



Velkommen til

Bergliveien 1
3427 Gullaug

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Bergliveien 1
3427 Gullaug

Hel tomannsbolig med to boenheter - 4 sov - Stor tomt på ca. 1 mål - Umiddelbar nærhet til buss - Fjordutsikt!

Velkommen til Bergliveien 1. Innholdsrik tomannsbolig over tre plan med to separate boenheter og fire soverom.

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med kort vei til bussholdeplass ved Engersand og nærhet til turområder i skog og mark.

Tomannsbolig over tre etasjer som består av følgende rom:
1. etasje: Entré, trapperom, gang, to soverom, stue, kjøkken og bad.
2. etasje: Trapperom, gang, to soverom, stue, kjøkken og bad.
Kjeller: Trapperom, gang, fem boder og vaskerom.

Terrasse på 59 m² med adkomst fra stuen i 1. etasje. Balkong på 4 m² med adkomst fra stuen i 2. etasje.

Det må påberegnes kostnader til ytterligere oppgradering og vedlikehold av enkelte bygningsdeler og installasjoner i boligen.

Velkommen til visning.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 290 000
Omkostninger*	kr	108 340
Totalpris inkl. omk.	kr	4 398 340
BRA/BRA-I		211/211 m²
Ant. sov.		4
Tomteareal		ca. 1 022 m²
Eiendomstype		Tomannsbolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1956

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, Jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Sebastian Thorrud Larsen
Eiendomsmegler

941 36 466
sebastian.larsen@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**4 290 000**
Omkostninger*	kr	**108 340**
Totalpris inkl. omk.	kr	**4 398 340**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 107 250
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 108 340

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 27 841 pr. år for 2025
Årsbeløpet er et estimat basert på fakturerte kommunale gebyrer for 2025 og årsprognosen for renovasjon for 2026.

Det er installert vannmåler og kommunale avgifter betales etter forbruk.

Renovasjon faktureres separat av Renovasjonsselskapet for Drammensregionen (RFD), men er inkludert i det oppgitte årsbeløpet.

Lier kommune fakturerer ikke eiendomsskatt.

Registerbetegnelse
Gnr. 115, bnr. 85 i Lier kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Tomannsbolig:
BRA-i: 211 m2
BRA total: 211 m2

Kjeller
BRA-i: 64 m2.

1. etasje
BRA-i: 76 m2.
TBA: 59 m2.

2. etasje
BRA-i: 71 m2.
TBA: 4 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Utenom fellesareal er str 64 kvm pr etasje. Takhøyde kjeller er 2,02 meter.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med

gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
4

Eierform
Eiet

Boligtype
Tomannsbolig

Parkering
Parkering i egen gruset gårdsplass.

Tomt
Tomteareal er 1 022 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiertomt. Tomten ligger i skrånende terreng og er pent opparbeidet med gressplen, variert beplantning og en gruset innkjøring og gårdsplass. Eiendommen har gode solforhold og fjordutsikt.

Tomtegrensen går ut i veibanen, dette arealet vil derfor ikke kunne medtas i beregningen av utnyttelsesgrad og bebygd areal.

Byggeår
Ca. 1956

Innhold
Tomannsbolig over tre etasjer som består av følgende rom:
1. etasje: Entré, trapperom, gang, to soverom, stue, kjøkken og bad.
2. etasje: Trapperom, gang, to soverom, stue, kjøkken og bad.
Kjeller: Trapperom, gang, fem boder og vaskerom.

Terrasse på 59 m² med adkomst fra stuen i 1. etasje. Balkong på 4 m² med adkomst fra stuen i 2. etasje.

Standard
Tomannsbolig oppført i 1956 over tre plan, bestående av to separate leiligheter i henholdsvis første og andre etasje, samt kjeller. Eiendommen har et helhetlig oppgraderings- og moderniseringsbehov, og byr på et solid potensial for den som ønsker å forme to komplette boenheter etter eget ønske.

Entré:
Velkommen inn! Entréen har adkomst fra felles trapperom og leder videre inn til leilighetens fordelingsgang. Rommet har opphengsmuligheter for yttertøy og overflater med laminat på gulv samt malte vegger.

Stue:
Stuen i 1.etasje har god plass til både sofagruppe og spisebord, og har direkte utgang til terrassen. Rommet har laminat på gulvet, malte veggflater og tilknytning til mursteinspipe, hvor det foreligger fyringsforbud. Terrassen er oppført i trekonstruksjon med rekkverk av stående bord, og har direkte adkomst fra stuen i første etasje.

Stuen i andre etasje har utgang til balkongen og romslig plass for både sittegruppe og spiseplass. Rommet har laminatgulv, malte flater og tilknytning til pipeløp. Balkongen har adkomst fra stuen i andre etasje og er utført i trekonstruksjon med rekkverk av liggende bord.

Kjøkken:
Kjøkkenet i 1.etasje er innredet med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Rommet er utstyrt med opplegg til oppvaskmaskin samt kjøkkenventilator med avtrekk ut. Overflatene består av laminat på gulv, malte vegger og malt tak.

Kjøkkenet i 2.etasje har innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er etablert opplegg til oppvaskmaskin, og over kokesonen er det montert kjøkkenventilator med avtrekk ut. Rommet har laminat på gulv, malte glatte flater og mur med beskyttelsesplate over benken, samt malte plater i tak.

Bad:
Badet i 1.etasje har flislagt gulv med gulvvarme, vegger kledd med flis og panel, samt panel i himling. Rommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Badet er utstyrt med servant, toalett og dusjkabinett. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, vegger med malte plater og mur, samt malt innvendig tak. Ventilasjonen ivaretas av mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte. Begge badene har et oppgraderingsbehov.

Soverom:
Hver boenhet har to soverom, begge med laminat på gulv og malte vegger. Rommene har plass til seng og oppbevaringsmøbler. Andre etasje inneholder to soverom med laminat på gulv og malte plater på veggene. Begge rommene har plass til seng og garderobeskap.

Kjeller og boder:
Rommene i kjelleren har et oppgraderingsbehov. Kjellerplanet inneholder felles trapperom, gang og fem separate boder som gir rikelig med lagringsmuligheter. Rommene har i hovedsak støpt betonggulv samt panel og murte overflater.

Vaskerom:
Vaskerommet i kjelleren har støpt betonggulv, malte murvegger og malt tak. Rommet er utstyrt med skyllekar, opplegg til vaskemaskin og elektrisk avtrekksvifte montert på vegg. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, betong og belegg.
Vegger: Trepanel, malte mdf plater, malt strie og malte murvegger.
Himling: Malte plater.

Lagring:
Det er fem boder i kjelleren.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1 | Det er påvist råte på vinduer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

- Balkongdør - 1 | Det er påvist råte eller store skader i dører. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

- Ytterdører - 1 | Det er påvist råte eller store skader i dører. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1 | Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist symptomer/tegn på svertesopp/muggsopp. Det er registrert høyt fuktinnhold i svill mot gulv, målt til 30,2 %.

- 2. etasje Bad - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- 1. etasje Bad - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er påvist avvik i fallforholdene til sluk, noe som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk som forutsatt.

- Kjeller Vaskerom - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Kjeller Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Det er registrert saltutslag og fukt i vegger og gulv. Hulltaking og fuktmåling er ikke utført, da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

- Fuktsikring og drenering | Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet. Dreneringen er ikke fagmessig utført på de synlige delene. Det er heller ikke synlig drenering rundt hele boligen.

- Terrengforhold | Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren. Vann ledes inn mot og ned langs grunnmur.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak
- Taktekking | Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Det er registrert mose på taktekkingen.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takrenner, nedløpsrør og beslag. Vindskier og toppbord er noe værslitte og har oppsprekking i bunnen.

- Takkonstruksjon/Loft | Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er påvist sprekker og løs puss i murte/pussede fasader.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon - 1 | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Overflater på kledning er stedvis noe tørr/solslitt, overflatebehandling bør påregnes.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

- Ytterdører | Utgangsdøren er noe slitt og har skader i tettelister. Det er usikkerhet knyttet til om metallplaten på ytterdøren er montert for å dekke over en skade på døren.

- Dør til seksjon 2 | Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Med tanke på tilstand, alder, brannsikkerhet, energiforbruk bør utskifting av vinduer vurderes.

- Balkongdør | Det er påvist enkelte punkterte glass i dører.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Terrassebord/gulvbord med ukjent alder, og det er registrert tørkesprekker i bordene. Bordene er behandlet (beiset/impregnert), men bærer preg av slitasje som følge av alder og værpåkjenning. Understøttelsen av terrassen er noe svekket, noe som kan påvirke konstruksjonens stabilitet og sikkerhet. Det anbefales nærmere vurdering og eventuelle utbedringer for å sikre tilstrekkelig bæreevne. Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Overflater - gulv | Noe dårlig finish i overgangen mellom gulv og vegg. Stedvis er det reiste laminatskjøter og dårlig finish i overgangene mellom gulv og tilstøtende flater.

- Overflater - vegger og himlinger | Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Noe løs strie mot yttervegg. MDF-plater buler noe i et soverom.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm i 2. etg. Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

- 2. etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

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

- Kjeller Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

- 2. etasje Kjøkken - Overflater og innredning | Det er registrert slitasje og mindre skader på kjøkkenfronter.

- 1. etasje Kjøkken - Overflater og innredning | Det er påvist bruks-/aldersslitasje.

- Innvendige vannledninger | Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Innvendige avløpsrør | Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Varmtvannsbereder/tank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

- Varmtvannsbereder/tank - 1 | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Grunnmur og fundamenter | Original grunnmur og fundamenter er ikke isolert og tilstrekkelig fuktsikret mot terreng. Det er observert saltutslag og løs puss på innvendige overflater.

Helse, miljø og sikkerhet
- Balkong og terrasse: Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

- Balkong og terrasse: Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

- Rekkverk: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

- Ildsted og pipe: Det foreligger fyringsforbud.

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

- Innvendig trapp: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

- Innvendig trapp: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen har en fin og etablert beliggenhet på Gullaug og Engersand i Lier kommune, plassert med flott utsikt over Drammensfjorden fra terrassen. Fra boligen ser du ut over fjorden og det omkringliggende kulturlandskapet. Nabolaget preges av et etablert boligmiljø i grønne omgivelser, med enkel tilgang til både sjøen og skogkledde åser.

Nærområdet byr på rike muligheter for friluftsliv året rundt. Nede ved vannet finner du Engersand friområde og Engersand havn med strandpromenade, sandstrand, badebrygge, grillplasser og kyststi langs fjorden. I gangavstand fra boligen ligger også idretts- og sandvolleyballbaner. Videre innover i terrenget har du adkomst til Kjekstadmarka og Sørumsåsen, med fine turstier mot Skapertjern og preparerte skiløyper gjennom vinterhalvåret. Den gamle jernbanetraséen («Linna») går forbi området og fungerer som en populær tur- og sykkelvei med flott utsikt over fjorden og Lierdalen.

Hverdagslogistikken er oversiktlig for hele familien. Gullaug barneskole ligger en kort kjøretur unna, og det finnes flere barnehager i nærområdet, deriblant Carpe Diem barnehage og Linnesbakken sprelloppbarnehage. For eldre elever er det grei reisevei til ungdomsskole og videregående skoler i kommunen. Dagligvarehandelen gjøres enkelt på Kiwi på Gullaug eller hos Rema 1000 i Spikkestad, hvor du også finner apotek og andre servicetilbud.

Kollektivtilbudet er godt tilrettelagt, med bussholdeplass på Engersand i kort gangavstand rett ved boligen med faste avganger mot Drammen. For pendlere er det en kort kjøretur til Spikkestad stasjon, hvor lokaltoget gir en enkel forbindelse inn mot Asker og Oslo. Med bil har du dessuten rask adkomst ut på veinettet videre mot Drammen sentrum, Asker og E18.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Tomannsbolig med grunnmur av betong, og bygningen er fundamentert på støpt plate. Ytterveggene har murkonstruksjon (porebetong/ytong) med pussede murfasader og stående bordkledning. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av porebetong. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, undertak av rupanel og kaldtloft, tekket med asfaltpapp og betongtakstein.

Det må påberegnes kostnader til ytterligere oppgradering og vedlikehold av enkelte bygningsdeler og installasjoner i boligen. Boligen er bygget i henhold til tidligere byggeforskrifter, og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering etc.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for tomannsbolig den 31.08.1956. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Godkjente byggetegninger datert den 25.06.1953.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at terrasse på ca. 59 m² (oppgitt byggeår 2008) er byggemeldt eller godkjent. Terrassen er oppført på understøttende konstruksjon i skrånende terreng, og oppføring av terrasse av denne størrelsen og utformingen er normalt et søknadspliktig tiltak.

Det er avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens bygningskropp ved at det er oppført et tilbygg (entré/vindfang) i 1. etasje som ikke fremgår av de opprinnelige tegningene. Det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning av tilbygget i mottatt dokumentasjon, og byggeår er ikke kjent. Tilbygg er normalt et søknadspliktig tiltak.

Eiendommen selges slik som det er opplyst om og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen av terrassen og tilbygget nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

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

Oppvarming
Elektrisitet. Panelovner i boligrom og gulvvarme på bad. Det er mursteinspipe, men det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer
at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 12.02.20 i ovennevnte objekt.

Følgende avvik/anmerkning ble konstantert under tilsynet:
Skorsteinen: Avvik: Det ble avdekket at skorsteinen ikke fungerer som forutsatt, kondensskadet og brennbart mot 1/2steins vanger. Jf. Forebyggendeforskriften § 6
Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er at skorsteinen rehabiliteres riktig dimensjonert i hele sin høyde, på godkjent måte. Arbeidene må ikke igangsettes før byggesøknad er sendt Drammen Kommune og tillatelse til tiltak er gitt.

Kjeller: Avvik: Det ble avdekket at feie/sotluke ikke er i godkjent stand. Jf. Forebyggendeforskriften § 6
Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er at feie/sotluke settes i godkjent stand eller byttes ut med ny godkjent luke.

Kjeller: Anmerkning: Det ble avdekket at det ikke er montert tilstrekkelig med røykvarslere i boenheten. Jf. Forebyggendeforskriften § 7
Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er at det monteres tilstrekkelig antall røykvarslere i boenheten, i henhold til krav i forebyggendeforskriften.

1 etg: Anmerkning: Det ble avdekket at det ikke er tilfredsstillende tilførsel av forbrenningsluft til ildstedet. Jf. Forebyggendeforskriften § 6
Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er at det monteres friskluftsventil i yttervegg for sikring av nok forbrenningsluft til ildstedet.

1 etg: Anmerkning: Det ble avdekket at håndslukkingsapparatet er defekt. Jf. Forebyggendeforskriften § 7

Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er at håndslukkingsapparatet settes i driftsmessig stand eller at det monteres godkjent husbrannslange i boenheten.

Det bemerkes at skorsteinen ikke er kontrollert i 2 etg da huseier ikke hadde tilgang til denne etasjen.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom eier ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Bolig med to boenheter som fritt kan leies ut.

Radon
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 2. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke utført måling av boligen. Se www.dsa.no for info. Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m3) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.
Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhet for radon.

Boligen er ikke oppført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen er uregulert. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan for Lier Arealdel (Kommuneplanen 2019-2028) (plan-ID 503-900-KP2017).
Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (nåværende).

Radon:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med høy aktsomhet for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, hhv. www.stralevernet.no og www.ngu.no.

Støy:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har

mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med rød sone for støy og avhengig av hensynsynssonene til kommunen kan det være høyderestriksjoner og restriksjoner for etablering av hinder (bygninger, anlegg, vegetasjon mv. Interessenter må gå ut i fra at det tillates ikke etablert nye boenheter innenfor støysonene, som vist i kommuneplanens arealdel. Forbudet gjelder både innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder og områder avsatt til byggeformål. Ta kontakt med kommunen for med detaljert informasjon om dette.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Privat vei over gnr. 115 bnr. 15 som er eid av Bergliveien Veilag Lier. Kjøper må påregne kostnader til veilaget, for vedlikehold og brøyting av privat vei.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 155 073 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 4 620 293 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Per Martin Stensrud
Bente Stensrud

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

02.05.1983 - Dokumentnr: 402899 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3312 Gnr:115 Bnr:15
EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Meglers vederlag og utlegg
Provisjon*, kr 45 000
Betalingsutsettelse, kr 1 500
Fotopakke 2 (foto + drone), kr 6 900
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Innhenting av kommunal informasjon - Lier, kr 5 400
Markedspakke Lier, kr 18 500
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Rabatt provisjon selger, kr -5 000
Tilretteleggingshonorar, kr 19 900
Tinglysing/sletting av heftelser pr. stk., kr 1 000
Visningshonorar per visning, kr 3 500
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545
Totalt, kr 107 505,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Tilstandsrapport kr. 4 300 000.

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Fredsvik Takst & Eiendom v/Per-Ove Fredsvik den 12.10.2026.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men fylt ut egenerklæringsskjema som kjøper må sørge for å sette seg inn i før budgivning.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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.

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

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Sebastian Thorrud Larsen
Eiendomsmegler
Telefon: 941 36 466
E-post: sebastian.larsen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Lier
Hegsbroveien 60 C
3403 LIER
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.









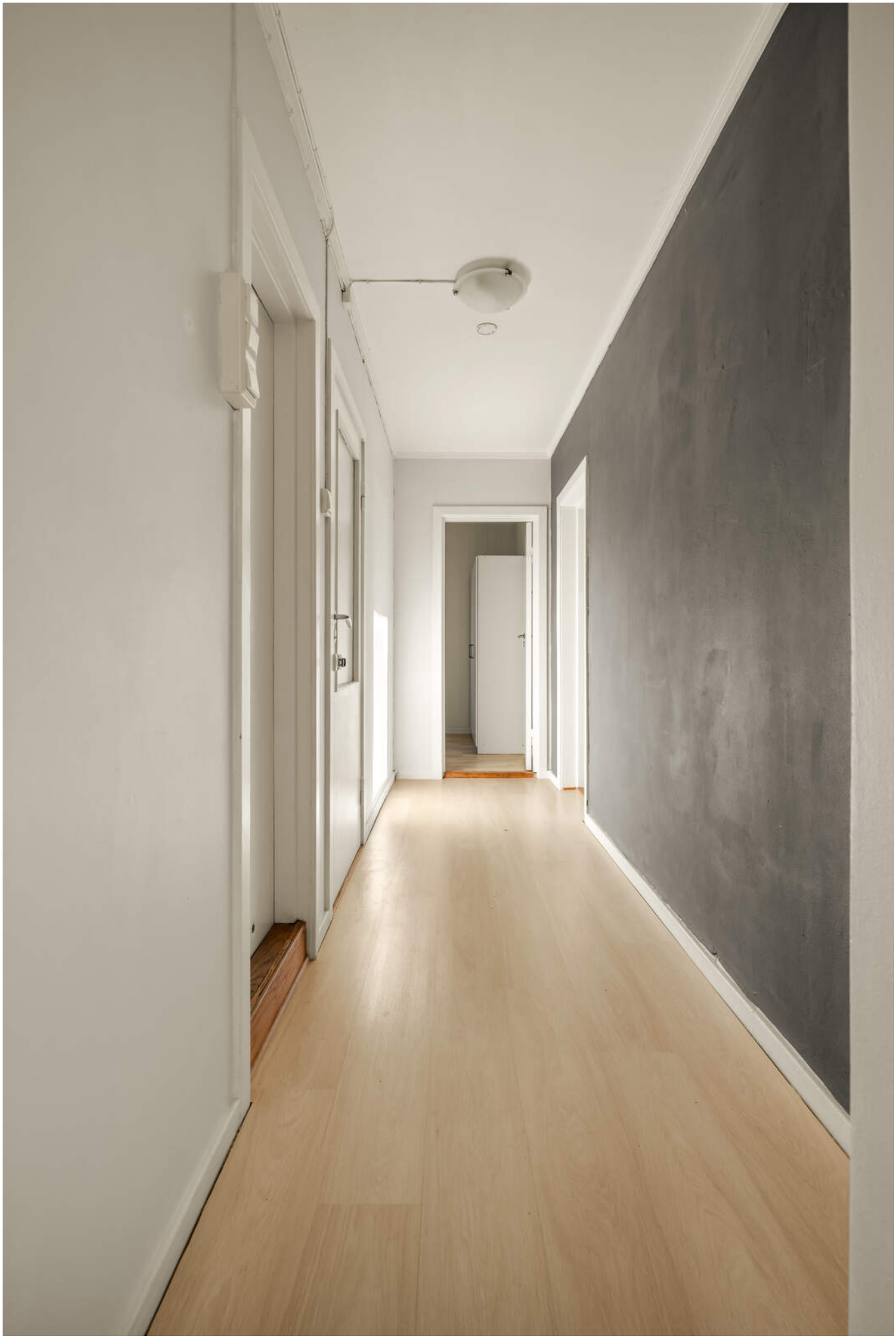




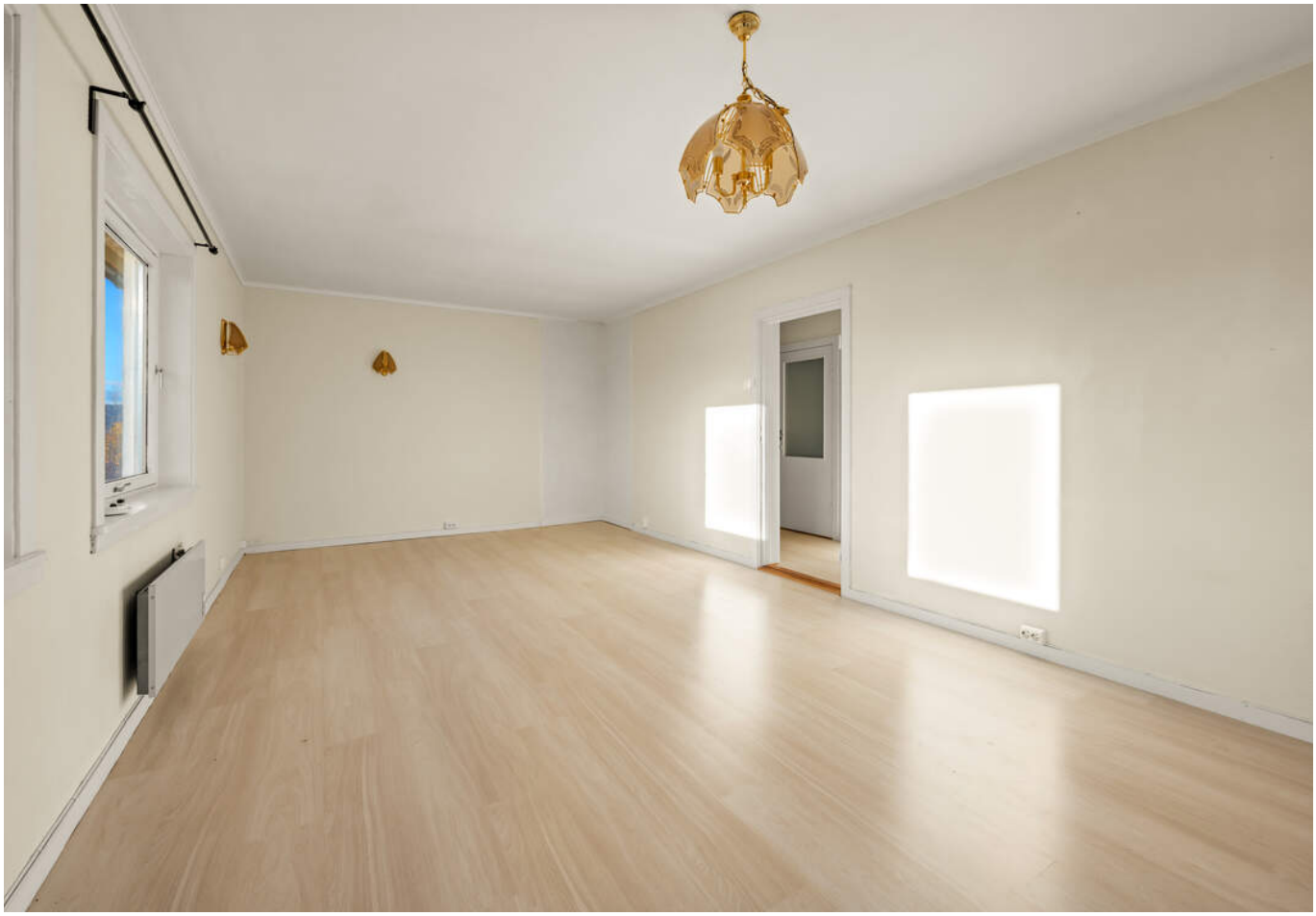














































MARKERINGEN ER KUN EN VISUELL FREMSTILLING OG ER IKKE TEKNISK MÅLBAR. NØYAKTIG DATA MÅ INNHENTES FRA OFFENTLIG REGISTER.



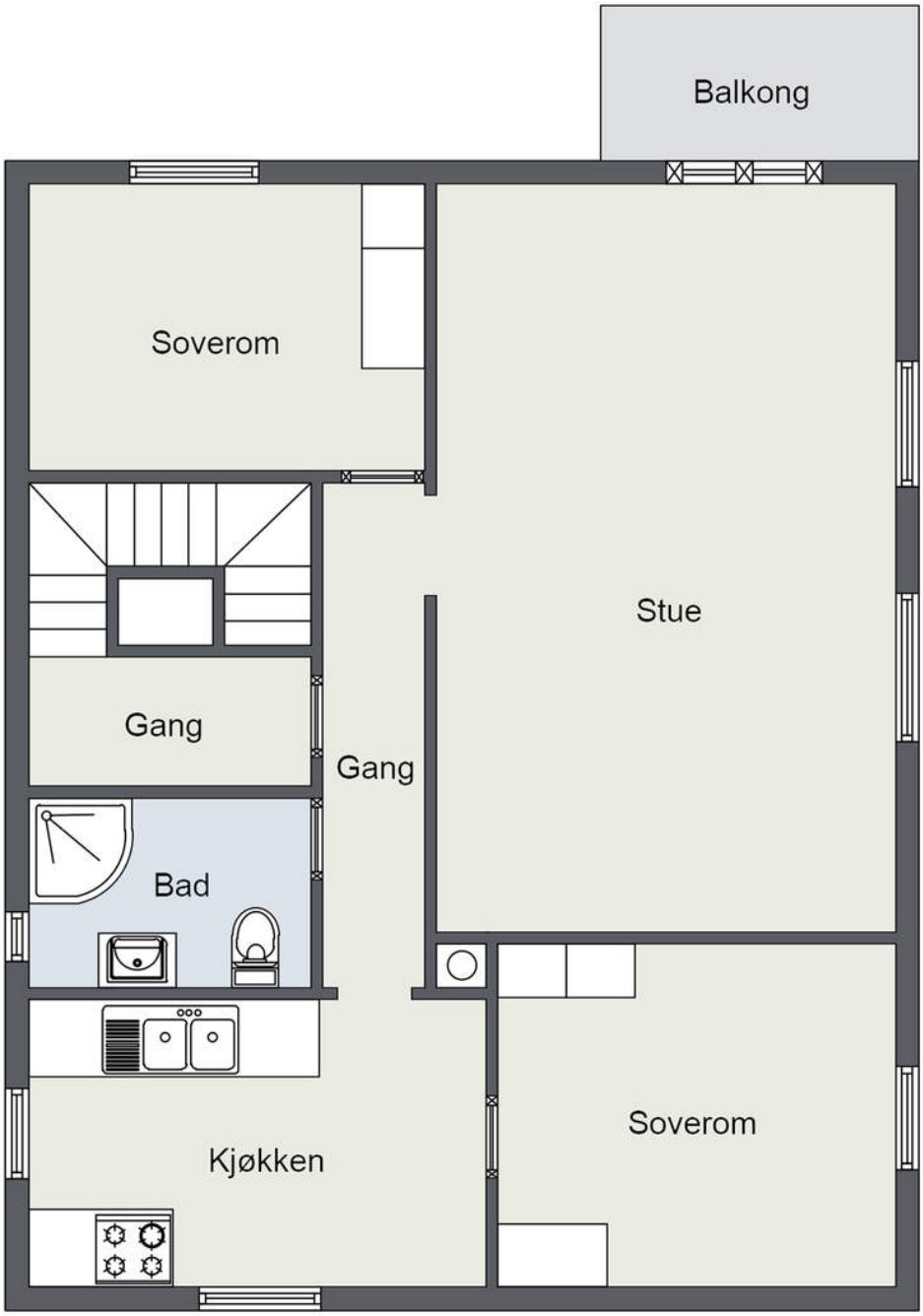




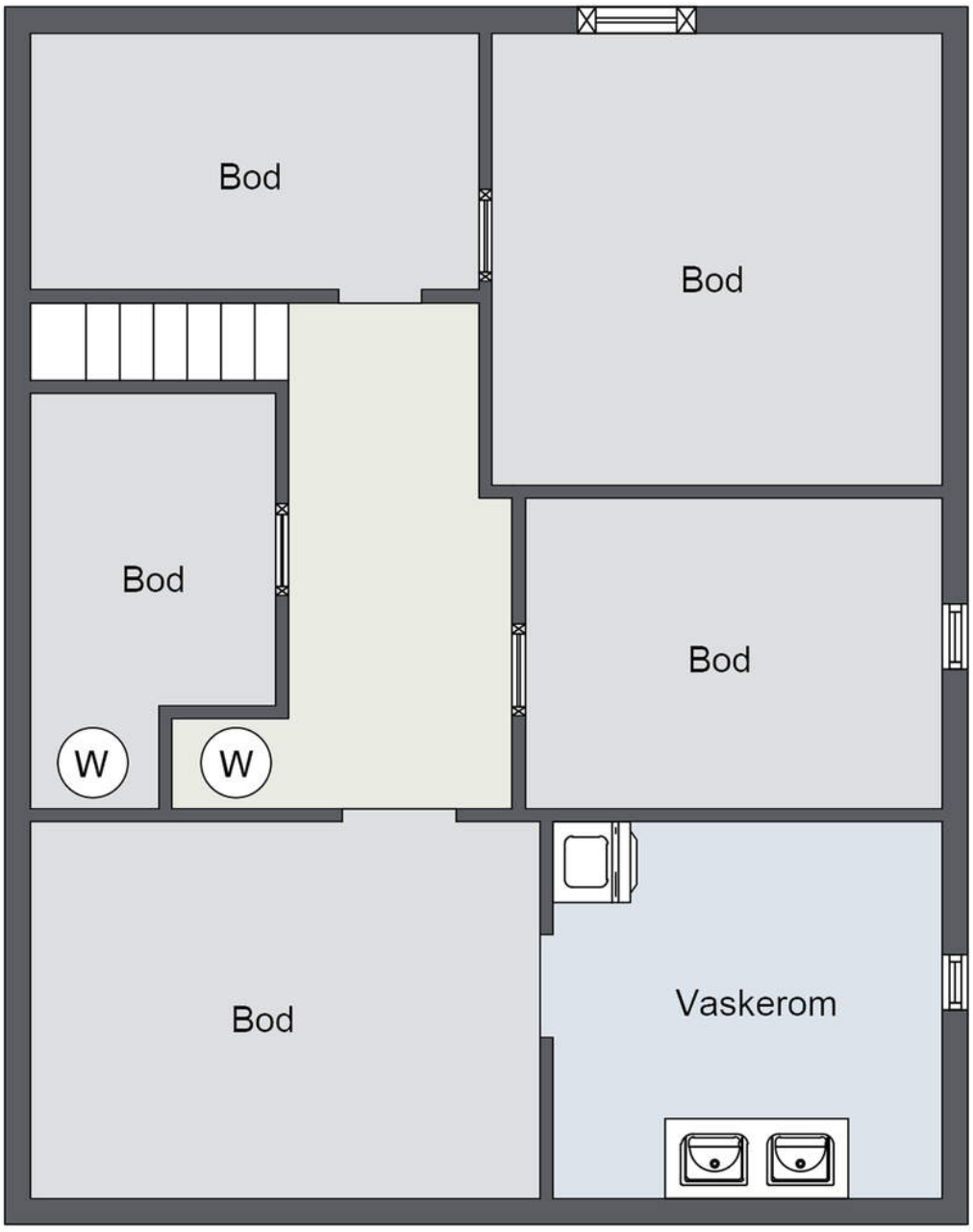
Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

BERGLIVEIEN 1

Nabolaget Engersand - vurdert av 39 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Familier med barn
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Engersand Linje 79, 251, 261	**1 min** 0.1 km
Spikkestad stasjon Linje L1	**7 min** 3.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 1 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 12 min**

SKOLER

Gullaug skole (1-7 kl.) 242 elever, 15 klasser	**6 min** 3.2 km
Høvik skole (1-10 kl.) 897 elever, 67 klasser	**11 min** 6.6 km
Lierbyen skole (8-10 kl.) 259 elever, 21 klasser	**14 min** 8.7 km
Lier videregående skole 550 elever	**11 min** 6.3 km
St. Hallvard videregående skole 750 elever, 26 klasser	**13 min** 7.2 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

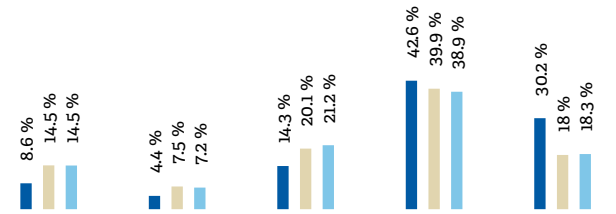
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 76/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Engersand	1 224	616
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Carpe Diem barnehage (1-5 år) 33 barn	**5 min** 2.1 km
Linnesbakken sprelloppbarnehage (1-5 ... 107 barn	**6 min** 3.5 km
Spikkestad Kanvas-barnehage (1-5 år) 48 barn	**6 min** 3.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Gullaug	**4 min**
Rema 1000 Spikkestad Post i butikk, PostNord	**6 min** 3.1 km

FINN 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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Tog

VEDLIKEHOLD HAGER

Godt velholdt 90/100

GATEPARKERING

Lett 87/100

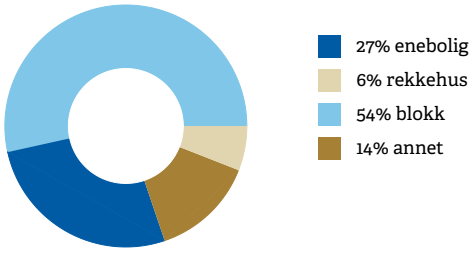
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 87/100

SPORT

Engersand Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	7 min 0.6 km
Gullaugbanen gressbane Fotball	21 min 1.9 km
AK Fryktløs	6 min
Family Sports Club Akropolis Lier	9 min

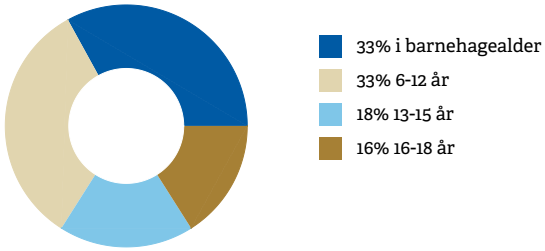
BOLIGMASSE



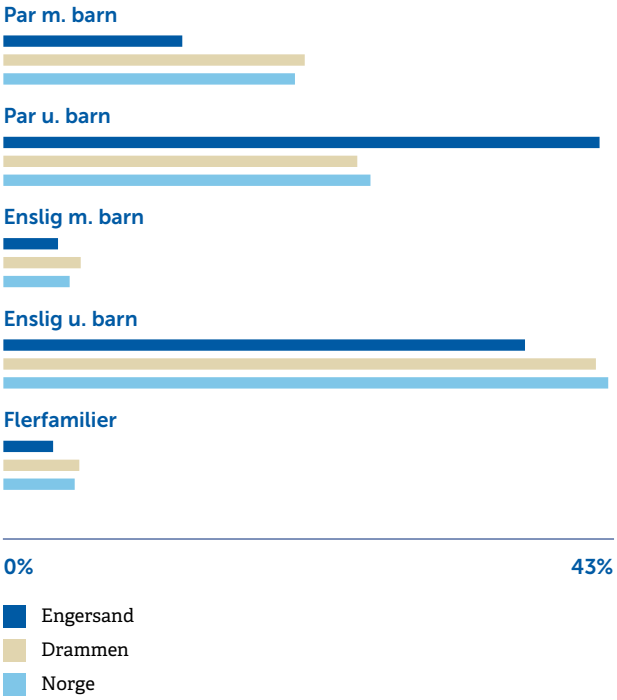
VARER/TJENESTER

Røyken Sentrum	10 min
Vitusapotek Spikkestad	7 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

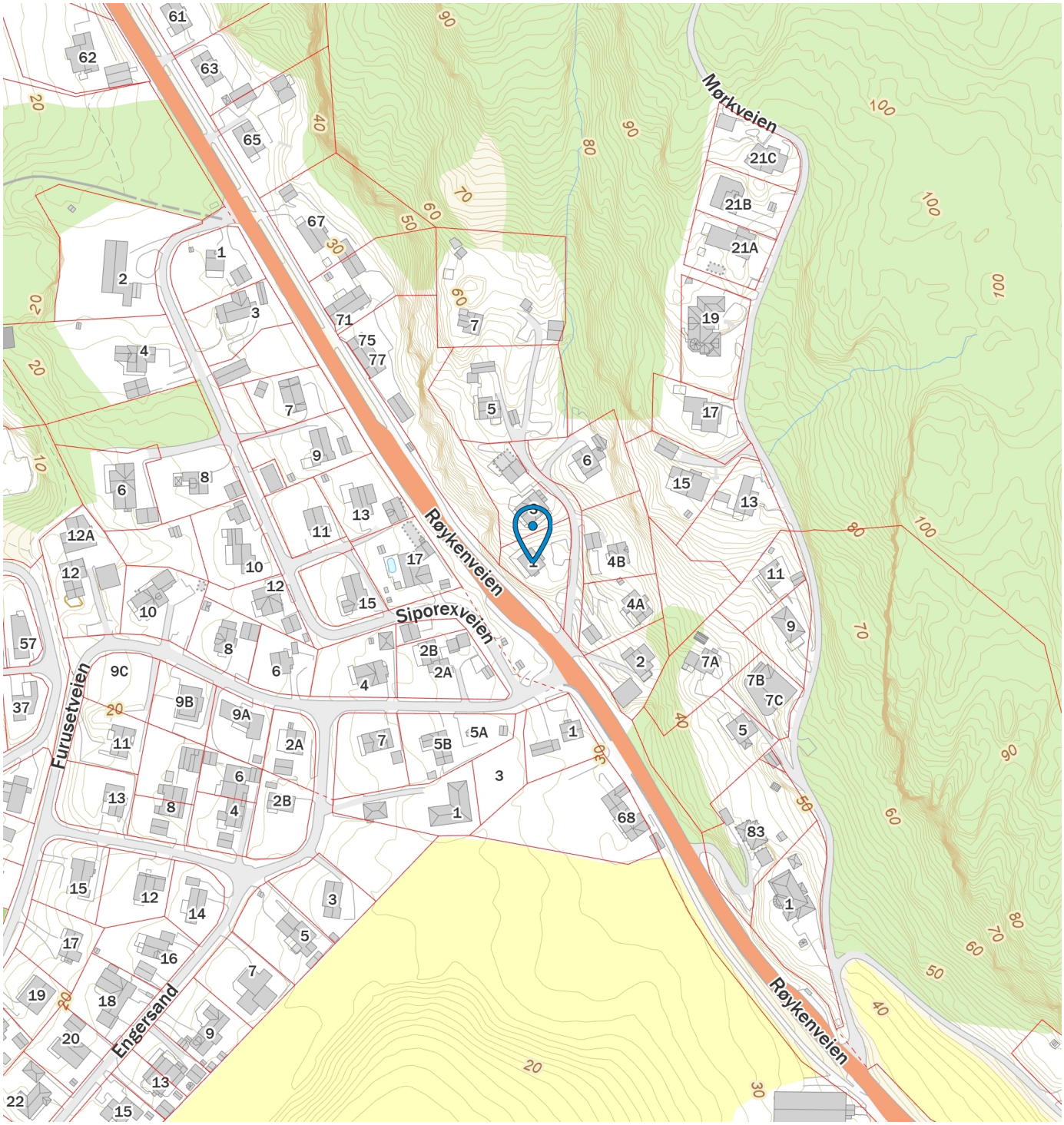


SIVILSTAND

		Norge
Gift	45%	33%
Ikke gift	38%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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 2026





FINN 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 2026

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Stensrud, Per Martin
20.10.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere	Per Martin Stensrud
Boligen Bergliveien 1 3427 Gullaug 3312-115/85/0/0	• Boligen ble kjøpt 2017 • Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Ja**

Vindu soverom 1. etg. - råte

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Ja**

Noen gamle vinduer med råteskader.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Ja**

Det har blitt gitt fyrings-forbud

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Ja**

Fyringsforbud på grunn av dårlig pipe

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Ja**

Dette er en tomannsbolig hvor begge etasjer har blitt leid ut.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

• **Ja**

To leiligheter - En i 1. etg. og en i 2. etg. Fellesvaskerom og bod i kjeller + 2 boder til hver leilighet.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

• **Ja**

Bergliveien har et veilag som sørger for at veien blir brøytet og vedlikeholdt.

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Bergliveien 1 , 3427 GULLAUG
LIER kommune
gnr. 115, bnr. 85

Markedsverdi

4 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m² BRA-i: 211 m²



Befaringsdato: 12.10.2026 **Rapportdato:** 26.10.2026 **Oppdragsnr.:** 14470-2255 **Eiendomsverdi ref nr:** IY6523

Autorisert foretak: Fredsvik Takst & Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Per-Ove Fredsvik

Fredsvik Takst & Eiendom
Tlf 994 27 246 www.takst-t.no
per.ove@takst-t.no

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Fredsvik Takst og Eiendom AS

Rapportansvarlig

Per-Ove Fredsvik

per.ove@takst-t.no
994 27 246

Bergliveien 1 , 3427 GULLAUG
Gnr 115 - Bnr 85
3312 LIER

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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 • 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 2026

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

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

Bergliveien 1 , 3427 GULLAUG
Gnr 115 - Bnr 85
3312 LIER

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Bergliveien 1 , 3427 GULLAUG
Gnr 115 - Bnr 85
3312 LIER

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

Det må påberegnes kostnader til ytterligere oppgradering og vedlikehold av enkelte bygningsdeler og installasjoner i boligen. Boligen er bygget i henhold til tidligere byggeforskrifter, og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering etc.
Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var dels møblert .
Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik dent presenterte seg på takserings-dagen.

Tomannsbolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med asfaltpapp og betongtakstein, med undertak av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, undertak av rupanel og kaldtloft.
Ytterveggene har murkonstruksjon (porebetong/ytong) med pussede murfasader.
Ytterveggene har stående bordkledning.
Det er malte vinduer med 2-lags glass.
Det er malte vinduer med 2-lags glass og 1 + 1 lags glass.
Varierende alder.
Hovedytterdøren er malt.
Ytterdør er beslått med metallplate.
Dør til seksjon 2 er en ytterdør i treverk med 1-lags glass.
Balkongdøren er av PVC og har 2-lags glass.
Balkongdøren er en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Ytterdør i treverk.
Det er balkong. Terrasse oppført i trekonstruksjon med adkomst fra stue. Rekkverk med liggende bord. Rekkverk er ca 90 cm høyt.
Det er terrasse på understøttende konstruksjon.
Terrasse oppført i trekonstruksjon med adkomst fra stue. Rekkverk med stående bord. Rekkverk er ca 90 cm høyt.
Ståltrapp med galvaniserte trinn ved inngang.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med laminat, betong og belegg.
Normal alderslittasje kommenteres ikke (våtrom har egen beskrivelse).
Veggene er utført med trepanel, malte mdf plater, malt strie og malte murvegger. Himlingen er utført med malte plater.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av porebetong.
Boligen er ikke oppført med radonsperre og det foreligger ikke dokumentasjon på Radonmåling.
Boligen ligger i et radonutsatt område.
Det er mursteinspipe.
Fyringsforbud.
Gulvet er av betong, og veggene er av panel og betong/mur. Det er foretatt hulltaking i bod.
Det ble benyttet RF-måling (relativ fuktighet). Målingen ble utført med Protimeter MMS3 og viste følgende resultater:

Relativ fuktighet (RH): 71,8 %
Temperatur: 13,8°C
Duggpunkt: 8,9 °C
Det er en lakkert tretrapp.
Trappen er en malt tretrapp.
Det er malte, glatte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2. etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vårommet har vegger med malte plater/mur og himling med malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 5 mm fall mot sluk.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og synlig vanntett sjikt med malingsystem som har produktdokumentasjon som tettesjikt. Det er eldre soilsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av dørterskelen er 30 mm.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.
Våtrommet har servant, toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon (elektrisk vifte).
Våtrommet er fra byggeår og det foreligger ingen dokumentasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold.
Det ble benyttet RF-måling (relativ fuktighet). Målingen ble utført med Protimeter MMS3 og viste følgende resultater:

Relativ fuktighet (RH): 54,8 %
Temperatur: 14,6 °C
Duggpunkt: 5,7 °C

Våtrom › 1. etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har flis på vegg og panel/tømmer på vegger. Himlingen har panel på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 0 fall mot sluk.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, men det mangler vanntett sjikt eller vanntett sjikt er ukjent.
Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 50 mm.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.
For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.

Bergliveien 1 , 3427 GULLAUG
Gnr 115 - Bnr 85
3312 LIER

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Støpt betonggulv.
Malte vegger av mur.
Malt tak.
Eldre jernsluk fra byggeår.

Det er skyllekar og opplegg til vaskemaskin i rommet.
Elektrisk avtrekksvifte montert til vegg. Fungerte ikke befaringsdagen.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Vegger av mur.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 2. etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Det er opplegg til oppvaskmaskin.

Laminat på gulv.
Malte glatte overflater/mur. Beskyttelsesplate på vegg over benkeplate.
Malte plater i tak.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › 1. etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre.
Det er opplegg til oppvaskmaskin.

Laminat på gulv.
Malte vegger
Malt tak.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse.
Det er støpejernsrør før 1990.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Naturlig ventilasjon i boligen med ventil i yttervegg og i vinduer.

Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav/forventninger. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.
Det er ca. 200 liters varmtvannstank, til 2 etg.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank, 1. etg
Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999, og det er ikke gjort endringer etter dette. Det er opplyst at anlegget er installert i 1956.

Elektriske varmekabler på bad.
Elektriske panelovner i boligrom.
Det er montert håndslukkerutstyr og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av sprengsteinsfylling.
Det er grunnmursbeskyttelse. Tomten er opparbeidet med sprengsteinsfylling. Alderen er usikker.

Grunnmuren er av betong, og bygningen er fundamentert på støpt plate.
Boligen ligger i skrånende terreng, noe som medfører naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmuren. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.
Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2017, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2017, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	211 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	211 m²
Totalpris	4 300 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 300 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

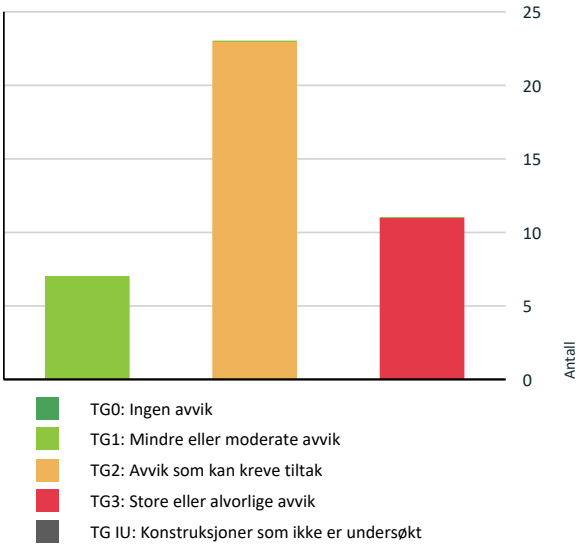
Godkjente plantegninger er fremlagt.

Bergliveien 1 , 3427 GULLAUG
Gnr 115 - Bnr 85
3312 LIER

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

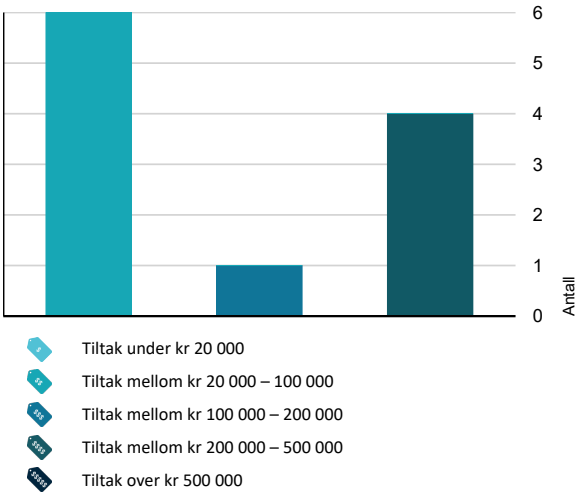
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Befaringen er utført i boligen slik den fremstod befaringsdagen, fullt møblert og bebodd. Det er ikke flyttet på møbler eller tepper/løsøre. Det forutsettes at skader/avvik som var skjult på grunn av møblering, tepper og løsøre blir opplyst av eier.
Det bemerkes at bygningsdeler er kontrollert etter minstekrav, tilleggs bygninger er ikke tilstandsvurdert.
Tilfeldige dører, vinduer og andre bygningsdeler er kontrollert og beskrivelser i rapporten er derfor basert på et generelt inntrykk av boligen tilstand og standard.
Takstmannen er uavhengig av alle parter i eiendomsmarkedet som for eksempel banker, eiendomsmeglerforetak og forsikringsselskap.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1	Gå til side
Utvendig > Balkongdør - 1	Gå til side
Utvendig > Ytterdører - 1	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Bergliveien 1 , 3427 GULLAUG
Gnr 115 - Bnr 85
3312 LIER

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon - 1** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Dør til seksjon 2** Gå til side
- **Utvendig > Balkongdør** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank - 1** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Bergliveien 1 , 3427 GULLAUG
Gnr 115 - Bnr 85
3312 LIER

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1956

Kommentar
Opplysning er hentet fra Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligen var møblert og bebodd befaringsdagen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med asfaltpapp og betongtakstein, med undertak av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
• Det er registrert mose på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Mose bør fjernes fra taktekkingen for å hindre fuktinntrengning og forlenget levetid på taket. Opphopning av mose kan føre til skader på taktekkingen og redusert funksjon.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takrenner, nedløpsrør og beslag.
• Vindskier og toppbord er noe værslitte og har oppsprekking i bunnen.

Konsekvens/tiltak
• Takrenner, nedløpsrør og beslag bør følges opp og vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningens konstruksjon.
• Vindskier og toppbord bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å hindre videre forvitring og råteskader.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå fuktskader og redusert levetid på trekonstruksjonene.







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, undertak av rupanel og kaldtloft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

Bergliveien 1 , 3427 GULLAUG
Gnr 115 - Bnr 85
3312 LIER

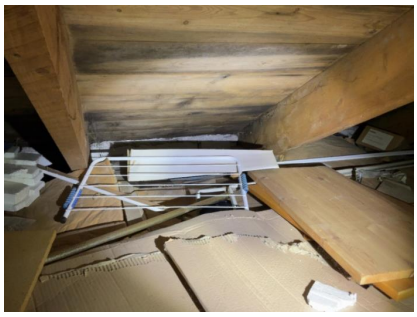
Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tilstandsrapport

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene har murkonstruksjon (porebetong/ytong) med pussede murfasader.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og løs puss i murte/pussede fasader

Konsekvens/tiltak
• Skaden må utbedres

• Sprekker og løs puss i fasaden bør utbedres for å hindre videre forvitring, vanninntrenging og risiko for frostsprengning, som kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen.





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon - 1

Beskrivelse
Ytterveggene har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Overflater på kledning er stedvis noe tørr/solslitt, overflatebehandling bør påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

• Overflatebehandling bør utføres for å beskytte kledningen mot videre uttørking og solskader, og for å redusere risikoen for forringelse av treverket og fremtidige vedlikeholdskostnader.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Bergliveien 1 , 3427 GULLAUG
Gnr 115 - Bnr 85
3312 LIER

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.







TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse
Det er malte vinduer med 2-lags glass og 1 + 1 lags glass.
Varierende alder.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råte på vinduer.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.
• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling.
• Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon.
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk og kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
• Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.
• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Hovedytterdøren er malt.
Ytterdør er beslått med metallplate.

Vurdering av avvik:
• Utgangsdøren er noe slitt og har skader i tettelister.
Det er usikkerhet knyttet til om metallplaten på ytterdøren er montert for å dekke over en skade på døren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør skiftes ut eller repareres tettelister på utgangsdøren for å sikre god tetthet og forhindre varmetap og fuktinntrengning.
Dørens slitasje kan medføre redusert funksjon og økt risiko for ytterligere skader dersom tiltak ikke iverksettes.

Bergliveien 1 , 3427 GULLAUG
Gnr 115 - Bnr 85
3312 LIER

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tilstandsrapport



TG 2 Dør til seksjon 2

Beskrivelse

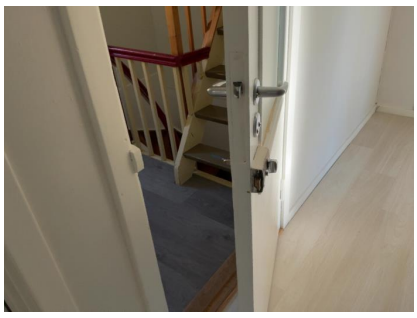
Dør til seksjon 2 er en ytterdør i treverk med 1-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
- Med tanke på tilstand, alder, brannsikkerhet, energiforbruk bør utskifting av vinduer vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.
- Døren har begrenset isolasjonsevne og redusert brannsikkerhet på grunn av alder og 1-lags glass. Utskifting til moderne dør med bedre isolasjon og brannsikkerhet bør vurderes for å redusere varmetap og øke sikkerheten.



TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdøren er av PVC og har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist enkelte punkterte glass i dører.

Konsekvens/tiltak

- Punkterte glass gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for varmetap og kondens.
- Det anbefales å skifte ut defekte glass for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.



TG 3 Balkongdør - 1

Beskrivelse

Balkongdøren er en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Årstall: 1980 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte eller store skader i dører.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.
- Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.

Dører anbefales likevel skiftet da det ikke fyller dagens forventninger til et dører. Varmetapet, blant annet, er betydelig gjennom en slik dør. Utbedringer som justeringer og vedlikehold mener jeg ikke er hensiktsmessig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Ytterdør i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte eller store skader i dører.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Bergliveien 1 , 3427 GULLAUG
Gnr 115 - Bnr 85
3312 LIER

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tilstandsrapport

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettingsdetaljer rundt dør for å sikre tett og korrekt utførelse.

• Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.

• Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

Dører anbefales likevel skiftet da det ikke fyller dagens forventninger til et dører. Varmetapet, blant annet, er betydelig gjennom en slik dør. Utbedringer som justeringer og vedlikehold mener jeg ikke er hensiktsmessig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong. Terrasse oppført i trekonstruksjon med adkomst fra stue. Rekkverk med liggende bord. Rekkverk er ca 90 cm høyt.

Vurdering av avvik:

• Terrassebord/gulvbord med ukjent alder, og det er registrert tørkesprekker i bordene.

Bordene er behandlet (beiset/impregnert), men bærer preg av slitasje som følge av alder og værpåkjenning.

• Understøttelsen av terrassen er noe svekket, noe som kan påvirke konstruksjonens stabilitet og sikkerhet. Det anbefales nærmere vurdering og eventuelle utbedringer for å sikre tilstrekkelig bæreevne.

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

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

Konsekvens/tiltak

• Understøttelsen av terrassen bør vurderes og eventuelt forsterkes av fagperson for å sikre tilstrekkelig bæreevne og stabilitet.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre økt risiko for konstruksjonssvikt og fare for personskade.

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

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.





TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1

Beskrivelse

Det er terrasse på understøttende konstruksjon.
Terrasse oppført i trekonstruksjon med adkomst fra stue. Rekkverk med stående bord. Rekkverk er ca 90 cm høyt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Konsekvens/tiltak

• Fukt- og råteskader kan føre til svekket konstruksjon og redusert bæreevne, med risiko for videre skadeutvikling.

• Råteskadede konstruksjoner/bjelkelag må kontrolleres, kanskje skiftes ut.

• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

• Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.

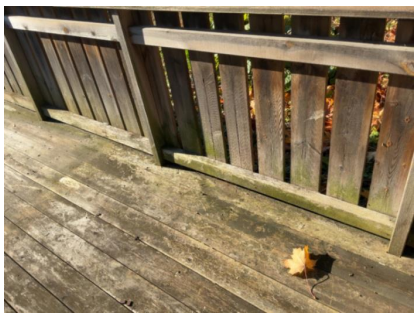
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Bergliveien 1 , 3427 GULLAUG
Gnr 115 - Bnr 85
3312 LIER

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tilstandsrapport







Utvendige trapper

Beskrivelse

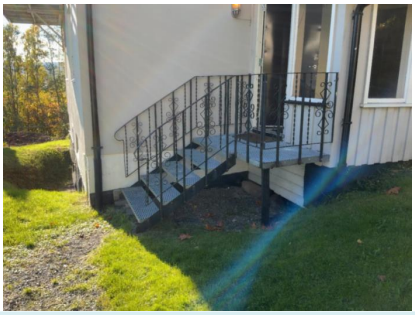
Ståltrapp med galvaniserte trinn ved inngang.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med laminat, betong og belegg.
Normal alderslittasje kommenteres ikke (våtrom har egen beskrivelse).

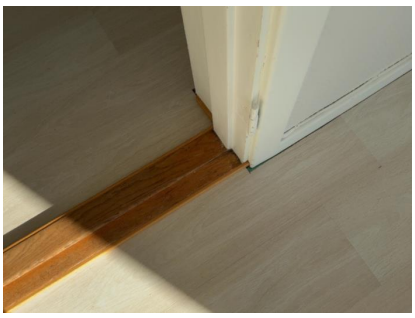
Vurdering av avvik:

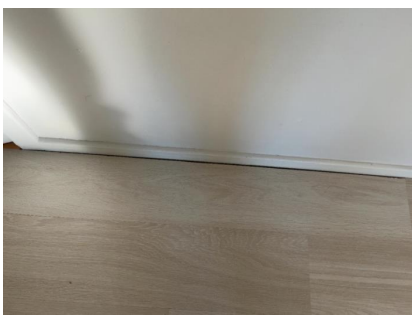
• Noe dårlig finish i overgangen mellom gulv og vegg.

• Stedvis er det reiste laminatskjøter og dårlig finish i overgangene mellom gulv og tilstøtende flater.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utbedres for å oppnå tilfredsstillende finish og unngå at det oppstår skader eller slitasje i overgangen mellom gulv og vegg. Mangelfull finish kan føre til redusert estetisk kvalitet og økt risiko for fuktinntrengning eller slitasje på materialene.





Bergliveien 1 , 3427 GULLAUG
Gnr 115 - Bnr 85
3312 LIER

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tilstandsrapport



TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med trepanel, malte mdf plater, malt strie og malte murvegger. Himlingen er utført med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Noe løs strie mot yttervegg.
MDF-plater buler noe i et soverom.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.
- Løs strie mot yttervegg og bulende MDF-plater bør utbedres for å hindre videre forringelse av overflatene og redusere risiko for fuktskader eller ytterligere skader på veggkonstruksjonen.





TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av porebetong.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm i 2. etg.
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

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





Radon

Beskrivelse

Boligen er ikke oppført med radonsperre og det foreligger ikke dokumentasjon på Radonmåling.
Boligen ligger i et radonutsatt område.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Bergliveien 1 , 3427 GULLAUG
Gnr 115 - Bnr 85
3312 LIER

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Det er mursteinspipe.
Fyringsforbud.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å utbedre påpekte forhold i henhold til krav fra tilsynsmyndighet før eventuell gjenbruk.

• Det er viktig å ikke benytte ildstedet før forholdet er avklart og utbedret. Nødvendige tiltak må gjennomføres i samråd med kvalifisert fagperson eller feiervesen for å oppheve fyringsforbudet.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Gulvet er av betong, og veggene er av panel og betong/mur. Det er foretatt hulltaking i bod.
Det ble benyttet RF-måling (relativ fuktighet). Målingen ble utført med Protimeter MMS3 og viste følgende resultater:

Relativ fuktighet (RH): 71,8 %
Temperatur: 13,8°C
Duggpunkt: 8,9 °C

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

• Det er påvist symptomer/tegn på svertesopp/muggsopp.

• Det er registrert høyt fuktinnhold i svill mot gulv, målt til 30,2 %.

Konsekvens/tiltak
• Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

• Tegn på svertesopp eller muggsopp i rom under terreng indikerer fuktproblemer. Dette kan føre til dårlig inneklima, helseplager og videre nedbrytning av materialer.

• Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktinnholdet i svill mot gulv, for eksempel ved å forbedre ventilasjon eller utbedre drenering.
Høyt fuktinnhold kan føre til råte, soppdannelse og skader på konstruksjonen over tid.
Videre undersøkelser anbefales for å avdekke årsak til fukt og omfang av eventuelle skader.

Alle trevegger/utforede vegg i kjeller må rives for å avdekke omfanget av skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







Innvendige trapper

Beskrivelse
Det er en lakkert tretrapp.

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

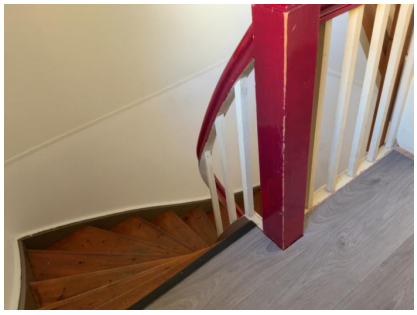
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Bergliveien 1 , 3427 GULLAUG
Gnr 115 - Bnr 85
3312 LIER

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tilstandsrapport

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



Innvendige trapper - 1

Beskrivelse

Trappen er en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

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

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

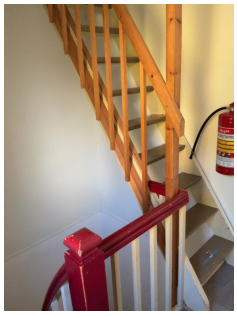
Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

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



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte, glatte innvendige dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Vårommet har vegger med malte plater/mur og himling med malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 5 mm fall mot sluk.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og synlig vanntett sjikt med malingsystem som har produktdokumentasjon som tettesjikt. Det er eldre soilsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av dørterskelen er 30 mm.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.
Våtrommet har servant, toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon (elektrisk vifte).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår og det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

Konsekvens/tiltak

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

Bergliveien 1 , 3427 GULLAUG
Gnr 115 - Bnr 85
3312 LIER

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tilstandsrapport

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold.
Det ble benyttet RF-måling (relativ fuktighet). Målingen ble utført med Protimeter MMS3 og viste følgende resultater:

Relativ fuktighet (RH): 54,8 %
Temperatur: 14,6 °C
Duggpunkt: 5,7 °C





1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har flis på vegg og panel/tømmer på vegger. Himlingen har panel på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 0 fall mot sluk.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, men det mangler vanntett sjikt eller vanntett sjikt er ukjent. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 50 mm.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist avvik i fallforholdene til sluk, noe som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk som forutsatt.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Det bør etableres korrekt fall mot sluk for å sikre at alt bruksvann ledes effektivt bort.
Manglende fall øker risikoen for vannansamling, fuktskader og lekkasjer til underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende skader og kostnader over tid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

Konsekvens/tiltak

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

Bergliveien 1 , 3427 GULLAUG
Gnr 115 - Bnr 85
3312 LIER

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tilstandsrapport

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Støpt betonggulv.
Malte vegger av mur.
Malt tak.
Eldre jernsluk fra byggeår.

Det er skyllekar og opplegg til vaskemaskin i rommet.
Elektrisk avtrekksvifte montert til vegg. Fungerte ikke befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

Konsekvens/tiltak

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

Bergliveien 1 , 3427 GULLAUG
Gnr 115 - Bnr 85
3312 LIER

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tilstandsrapport

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Vegger av mur.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

• Det er registrert saltutslag og fukt i vegger og gulv.

Hulltaking og fuktmåling er ikke utført, da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på utviklingen av fukt og saltutslag i vegger og gulv, samt vurdere ytterligere undersøkelser dersom forholdene forverres eller det oppstår synlige skader.

Konsekvensen av manglende hulltaking og fuktmåling er at det er usikkerhet knyttet til omfanget av fuktproblematikken, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader og forringelse av konstruksjonen over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er opplegg til oppvaskmaskin.

Laminat på gulv.
Malte glatte overflater/mur. Beskyttelsesplate på vegg over benkeplate.
Malte plater i tak.

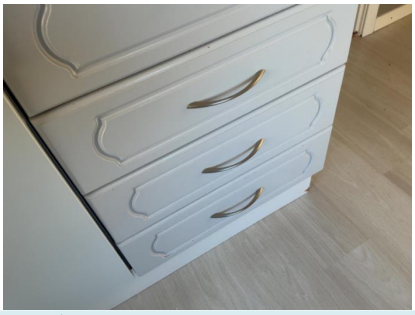
Vurdering av avvik:

• Det er registrert slitasje og mindre skader på kjøkkenfronter.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes lokal utbedring eller utskifting av kjøkkenfronter for å opprettholde funksjon og estetisk standard. Dersom skadene ikke utbedres, kan det medføre ytterligere slitasje og redusert levetid på innredningen.





2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er opplegg til oppvaskmaskin.

Laminat på gulv.
Malte vegger
Malt tak.

Bergliveien 1 , 3427 GULLAUG
Gnr 115 - Bnr 85
3312 LIER

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

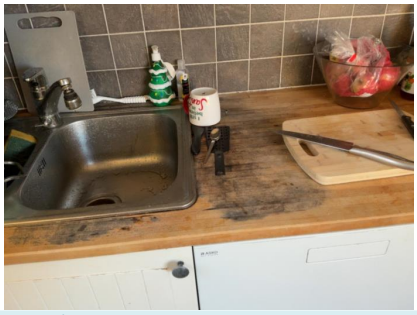
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist bruks-/aldersslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes utskifting eller oppgradering av overflater, benkeplate og innredning på sikt for å opprettholde funksjon og estetikk.

Konsekvensen av videre slitasje kan være redusert brukskvalitet og økt risiko for plutselige skader eller funksjonssvikt.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse.

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Det er støpejernsrør før 1990.

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Naturlig ventilasjon i boligen med ventil i yttervegg og i vinduer.

Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav/forventninger. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er ca. 200 liters varmtvannstank, til 2 etg.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
• Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.

Bergliveien 1 , 3427 GULLAUG
Gnr 115 - Bnr 85
3312 LIER

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannsbereder/tank - 1

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank, 1. etg

Årstall: 1995 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

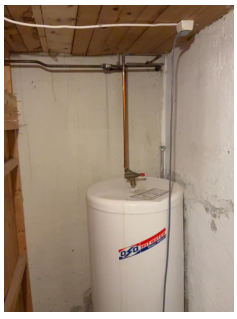
• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

• Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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

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



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999, og det er ikke gjort endringer etter dette. Det er opplyst at anlegget er installert i 1956.

Elektriske varmekabler på bad.
Elektriske panelovner i boligrom.

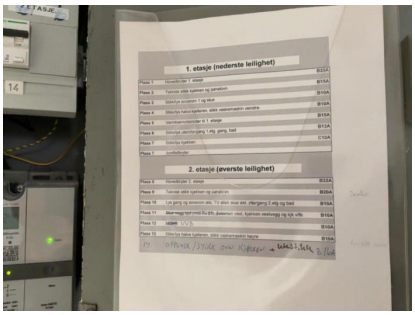
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert håndslukkerutstyr og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av sprengsteinsfylling.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bergliveien 1 , 3427 GULLAUG
Gnr 115 - Bnr 85
3312 LIER

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Det er grunnmursbeskyttelse. Tomten er opparbeidet med sprengsteinsfylling. Alderen er usikker.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.
• Dreneringen er ikke fagmessig utført på de synlige delene. Det er heller ikke synlig drenering rundt hele boligen.

Konsekvens/tiltak
• Skade eller funksjonssvikt i fuktsikringssystemet kan føre til fuktinntrenging i konstruksjonen, med risiko for fuktskader, mugg, råte og redusert levetid.
• Det anbefales å utbedre eller fornye fuktsikringssystemet og kontrollere konstruksjonen for eventuelle følgeskader som følge av fuktpåvirkning.
• Dreneringen bør vurderes og eventuelt utbedres av fagperson for å sikre korrekt utførelse og tilstrekkelig beskyttelse mot fukt.
Konsekvensen av ufagmessig eller mangelfull drenering er økt risiko for fuktinntrenging i grunnmur og kjeller, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmuren er av betong, og bygningen er fundamentert på støpt plate.

Vurdering av avvik:
• Original grunnmur og fundamenter er ikke isolert og tilstrekkelig fuktsikret mot terreng. Det er observert saltutslag og løs puss på innvendige overflater.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres isolasjon mot terreng og utbedres der det er saltutslag og løs puss på innvendige overflater, for å redusere risikoen for fuktinntrengning, videre nedbrytning av konstruksjonen og dårligere inneklima.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse
Boligen ligger i skrånende terreng, noe som medfører naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmuren. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
• Vann ledes inn mot og ned langs grunnmur

Konsekvens/tiltak
• Vann som ledes mot grunnmuren gir økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det bør gjennomføres tiltak for å lede vann bort fra grunnmuren, for eksempel ved terrengjustering eller etablering av drenering, for å redusere fuktbelastningen mot konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader på grunnmur og innvendige konstruksjoner, samt mulig redusert levetid på bygningsdelen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Beskrivelse
Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2017, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2017, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Bergliveien 1 , 3427 GULLAUG
Gnr 115 - Bnr 85
3312 LIER

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tilstandsrapport

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

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

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

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

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.

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

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det er viktig å utbedre påpekte forhold i henhold til krav fra tilsynsmyndighet før eventuell gjenbruk.

• Det er viktig å ikke benytte ildstedet før forholdet er avklart og utbedret. Nødvendige tiltak må gjennomføres i samråd med kvalifisert fagperson eller feiervesen for å oppheve fyringsforbudet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

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

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

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

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

Bergliveien 1 , 3427 GULLAUG
Gnr 115 - Bnr 85
3312 LIER

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

211 m²/211 m²

Tomannsbolig: 3 Trapperom, 3 Gang, 4 Soverom, 2 Stuer, 2 Kjøkken, 2 Bad, Entré, 5 Bod, Vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 300 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 300 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 300 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Furusetveien 6 ,3427 GULLAUG			09-08-2023	3 990 000	**4 300 000**		4 300 000	**32 576**
	132 m²	1953	5 sov						
2	Lahelldammen 17A ,3427 GULLAUG			26-11-2018	3 950 000	**3 950 000**		3 950 000	**31 600**
	125 m²	1972	3 sov						
3	Lahelldammen 21A ,3427 GULLAUG			18-01-2021	3 990 000	**3 990 000**		3 990 000	**28 705**
	139 m²	1974	3 sov						
4	Røykenveien 55 ,3427 GULLAUG			14-10-2025	2 990 000	**3 100 000**		3 100 000	**27 193**
	111 m²	1923	3 sov						
5	Bjønndalslia 12A ,3442 HYGGEN			29-01-2019	2 890 000	**2 890 000**		2 890 000	**22 578**
	128 m²	1987	3 sov						
6	Bergliveien 6 ,3427 GULLAUG			15-06-2024	5 590 000	**5 350 000**		5 350 000	**20 420**
	180 m²	1955	4 sov						

Kilde :
Eiendomsverdi

Bergliveien 1 , 3427 GULLAUG
Gnr 115 - Bnr 85
3312 LIER

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Renovasjon.	Kr.	7 000
Forsikring	Kr.	15 000
Kommunale avgifter.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**42 000**

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	4 600 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**2 700 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 700 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 300 000**

Bergliveien 1 , 3427 GULLAUG
Gnr 115 - Bnr 85
3312 LIER

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 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

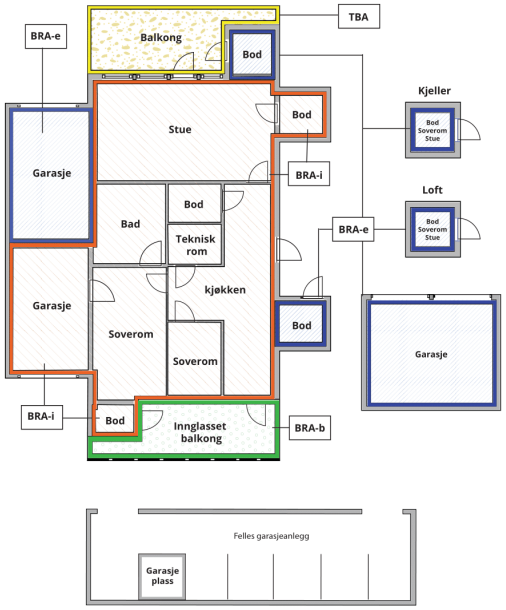
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Bergliveien 1 , 3427 GULLAUG
Gnr 115 - Bnr 85
3312 LIER

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	71			71	4
1. etasje	76			76	59
Kjeller	64			64	
SUM	**211**				**63**
SUM BRA	**211**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Trapperom, gang, soverom, soverom 2, stue, kjøkken, bad		
1. etasje	Entré, trapperom, gang, soverom, soverom 2, stue, kjøkken, bad		
Kjeller	Trapperom, gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4, vaskerom, bod 5		

Kommentar

Utenom fellesareal er str 64 kvm pr etasje.
Takhøyde kjeller er 2,02 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente plantegninger er fremlagt.

Nyere håndverkstjenester

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

Bergliveien 1 , 3427 GULLAUG
Gnr 115 - Bnr 85
3312 LIER

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.10.2026	Per-Ove Fredsvik	Takstingeniør
	Per Martin Stensrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3312 LIER	115	85		0	1022.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bergliveien 1

Hjemmelshaver
Stensrud Bente, Stensrud Per Martin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Lier, Gullaug/Engersand med flott utsikt over fjorden fra terrasse. God bussforbindelse til Drammen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med gruset gårdsplass/innkjøring, gressplen og beplantning på øvrige arealer.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	12.10.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	19.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	22.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Bergliveien 1 , 3427 GULLAUG
Gnr 115 - Bnr 85
3312 LIER

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

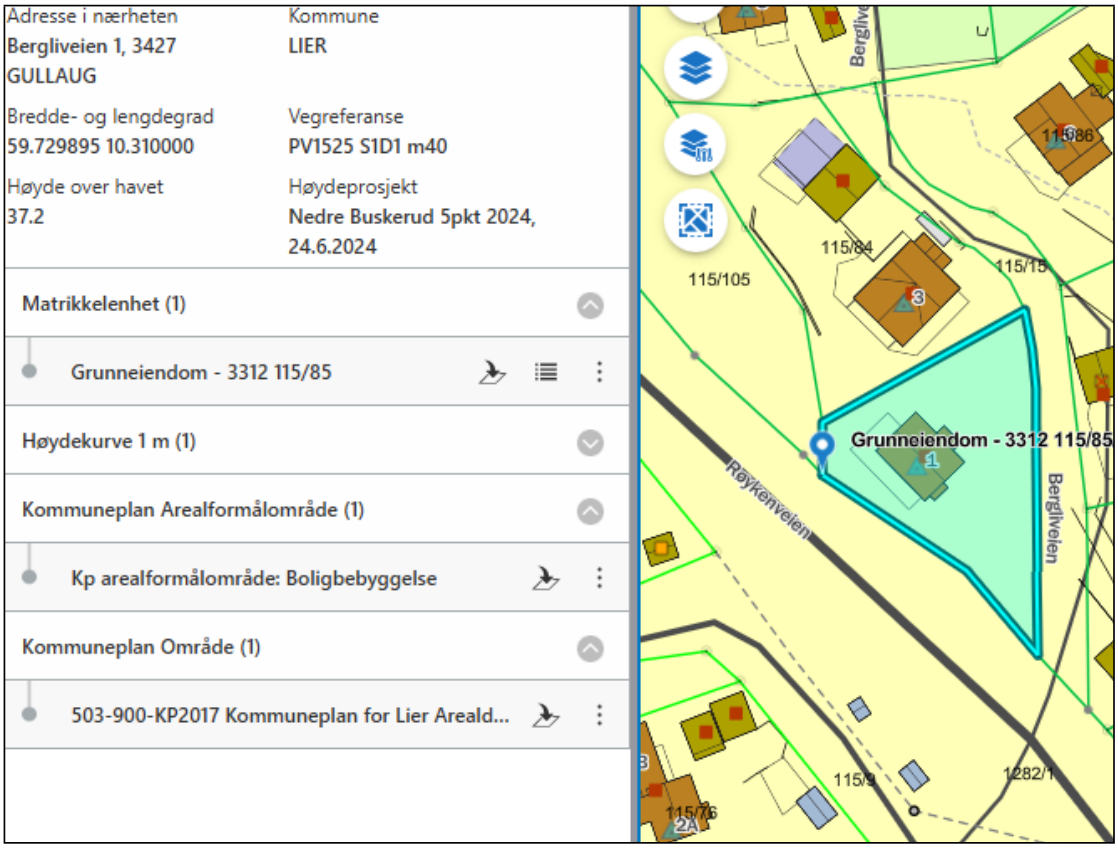
LIER KOMMUNE **www.lier.kommune.no**
Postboks 205
3401 Lier

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**115**	Bruksnr.	**85**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Bergliveien 1, 3427 Gullaug**						

0300 Grunnkart.



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

Sist lagret: 16.10.2026

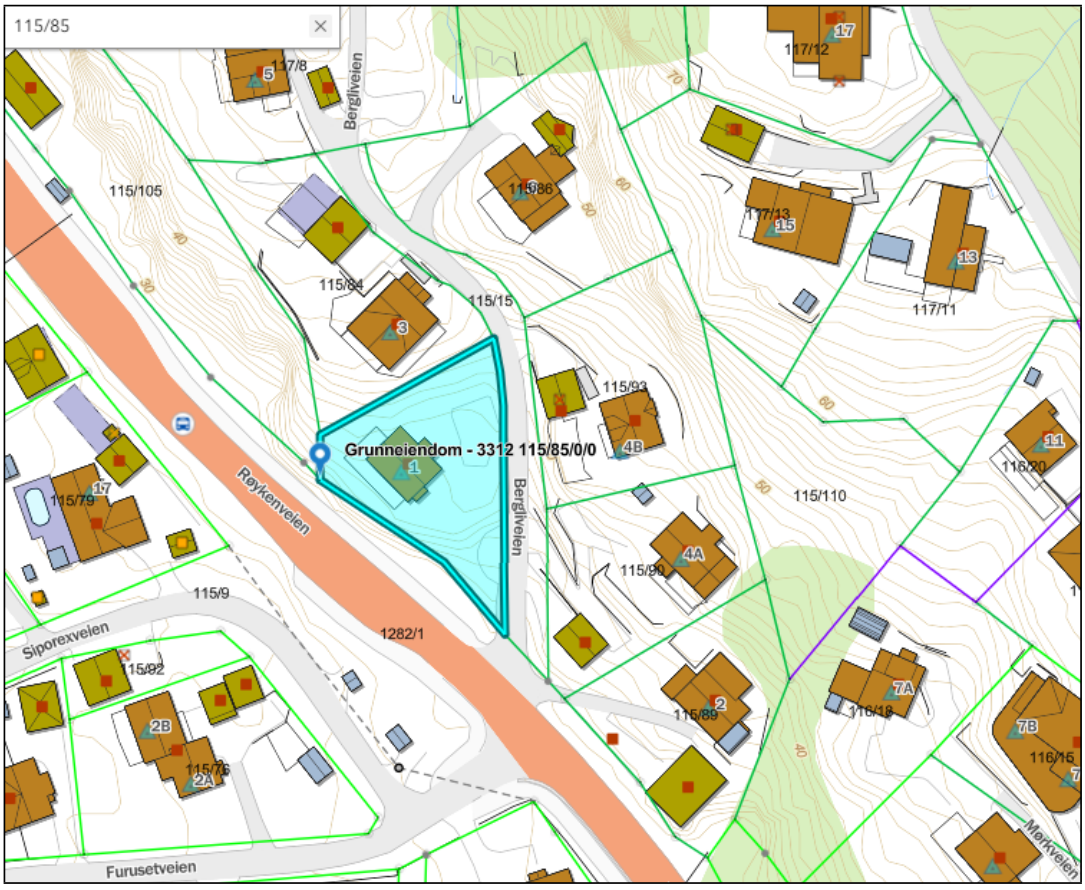
LIER KOMMUNE **www.lier.kommune.no**
Postboks 205
3401 Lier

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**115**	Bruksnr.	**85**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Bergliveien 1, 3427 Gullaug**						

0300 Grunnkart.



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

Sist lagret: 16.10.2026

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3312-115/85, Bergliveien 1, 3427 GULLAUG

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	05.10.2026	Risiko

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Støysoner	31.08.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

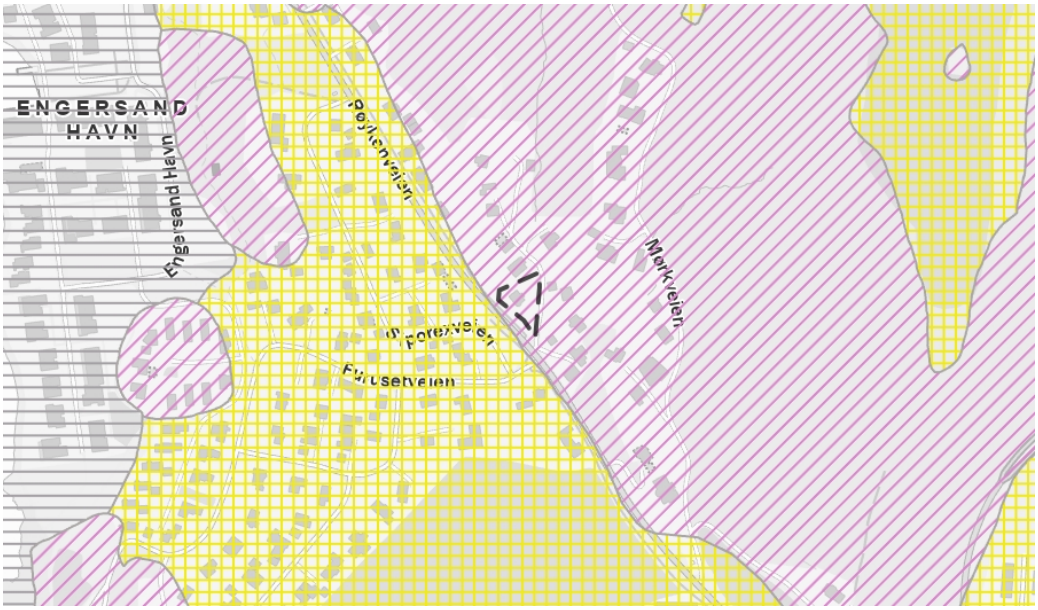
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	21.09.2026	Ikke funnet	0.21 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.03 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.34 km
Flomfaresoner	05.10.2026	Ikke funnet	0.02 km
Forurenset grunn	05.10.2026	Ikke funnet	0.22 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	10.10.2026	Ikke funnet	1 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	05.10.2026	Ikke funnet	0.3 km
Kvikkleire	05.10.2026	Ikke funnet	0 km
Skredfaresoner	05.10.2026	Ikke funnet	4.5 km
Stormflo	06.10.2026	Ikke funnet	0.36 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	05.10.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

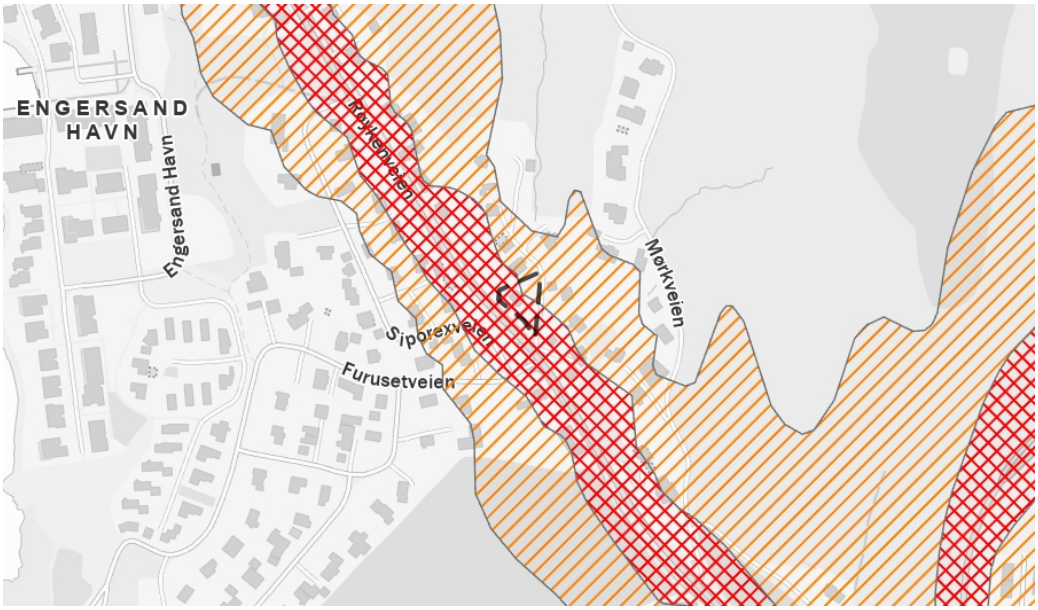
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

ambita

Støysoner

Sist sjekket:	31.08.2026		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Drammensregionens brannvesen IKS

_Trygghet og sikkerhet for deg

Per Martin Stensrud
Nygårdskogen 37
3409 TRANBY

Dato: 14.02.2020
Saksnr.: 20/03486-2
Deres ref.:

F03 Bergliveien 1, 115/85, Lier, tilsyn med fyringsanlegg

TILSYNSRAPPORT

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 12.02.20 i ovennevnte objekt.

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i Forebyggendeforskriften.

Til stede ved tilsynet:

Eier/eiers representant:	Per Martin Stensrud
For feiervesenet:	Kim-Andre Ellefsen Østlid

Innledning
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

Omfang
Tilsynet omfatter kontroll med fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.
Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Definisjoner
Avvik:

Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6

Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

Melding til DRBV v/feierseksjonen om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende adkomst.

Anmerkning
Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

FØLGENDE AVVIK/ANMERKNING BLE KONSTATERT UNDER TILSYNET:

Skorsteinen: Avvik: Det ble avdekket at skorsteinen ikke fungerer som forutsatt, kondensskadet og brennbart mot 1/2steins vanger.
Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er at skorsteinen rehabiliteres riktig dimensjonert i hele sin høyde, på godkjent måte.
Arbeidene må ikke igangsettes før byggesøknad er sendt Drammen Kommune og tillatelse til tiltak er gitt.

Kjeller: Avvik: Det ble avdekket at feie/sotluke ikke er i godkjent stand.
Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er at feie/sotluke settes i godkjent stand eller byttes ut med ny godkjent luke.

Kjeller: Anmerkning: Det ble avdekket at det ikke er montert tilstrekkelig med røykvarslere i boenheten. Jf. Forebyggendeforskriften § 7

Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er at det monteres tilstrekkelig antall røykvarslere i boenheten, i henhold til krav i forebyggendeforskriften.

1 etg: Anmerkning: Det ble avdekket at det ikke er tilfredsstillende tilførsel av forbrenningsluft til ildstedet.
Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er at det monteres friskluftsventil i yttervegg for sikring av nok forbrenningsluft til ildstedet.

1 etg: Anmerkning: Det ble avdekket at håndslukkingsapparatet er defekt.
Jf. Forebyggendeforskriften § 7

Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er at håndslukkingsapparatet settes i driftsmessig stand eller at det monteres godkjent husbrannslange i boenheten.

Det bemerkes at skorsteinen ikke er kontrollert i 2 etg da huseier ikke hadde tilgang til denne etasjen.

Risikovurdering
På alle anlegg det gjennomføres tilsyn, skal intervall for hyppighet av tilsyn risikovurderes ut fra alder, tilstand og bruk. Deres anlegg har blitt vurdert til å ligge i risikoklasse 1, det vil si at vi vil komme tilbake om 1 år.

TILBAKEMELDING
Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om en skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.

Skriftlig fremdriftsplan oversendes til feierseksjonen innen 30 dager etter mottatt rapport. Hvis ønskelig kan tilbakemeldingen sendes på e-post til: drbv@drbv.no**.**

I samsvar med forvaltningslovens § 16 varsles De om at følgende reaksjonsformer vurderes dersom det ikke er mottatt en bindende fremdriftsplan innen fristens utløp:

- Vedtak om pålegg om retting innen en fastsatt frist, jf. Brann- og eksplosjonsvernloven § 37 første ledd.
- Vedtak om forbud mot bruk, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 37 annet ledd.
- Vedtak om tvangsmulkt, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 39.
- Vedtak om forelegg/tvangsgjennomføring, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 40.

Med hilsen
Feierseksjonen
32044440

Dokumentet er sendt elektronisk uten underskrift

Vedlegg: Tilbakemelding feiier

From: Per Stensrud <per.martin.stensrud@lifi.no>
Sent: Tuesday, October 6, 2020 9:33 PM
To: DRBV; Kim-Andre Ellefsen Østlid
Subject: Bergliveien 1, 115/85 Lier - Aksnr. 20/03486-2

Kommentarer til avvik/anmerkning i forbindelse med tilsyn - Bergliveien 1, Gnr. 115 Bnr.85
Skorstein:
Ovnene i begge etasjer har blitt demontert og røykrørene er muret igjen. Skorsteinen er ikke i bruk lenger.

Kjeller - feieluke:
Denne feieluken vil ikke være i bruk så lenge det ikke er ovner som er tilkoblet pipen.

Kjeller - Røykvarselere:
Røykvarseler vil bli montert innen nye leieboere flytter inn. Boligen er under oppussing.

1. etg - Forbrenningsluft til ildstedet:
Ovnen er fjernet og røykrøret muret igjen.

1. etg. - håndslukningsapparatet.
Nye håndslukningsapparater vil bli montert i begge etasjene - boenhetene.

Da vi nå ikke benytter pipløpet til fyring vil det ikke være behov for feiing.
Dersom pipen blir utbedret vil vi sende inn søknad om dette.

Beklager sen tilbakemelding.

Med vennlig hilsen
Per Martin Stensrud

Vedlegg: Svar fra feiervesenet

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

Per Martin Stensrud
Nygårdskogen 37
3409 TRANBY

Dato: 19.10.2020
Saksnr.: 20/03486-6
Deres ref.:

F04 Tilbakemelding på tilsynsrapport

FRITAK FRA FEIING OG TILSYN.

Feiervesenet har motatt mail på at ovnene som har vært tilsluttet skorsteinen er frakoplet, slik at fyringsanlegget ikke lenger er i bruk.

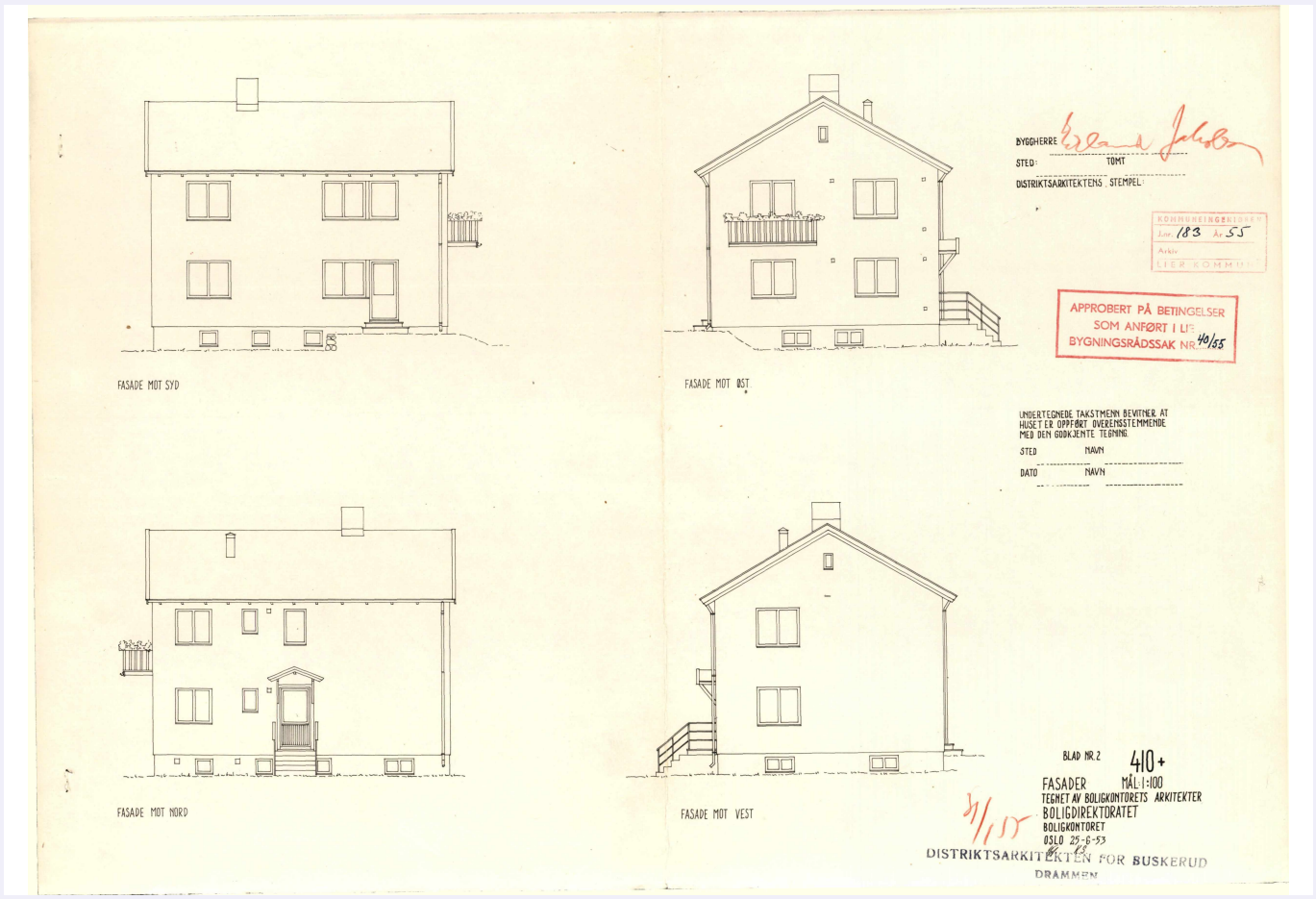
Etter eiers ønske er skorsteinen/boligen tatt ut av våre rutiner for feiing og tilsyn, og dermed også er fritatt fra feie- og tilsynsgebyr.

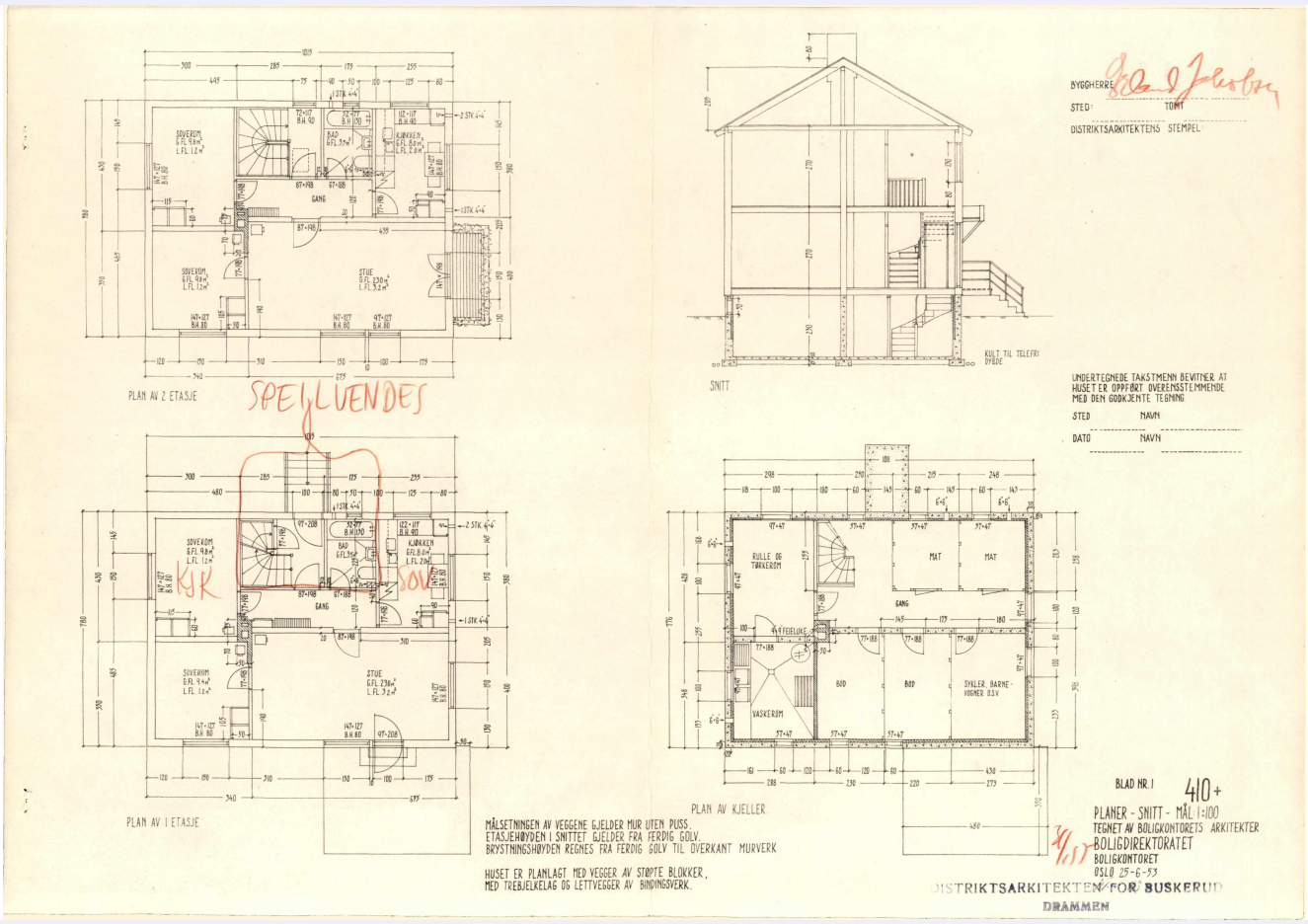
Vi gjør imidlertid oppmerksom på at om det på nytt monteres ildsted og skorsteinen tas i bruk, er det eiers plikt å melde dette til feiervesenet.

Med hilsen
Feierseksjonen
32044440

Dokumentet er sendt elektronisk uten underskrift

Vedlegg: Godkjente byggetegninger





Vedlegg: Ferdigattest

Ferdig-attest

herr Erland Jakobsen , Lahell

gnr. 115 bnr. 85 Bygslet tommt. xxxxxxx xxx

"Solbakken"

Siporex 2.etasjer xxxxxxxxxx xxxx

Inneholder i 1.etasje 3 værelser, kjökken, bad med W.C., entre, trappegang og balkong. Det samme i 2.etasje.

Under hele huset kjeller med vaskerom, törkerom, 2 husholdningskjellere, 2 vedboder og trappegang.

Bebygget grunnflate 79 m2.

stand. Dog mangler utvendig trapp.

Gebyr kr. 60,00 er betalt til herredskassereren i Lier, 11/3-55.

Lier kommune, 31/8-56.

bygningskontrollör.

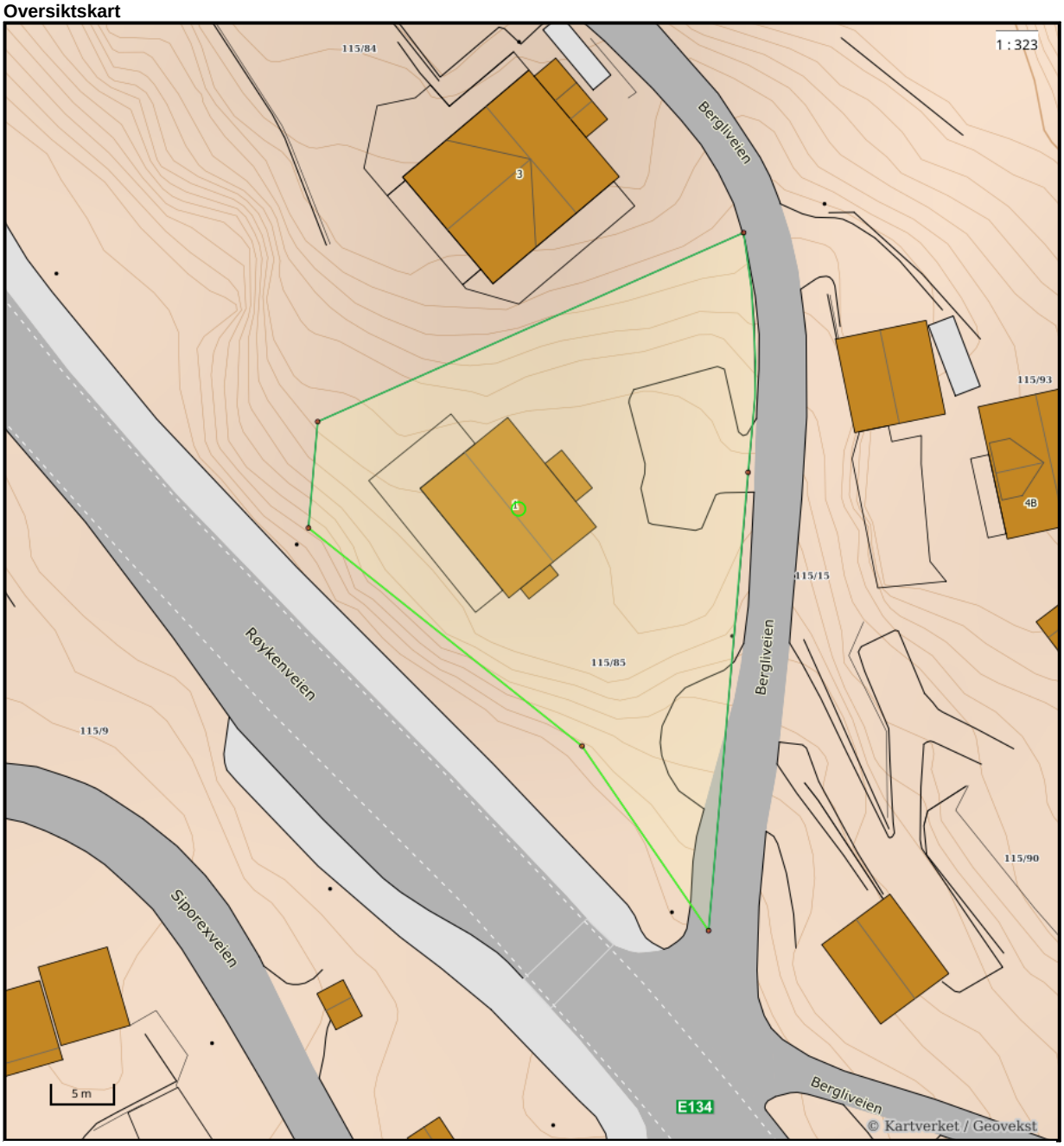
Vedlegg: Matrikkelkart

ambita

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Lier	3312	-	115	/	85	/	0	/	0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

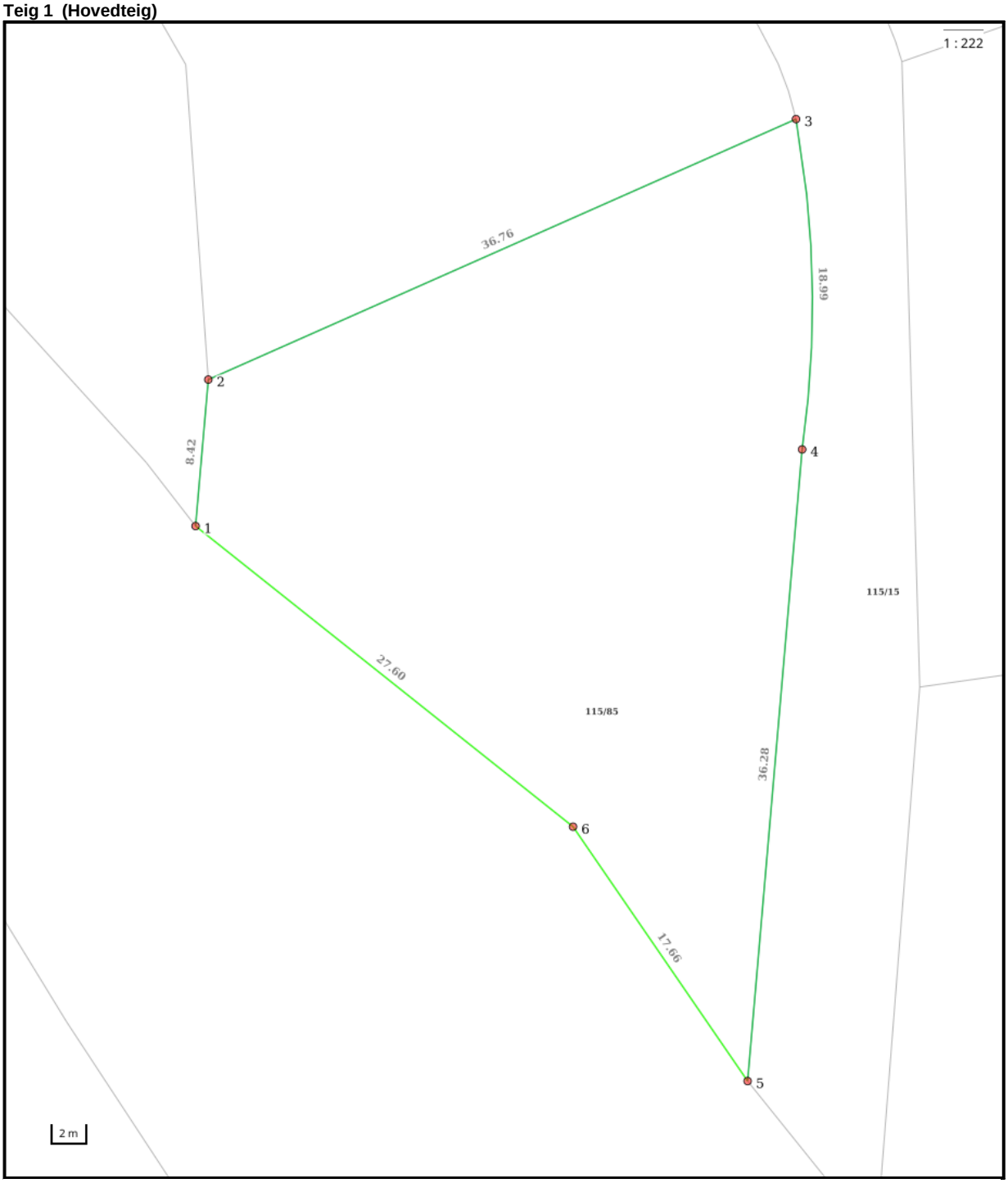
Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Matrikkelkart

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Matrikkelkart

Areal og koordinater

Areal: 1 022,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 622 061,01	573 636,62	8,42m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 622 069,43	573 636,59	36,76m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 622 087,31	573 668,71	18,99m	Terrengmålt	13	59,98	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 622 068,51	573 670,77	36,28m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 622 032,23	573 670,93	17,66m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 622 045,83	573 659,67	27,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kommunalforvaltningen. Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Kommunens navn (ev. stempel)

LIER

Registrerings-brev for grunn

(Delingsloven av 23. juni 1978 § 4-1, forskriftenes del 27

J nr. 17/83

Registreringsbrev nr. 4796

Registreringsbrev over—

Gnr.	Bnr.	Festenr.
115	85	

Kartblad nr.	Kartfigur nr.	Vei nr.
11-2		

Bruksnavn og/eller adresse: Solbakken

Dagbokstempel: DAGBOKFØRT 02 MAI 83 02899 SORENSKRIVEREN I LIER, ...ERUM

Beskrivelse av eiendommen (se også kartutsnitt)—

(Areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Fradelingen gjelder Festetomt nr. 1 "Solbakken" under gnr. 115, bnr. 15.
Kartforretning avholdt den 20/4 1955 og målebrevet tinglyst som nr. 1358 den 6/5 1955.

Rekvirent: Norcem A/S

Registreringsbrevet er utstedt i forbindelse med—

☐ Registrering av eksisterende uregistrert grunn (delingslovens § 4-1, forskriftenes del 27)

Antatt eier (innføres i GAB)

Registreringen er kunngjort etter forskriftenes 13.6. Registreringen er ikke påklaget/klagen er ikke tatt til følge.
Ved registreringen er det ikke tatt stilling til hvem som er eier og nøyaktig grense er ikke fastsatt.
Registreringsbrevet gir ikke selvstendig grunnlag for grunnbokshjemmel, se tinglysingsloven §§ 38a og 38b.

☐ Delingsforretning vedr. fradeling av teig (delingslovens § 3-1, forskriftenes 1.7)

	Gnr.	Bnr.	Bestyrer ved forretningen
Eiendommen er utskilt fra:	115	15	Kristen Sommer

☒ Tildeling av registernr. til festerett som det ikke holdes kartforretning over

Grunneiers navn	Festers navn
Norcem A/S	

Lier — Sted
19. april 1983 — Dato

Gunnar Belgum

Kristen Sommer

Dagbokstempel ved tinglysing

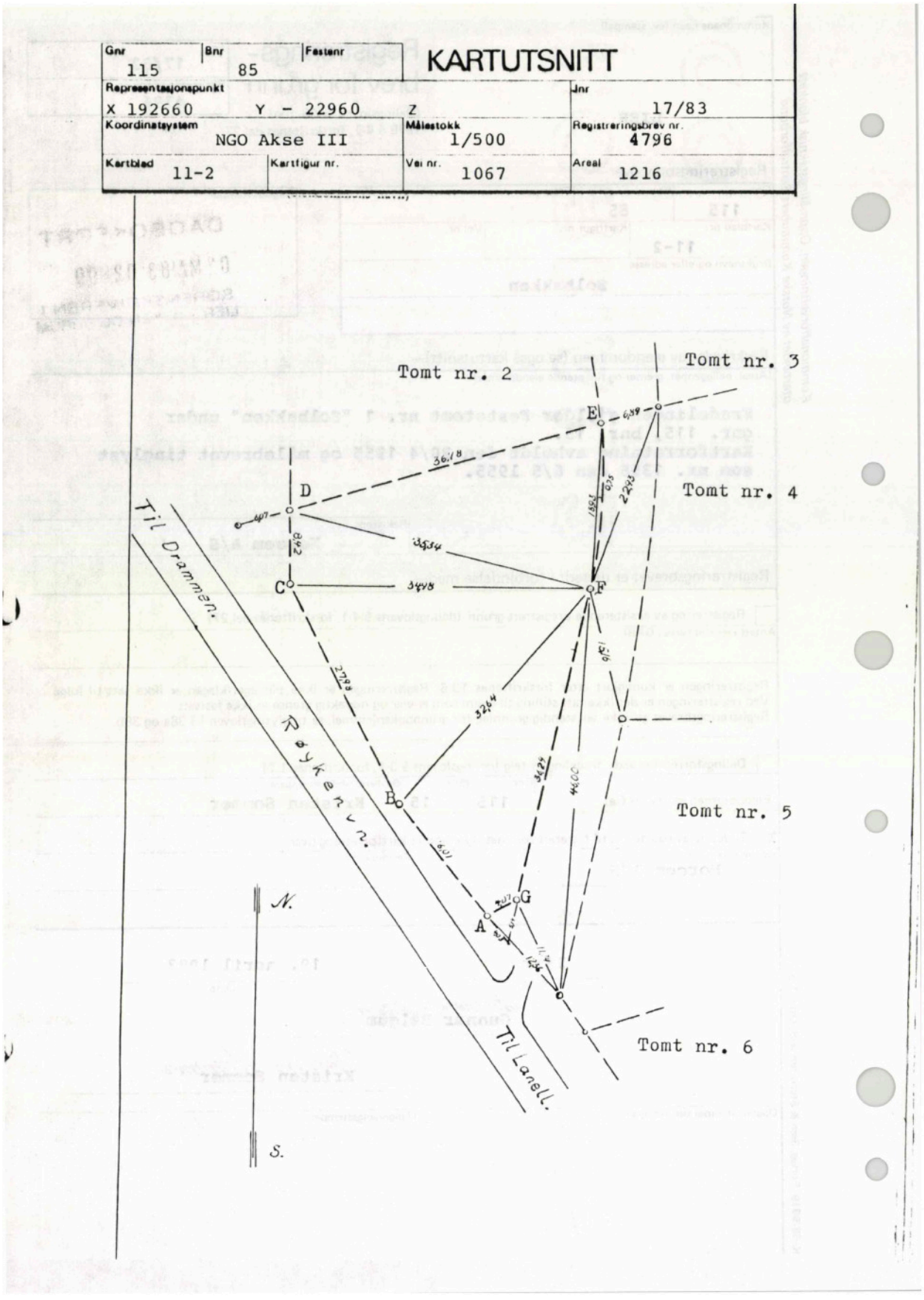
Tinglysingsstempel

K-58/5819 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-83

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1983/402899/90
Attesteringstidspunkt 2026-10-12 10:33



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2867260043 / Sebastian Thorrud Larsen, tlf. 94136466
Bergliveien 1, 3427 Gullaug
Gnr. 115, bnr. 85 i Lier kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

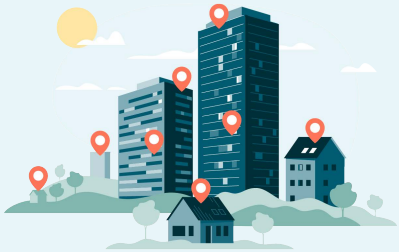
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2867260043
Salgsoppgaven er sist oppdatert 28.10.2026

Sebastian Thorrud Larsen
Eiendomsmegler

941 36 466
sebastian.larsen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Lier
Hegsbroveien 60 C, 3403 LIER

eiendomsmegler1.no