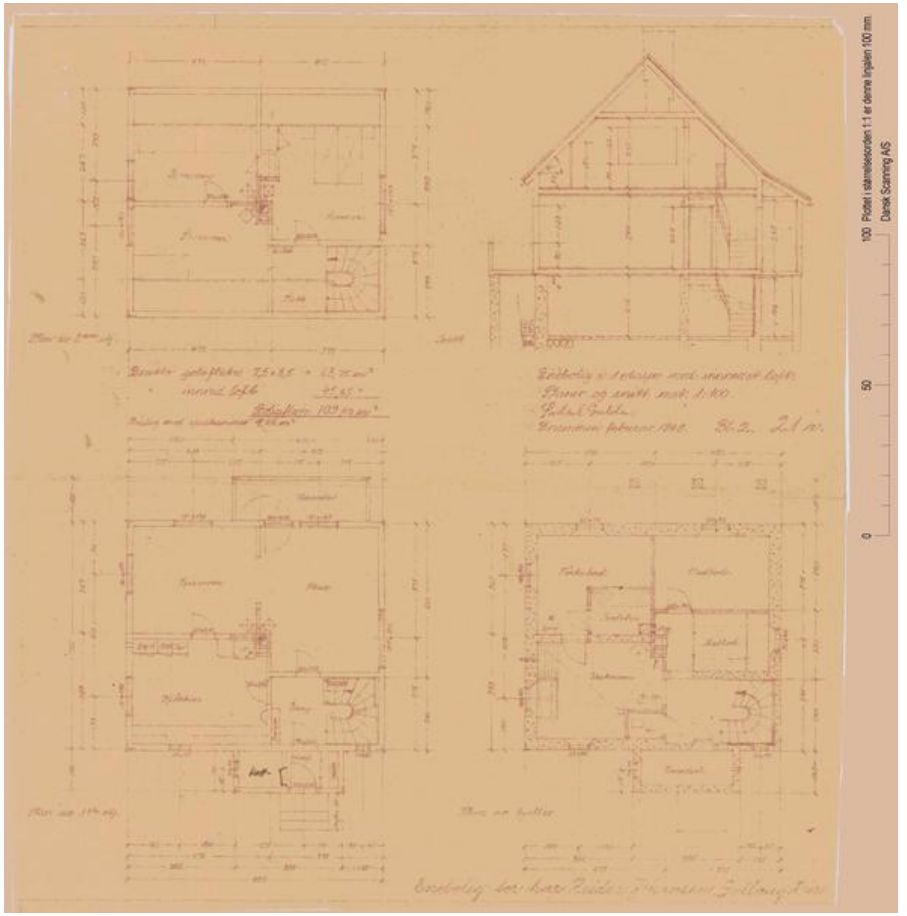
0300 Grunnkart.



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




Bygningsrådet i Lier
Approbert
100 Plottet i størrelsesforden 1:1 er denne linjelen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm
Dansk Scanning A/S
0
50
100

hr. Reidar Johansen, Gullaug

114 12

Björkli

tre 1 1/2 etasje xxxxxx

Inneholder i 1.etasje 2 værelser, kjökken, trappegang og vindfang.

I 2.etasje 3 værelser, trappegang og boder. Under hele huset kjeller med vaskerom, vannklosett, badstue og dusjbad. mat og vedboder.

Bebygget grunnflate 68 m2.

stand. Kun en del mindre arbeide i kjeller igjenstår, herunder luftavtrekk fra dusjbad og badstue.

53.- til herredskassereren i Lier.

Lier kommune 1/12-5o.

Lier kommune

Alina Carmen Porojnicu

Gullaugkleiva 11
3427 Gullaug

Vår ref: GHB/2021/12080-3 Deres ref: Dato: 02.12.2021

Ferdigattest

Vedtaksnr: 1078/21 Behandling: Delegerte vedtak miljø og planutvalg

Byggested:	Gullaugkleiva 11, 3427 Gullaug	Gnr/Bnr:	114/12
Tiltakshaver:	Alina Carmen Porojnicu	Adresse:	Gullaugkleiva 11, 3427 Gullaug
Tiltakets art:	Tilbygg	Bygningsnr.:	160849223
Tillatelse gitt:	10.07.2017	Vedtaksnr:	387/2017

Vi viser til mottatt søknad om ferdigattest datert 26.11.2021 og mottatt 27.11.2021.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 godkjenner kommunen søknad om ferdigattest for garasje.

Ferdigattest gis på bakgrunn av erklæring fra Alina Carmen Porojnicu, som er ansvarlig søkar/tiltakshaver for tiltaket. I erklæringen er det bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelse, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Klageadgang

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

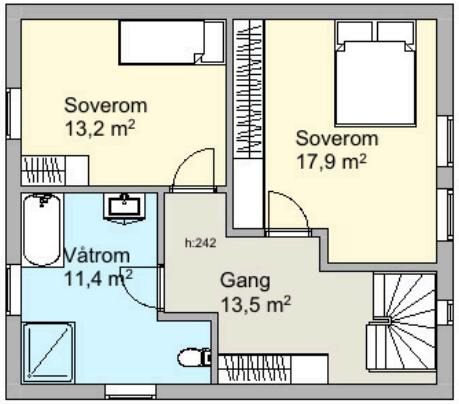
Hvis du skal kontakte oss i forbindelse med denne saken, vennligst referer til saksnummer 2021/12080.

Med hilsen

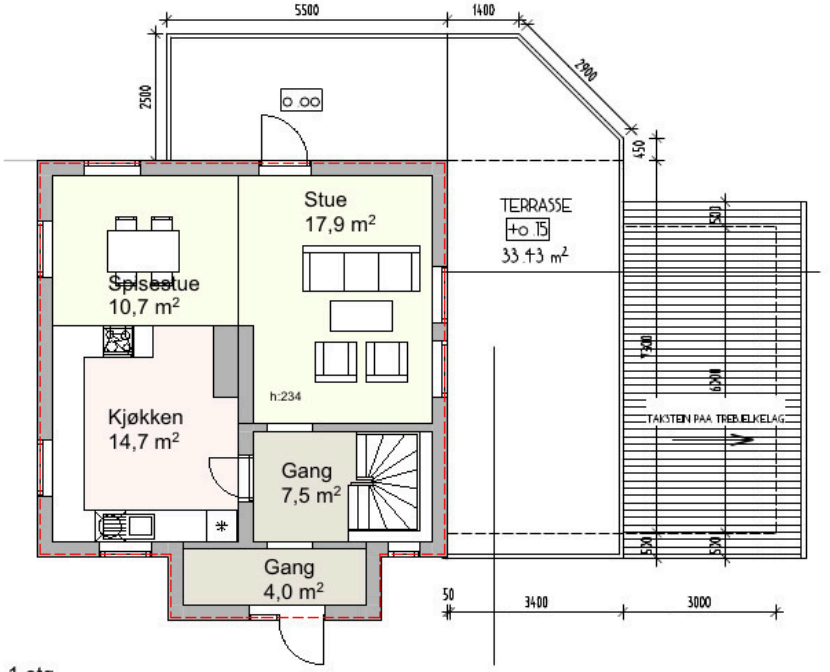
André Braa Hotvedt
Leder Bygg- og geodata
Byggesak

Gro Henriksen Bråthen
Rådgiver
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

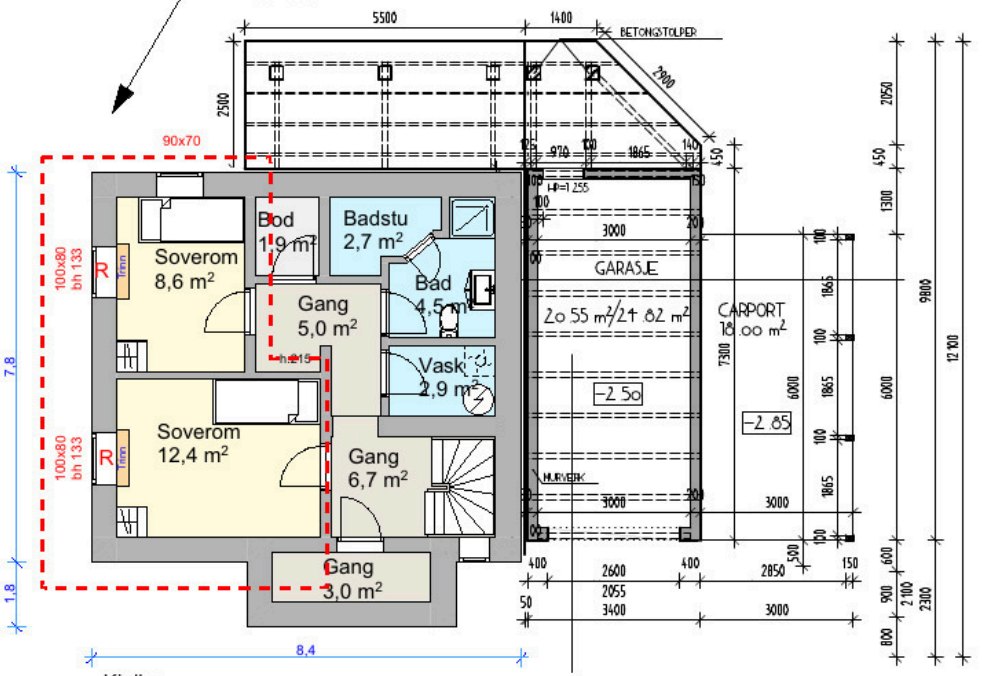


2 etg

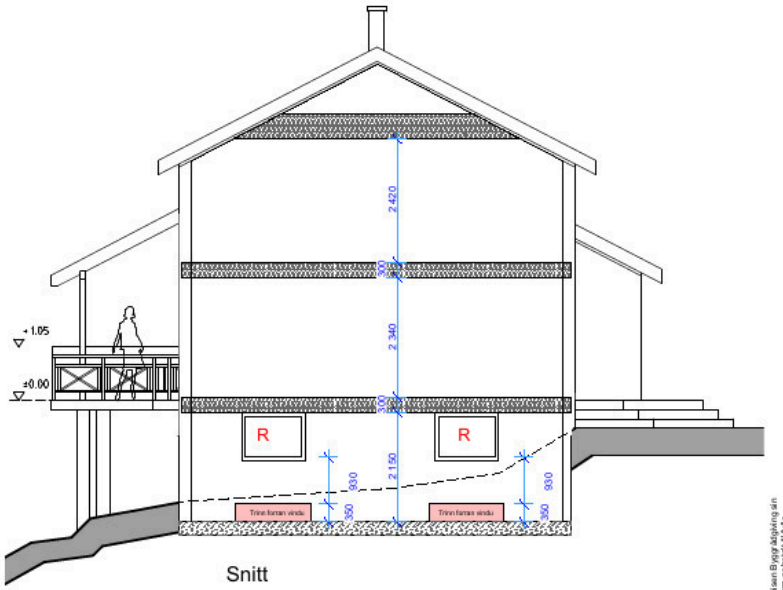


1 etg

Søkt tiltak
Brukendring fra tilleggsdel til hoveddel
Soverom



Kjeller



Snitt

Prosjekt:
Gullaugkleiva 11

Klient:
Alina Porojnicu
Gullaugkleiva 11
3427 Gullhaug

Tiltakshaver:
Alina Porojnicu
Gullaugkleiva 11
3427 Gullhaug

Byggeadresse:
Gullaugkleiva 11
3427 Gullhaug

Byggested:
Gnr. 114 Bnr. 12 Snr. - Fnr. -
i Lier kommune.

Tegning:
Planer og snitt

MATHISEN
BYGGRÅDGIVING
Gårdsbakken 13, 3256 Larvik
Tlf: 90204705
epost: petter@mbr.as

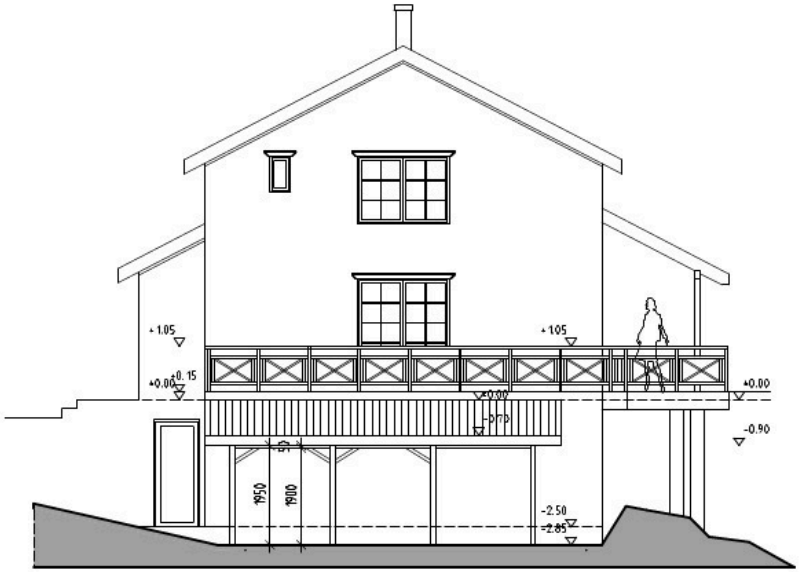
Signatur: P.Mathisen

Arkitektonisk Prosjekterende:
Mathisen Byggrådgiving

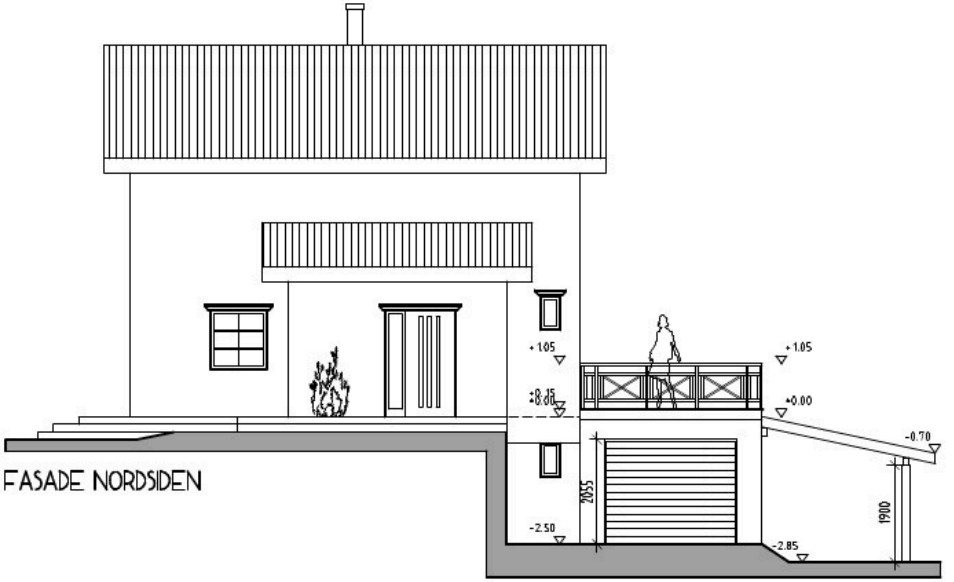
Format: A3 1:100
Utskriftsdato: 29.08.2025

Tegningsnr.: 2025-56 E-01

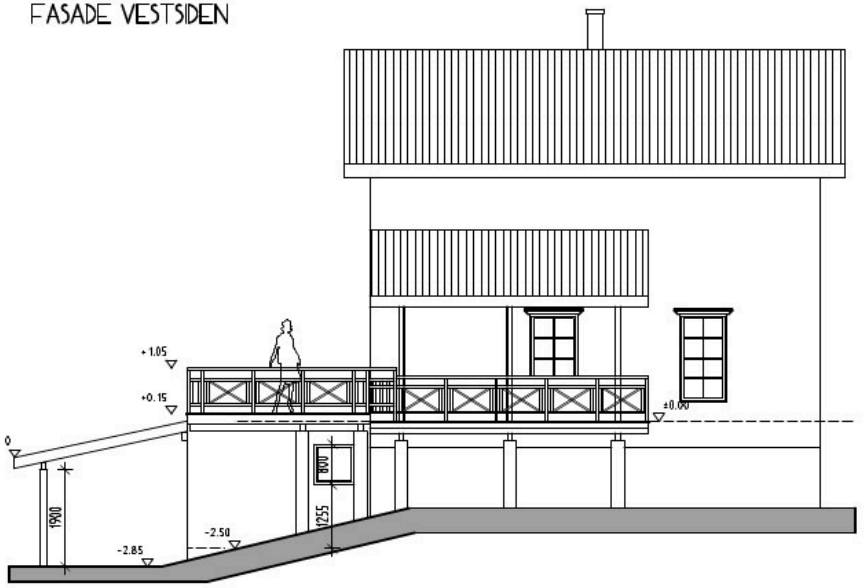
Produktet av Mathisen Byggrådgiving sin eiendom i rimd. varen er beskyttet til hvile



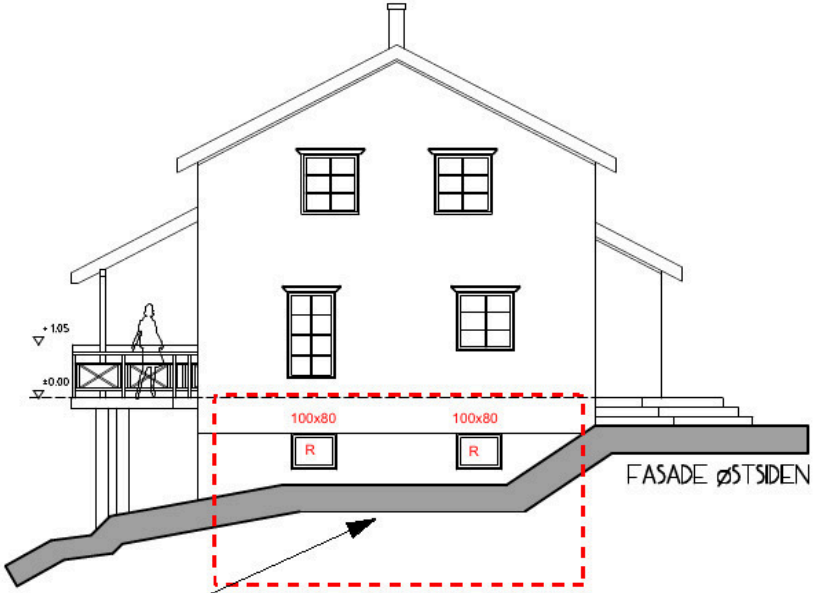
FASADE VESTSIDEN



FASADE NORDSIDEN



FASADE SØRSIDEN



FASADE ØSTSIDEN

Søkt tiltak
Brukendring fra tilleggsdel til hoveddel
Soverom

Prosjekt:
Gullaugkleiva 11

Klient:
Alina Porojnicu
Gullaugkleiva 11
3427 Gullhaug

Tiltakshaver:
Alina Porojnicu
Gullaugkleiva 11
3427 Gullhaug

Byggeadresse:
Gullaugkleiva 11
3427 Gullhaug

Byggested:
Gnr. 114 Bnr. 12 Snr. - Fnr. -
i Lier kommune.

Tegning:
Fasader

MATHISEN
BYGGRÅDGIVING
Gårdsbakken 13, 3256 Larvik
Tlf: 90204765
epost: petter@mbr.as

Signatur: P.Mathisen

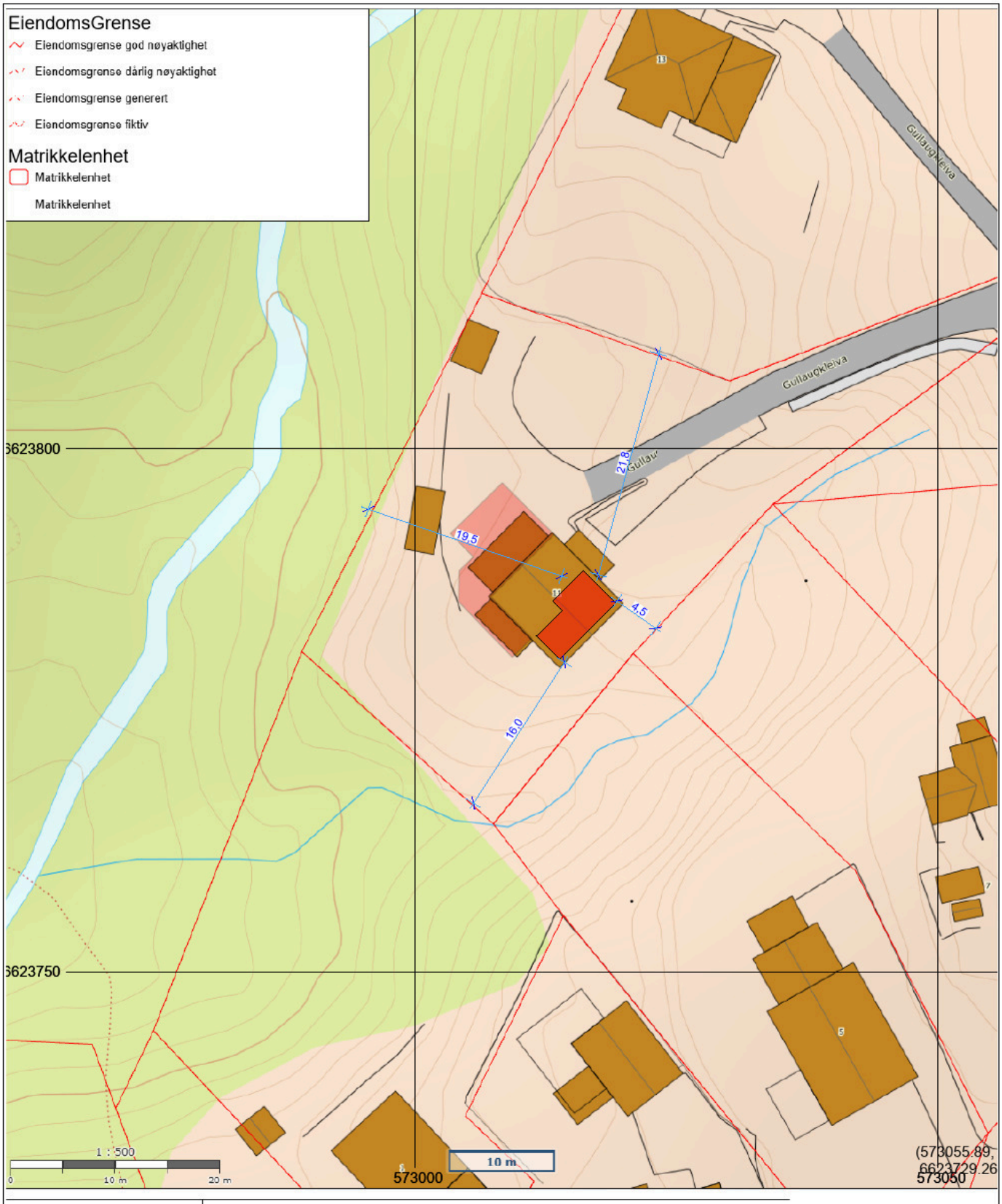
Arkitektonisk Prosjekterende:
Mathisen Byggrådgiving

Format: A3 1:1

Utskriftsdato: 29.08.2025

Tegningsnr.: 2025-56 E-02

Produktet av Mathisen Byggrådgiving sin eiendom i rimd. varen er beskyttet til fulle



Kartutsnitt

Søknad om bruksendring fra
tilleggsdel til hoveddel

Produktet er Mathisen Byggrådgiving sin eiendom inntil varen er betalt til fulle

Tegning:
Situasjonsplan

MATHISEN
BYGGRÅDGIVING
Gårdsbakken 13, 3256 Larvik
Tlf: 90204785
epost: petter@mbr.as

Arkitektonisk Prosjekterende:
Mathisen Byggrådgiving

Format:	*Utskriftsdato:*
A4 1:500	29.08.2025

Kartverket

DRAMMEN EIENDOMSMEGLING AS
V/MATHILDE SJØHAUG
NEDRE TORGGATE 8
3015 DRAMMEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 10-0292/25
Vår referanse: 3812142/26928759
Bestilling: C3 2025-08-20 (2) 39

Dato
20.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
889116	200	28.9.2015	BESTEMMELSE OM PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3312 LIER	114	8	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

982 370 310
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING OM RETT TIL PARKERING

1.
Eiendommen Gullaugkleiva 11 i Lier kommune, gnr.114 bnr. 12, har rett til parkering på eiendommen Gullaugkleiva 13 i Lier kommune, gnr. 114 bnr. 8.

2.
Retten ble etablert på 1960-tallet. Retten er varig og reell. Det vil si at retten følger som en varig rettighet for Gullaugkleiva 11, og som en varig reell servitutt over Gullaugkleiva 13. Retten er vederlagsfri.

3.
Retten gjelder for parkering av 1 bil av personbilstørrelse.

4.
Parkeringsplassen er i dag lokalisert i enden av nylig opparbeidet plass. Eier av Gullaugkleiva 13 har rett til å anvise hvor parkeringen skal finne sted, men en endring fra dagens plassering skal ikke medføre at plasseringen får en dårligere beliggenhet for Gullhaugkleiva 11. KART ER VEDLAGT

5.
Denne erklæringen skal tinglyses på Gullhaugkleiva 11.

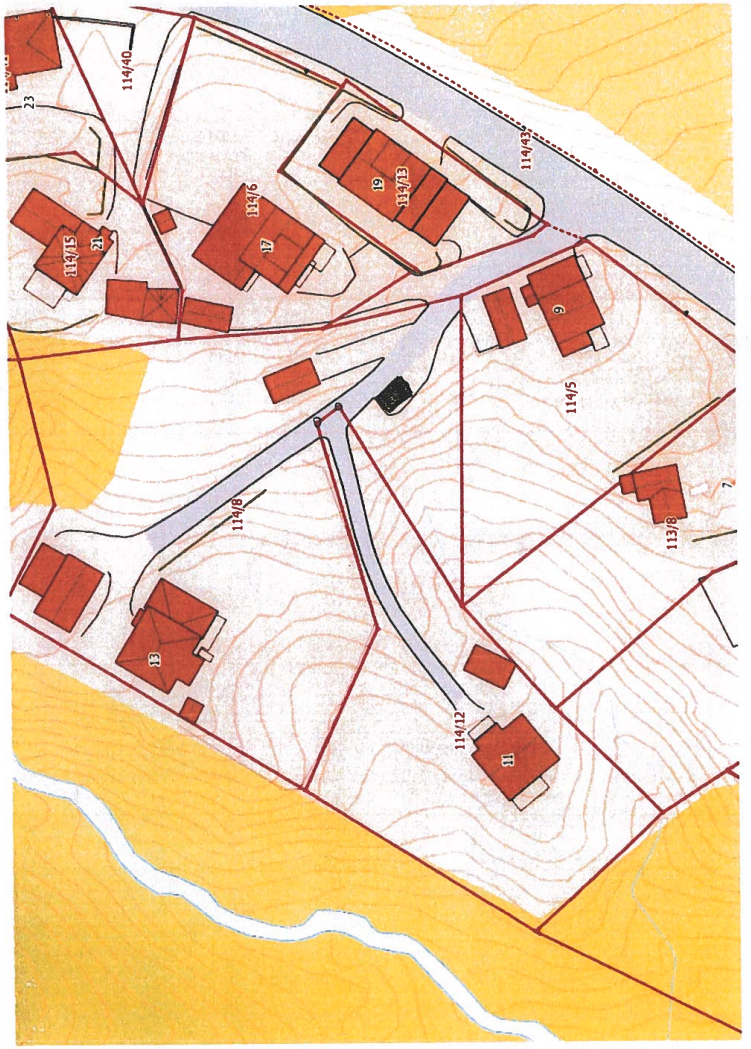
Lier den 31/8-15

Hjemmelshavere til Gullaugkleiva 13 gnr. 114 bnr. 8.

Anne Marit Olsen Fredriksen
(f.n. 290653[redacted])

Dag Erik Fredriksen
(040752[redacted])

Doknr: 889116 Tinglyst: 28.09.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



PARKERING : MERKET BLÅTT

Dagb. nr. 1700/47
L. R. K. 22/7

Kjøpr. kr. 10.-

Skjøte.

Undertegnede Rolf Hagen, skjøter og overdrar til herr Reidar Asbjörn Johansen, den parcel av eiendommen g.nr.114 b.nr. 8 "Hagelia" i Lier, der ved skylddeling tinglest den 17. juli 1947. er gitt br.nr. 12 med navn Björkeli.

Kjöpesummen utgjör kr. 1.000.-

Kjöpesummen betales kontant.

Kjöperen er gjort begjent med de klausuller som er påheftet eiendommen iflg. skjöte tingl. 8/5-34 og 3/2-44.

Med eiendommen g.nr. 114 br.nr 12 følger nödvendig brukerett på kjörevei tilhörende eiendommen g.nr.114 b.nr.8 i Lier.

Lier 21-7-47

Rolf Hagen. Reidar Johansen

Jeg er begjent med salget. og samtykker i det.

D. u. Synnøve Hagen

Hermed bevitnes at Rolf Hagen og Reidar Asbjörn Johansen har skrevet under i vårt nærvær og at begge er over 21 år.

Ragnar Pedersen Ove Pedersen.

Rett gjengitt

S/P

Gullaugkleiva 11

Nabolaget Gullaug - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Gullaug skole (1-7 kl.)	**17 min**
245 elever, 15 klasser	1.5 km
Høvik skole (1-10 kl.)	**8 min**
944 elever, 69 klasser	4.7 km
Lierbyen skole (8-10 kl.)	**11 min**
254 elever, 22 klasser	6.8 km
Lier videregående skole	**8 min**
550 elever	4.4 km
St. Hallvard videregående skol...	**9 min**
750 elever, 26 klasser	5.3 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Gullaug	**12 min**

Offentlig transport

Gullaugkleiva	**3 min**
Linje 79, 251, 261	0.2 km
Lier stasjon	**4 min**
Linje L1, R13	2.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	**58 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 9 min**

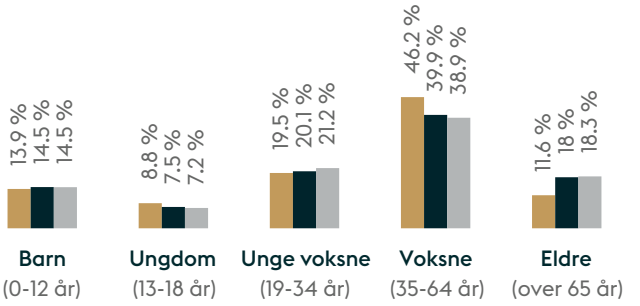
Barnehager

Linnesbakken sprelloppbarnehag...	**20 min**
106 barn	1.8 km
Linnesstranda barnehage (1-5 å...	**3 min**
49 barn	1.9 km
Paletten Kanvas-barnehage (1-5...	**6 min**
77 barn	3.4 km

Dagligvare

Kiwi Gullaug	**11 min**
Kiwi Vitbank	**5 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gullaug	499	196
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Gullaugbanen gressbane	4 min
Gullaug skole	17 min
AK Fryktløs	6 min
Family Sports Club Akropolis L...	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Drammen, Eiker, Lier, Sande og Svelvik godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

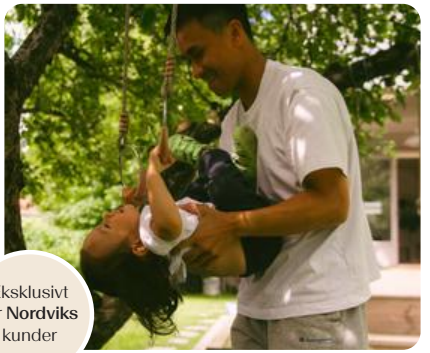
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 10-0292/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Gullaugkleiva 11 3427 GULLAUG

Betegnelse: Gnr 114, bnr 12 (ideell andel 1/1) i Lier kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no