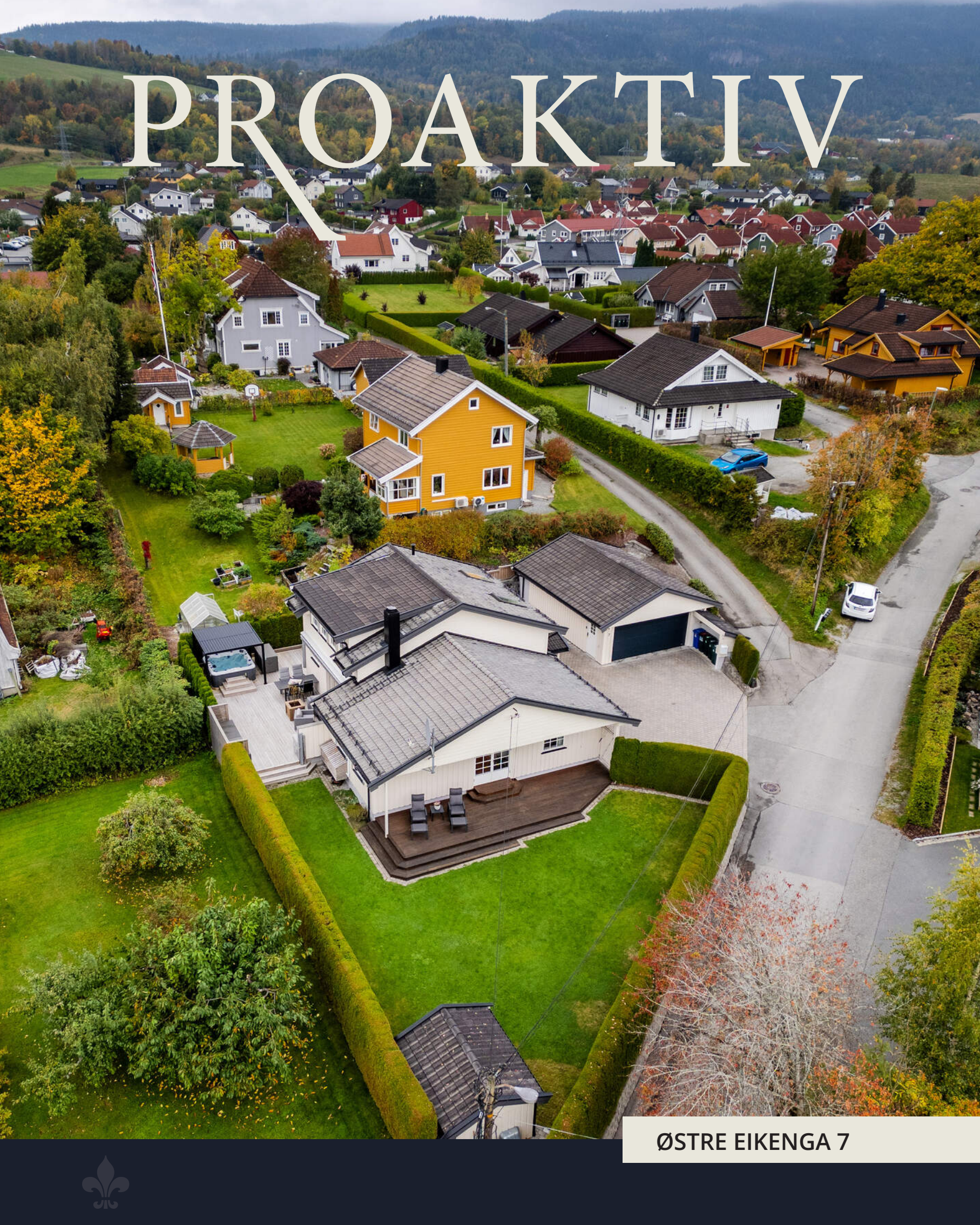


# PROAKTIV



ØSTRE EIKENGA 7



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

- **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**  
Hans Baucks veg 1,  
7033 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

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

### VESTLAND

- **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no
- **Sogn**  
Trolladalen 30, 6856 Sogndal  
Tlf.: 90 56 45 25  
sogn@proaktiv.no

### ROGALAND

- **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

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

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

### AGDER

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

### AKERSHUS

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

### Lillestrøm

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

### BUSKERUD

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

### ØSTFOLD

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



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Østre Eikenga 7, 3404 LIER

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 48, bnr. 130, i Lier kommune

**Prisantydning:** 7.500.000,-

**Omkostninger:** 207.490,-

**Totalpris:** 7.707.490,-

**Kommunale avgifter:** 16.492,-

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1996

**Soverom:** 3

**BRA:** 219 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 172 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** Gode parkeringsmuligheter på egen tomt. Frittstående garasje med ny garasjeport i 2026.

**Tomt:** 762.9 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 2

**Energimerke:** Energiklasse: C.

# INNHold

|                   |               |                  |                   |
|-------------------|---------------|------------------|-------------------|
| 2                 | 4             | 8                | 14                |
| Nøkkelinformasjon | Nærområdet    | Fasade/ute       | Stue              |
| 16                | 18            | 22               | 26                |
| Kjøkken           | Baderom       | Soverom/bod      | Stue 2            |
| 27                | 28            | 30               | 34                |
| Gang              | Plantegninger | Boligen i bilder | Kjerneinformasjon |
| 40                | 77            |                  |                   |
| Vedlegg           | Budskjema     |                  |                   |



# DITT NYE NÆROMRÅDE

*Kommune: Lier / Område: Eikenga | Lierbyen*

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

### Beliggenhet

Eneboligen i Østre Eikenga 7 ligger i et tilbaketrukket område like utenfor Lierbyen sentrum. Nabolaget er etablert og familievennlig bestående primært av eneboliger og småhusbebyggelse. Her har barna trygg gang- og sykkelvei til både Hegg barneskole og Lierbyen ungdomsskole. Ca. 5 minutters bilkjøring til begge skolene. Flere barnehager i gangavstand fra eiendommen, både kommunale og private, Espira barnehage ligger 500 meter fra huset. Lekeplasser og fotballbaner i nærområdet. Svømmehall på Stoppen. Et flott sted å bosette seg for barnefamilier.

Flere aktive idrettslag i nærområdet som tilbyr fotball, håndball, ski, allidrett etc. Sjøstad Vestre Lier, Stoppen SK og Lier IL er alle aktive idrettsklubber. Ridesenter på Linnesvollen. En av østlandets beste golfbaner, Holtsmark golfbane, i Sylling. Den



### OFFENTLIG TRANSPORT

|                                                 |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|
| 🚗 Bilbo<br>Linje 63, 66                         | 4 min 🚶<br>0.3 km |
| 🚉 Brakerøya stasjon<br>Linje L1, RE11, R12, R13 | 9 min 🚗<br>6.9 km |
| ✈ Sandefjord lufthavn Torp                      | 54 min 🚗          |
| ✈ Oslo Gardermoen                               | 1 t 9 min 🚗       |

### DAGLIGVARE

|                                               |                   |
|-----------------------------------------------|-------------------|
| Kiwi Lierbyen                                 | 5 min 🚶           |
| Rema 1000 Lierbyen<br>Post i butikk, PostNord | 5 min 🚶<br>0.4 km |

### VARER/TJENESTER

|                 |         |
|-----------------|---------|
| 🏪 CC Drammen    | 9 min 🚗 |
| 🏪 Apotek 1 Lier | 5 min 🚶 |

### SPORT

|                                                             |                   |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|
| ⚽ Eikenga nærmiljøanlegg<br>Ballspill                       | 5 min 🚶<br>0.4 km |
| ⚽ Hegg skole<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... | 12 min 🚶<br>1 km  |
| 🏊 Fresh Fitness Lier                                        | 7 min 🚶           |
| 🏊 EVO CC Drammen                                            | 9 min 🚗           |

### LADEPUNKT FOR EL-BIL

|                        |         |
|------------------------|---------|
| 🚗 Bilbo - Lier kommune | 4 min 🚶 |
| 🚗 Rådhuset i Lierbyen  | 5 min 🚶 |



flotte Finnemarka - blant annet Eiksetra - ligger en kort tur unna med flotte turmuligheter hele året. Fin tur/sykelsti langs den gamle Drammensbanen. Det er gang- og sykkelstier helt til bykjernen i Drammen, som er ca. 25 minutters sykkelstur unna.

Kort gangvei inn til sentrumskjernen i Lierbyen med både Kiwi og Rema 1000 samt apotek, legesenter, treningssenter og flere møtesteder med servering. Extra-butikk på

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

Heggtoppen. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Liertoppen kjøpesenter eller Drammen med alt av moderne servicetilbud.

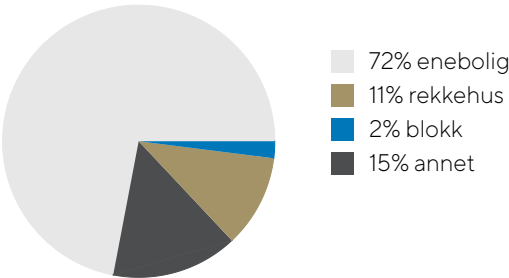
Kort gangavstand til bussknutepunkt i Lierbyen sentrum med forbindelser til Asker, Tranby, Drammen og Oslo, se <https://www.brakar.no> for rutetider. Lier Stasjon med god togforbindelse retning Oslo og Kongsberg.

**Bebyggelse**  
Området består primært av eneboligbebyggelse og småhus. 72% enebolig, 11% rekkehus, 2% blokk og 15% annet.

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



BOLIGMASSE



SKOLER

|                                                           |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|
| Hegg skole (1-7 kl.)<br>531 elever, 30 klasser            | 14 min<br>1.2 km |
| Lierbyen skole (8-10 kl.)<br>259 elever, 21 klasser       | 21 min<br>1.8 km |
| St. Hallvard videregående skole<br>750 elever, 26 klasser | 8 min<br>4.7 km  |
| Lier videregående skole<br>550 elever                     | 8 min<br>5.1 km  |

BARNEHAGER

|                                              |                  |
|----------------------------------------------|------------------|
| Espira Eikenga barnehage (0-5 år)<br>76 barn | 4 min<br>0.4 km  |
| Bakkeli barnehage (1-5 år)<br>49 barn        | 9 min<br>0.8 km  |
| Helgerud Barnegård (0-5 år)<br>50 barn       | 13 min<br>1.1 km |















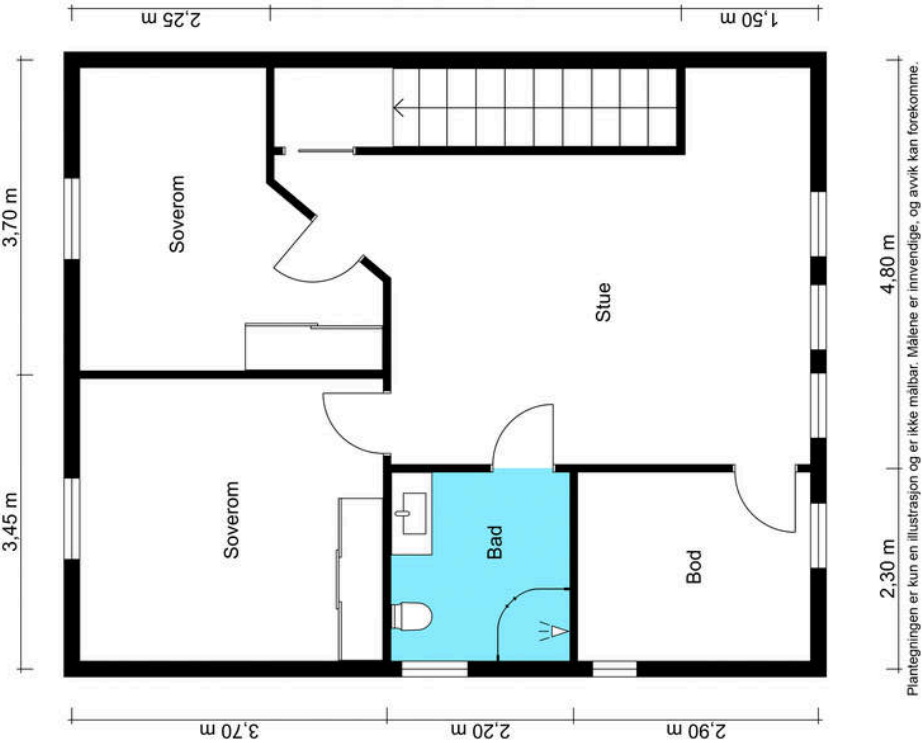








PLANTEGNINGER



# PRAKTISK INFORMASJON

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Utvendig generelt:

Bygningen har grunnmur i betong, yttervegger i bindingsverk og takkonstruksjon i tre. Taktekingen over opprinnelig del er fra byggeåret, mens over 2. etasjen så er taket fra påbygging i ca. 2005. Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall, fra byggeåret og ca. 2005. Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel. Vinduer med isolerglass, fra byggeåret og fra 2005. Ytterdør i tre. Terrassedører med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Det er kaldtloft med adkomst via loftsluke over badet, og over terrassen ute. For øvrig er det lukket himling. Det er gangbart gulv på loftet over badet, og på deler av loftet med utvendig adkomst.

Innvendig generelt:

Etasjeskilleren er av tre. Gulv med fliser og parkett. Vegger og himlinger med malte overflater og panel. Himlingshøyde: Ca. 2,43 - 3,34 meter, målt i 1. etasje. Himlingshøyde: Ca. 2,37 - 3,12 meter, målt i 2. etasje. Mekanisk/elektrisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsentiler. Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 300 liter, produsert i 2017. Sikringer av jordfeilautomater. Det er fremvist rapport fra elkontroll utført av glitre nett fra 2020, hvor det ikke er avdekket feil/mangler.

### Bygningssakskyndig

Martin Sjønnesen (befaringsdato: Tirsdag, 6. oktober 2026)

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

2008. Etablering av bad når 2 etg ble laget.

2012. Oppgradering av bad i 1 etg, nye fliser og innredning.

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

Har hatt en liten lekkasje rundt pipen, er rettet med nytt pipebeslag.

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

2005. Påbygg med 2 etg.

2019. Utbygging av vaskerom 1 etg.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

2014. Ny innmat i sikringsskap med nye automatsikringer.

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

Brudd på inntaksrør.

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

2019. Graving utført for å bytte inntaksrør "vann" til huset.

- Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Pipen er laget høyere grunnet en ny etasje.

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

2005. Bygd på 1 etasje til.

- Er det utført radonmåling?

Ble tilsendt radonbrikker fra kommunen, ble målt til under verdi.

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

Nabo skal ha bruksendring på garasje til bolig. Garasjen blir værende som i dag med et lite tilbygg i lavt terreng.

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

Etablering av ny garasje i 2006.

### Parkering

Gode parkeringsmuligheter på egen tomt. Frittstående garasje.

### Innhold

Boligen går over to plan og består av følgende;

1. etasje: entré, stue, kjøkken, gang, soverom, kontor, bod og bad/vaskerom.

2. etasje: gang, stue, bad, bod og to soverom.

I tillegg er det garasje med to boder og kaldloft over garasjen med stor lagringsplass.

Det er laget en carport for sykler på baksiden av huset.

Plassbygget, integrert grill og jacuzzi medfølger.

### Areal

Enebolig

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 111 kvm

Total BRA: 111 kvm

2. etasje

BRA-i: 61 kvm

Total BRA: 61 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 116 kvm

Garasje

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 47 kvm

Total BRA: 47 kvm

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

### Ikke målbare arealer

Ca. 6 kvm i 2. etasje er ikke målbart areal. Totalt gulvareal er ca. 67 kvm.

### Standard

En gjennomgang av boligens rom:

1. etasje:

Huset har et overbygd inngangsparti som gir et hyggelig førsteinntrykk. Praktisk kodelås på ytterdøren som sørger for en tryggere og enklere hverdag. Inn ytterdøren ligger en tiltalende entré med gode garderobemuligheter. Det er mørkt, flislagt gulv med varmekabler, lysmalte panelvegger og downlightsbelysning i taket.

Innbydende og romslig stue med god takhøyde som gir en fantastisk romfølelse. Utstrakt bruk av downlightsbelysning i taket. Stuen har rikelig med lysinnslipp fra vinduene, utgang til terrassen og peisovn i den ene sonen. Rommets utforming gjør det enkelt å innrede med sofagruppe, lenestoler, mediemøblement og spisebord.

Kjøkkenet ligger i et eget rom med god plass til spisebord. Rommet oppleves lyst og luftig, med god takhøyde og rikelig med dagslys fra flere himmelretninger. Det er innredning fra ca. 2009 langs tre vegger med hvite, profilerte fronter og benkeplater i laminat med dobbel kum under vinduet. Det er opplegg for oppvaskmaskin samt integrert ovn og mikro i praktisk høyde. Videre er det integrert platetopp og kjøleskap med fryser.

Badet er ifølge eier fra byggeåret, men pusset opp med nyere overflater i 2012, og vaskerommet innenfor badet er etablert i 2018/2019. Det romslige familiebadet har flislagt gulv med underliggende varme, fliser på veggene og malt tak med downlightsbelysning. Badet er innredet med veggghengt toalett, dobbel servant over romslig skuffeseksjon og speilskap. I tillegg er det et tilhørende veggskap som gir rikelig med oppbevaringsplass til baderomsartikler. Videre er det boblebadekar og dusj med innfellbare dører. Eget rom til vaskemaskin og tørketrommel. Vaskerommet har en moderne innredning med flislagte overflater, varmekabler i gulvet og stilren innredning med utslagskum.

I inngangsetasjen ligger også ett soverom sammen med et kontor.

2. etasje:

I 2. etasje finner du en lys og luftig stue med god takhøyde, innfelte downlights og en stor vindusrekke som slipper inn rikelig med naturlig dagslys. Rommet gir familien ekstra fleksibilitet i hverdagen, og er en ideell oppholdssone når barna har med venner hjem. Varmepumpe er montert på veggen.

Etasjen rommer to gode soverom, begge med fin plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. I tillegg har du en



romslig bod med direkte adkomst fra stuen.

Badet i 2. etasje ble i følge eier pusset opp/etablert i ca. 2008. Badet har flislagte overflater, varme i gulvet og malt panel i taket med downlightsbelysning. Badet har vegghengt toalett, dusj med innfellbare dører og servant med innredning og speil.

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

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Boligen har fått følgende TG3:

Boligen har fått følgende TG2:

- Yttervegger/veggkonstruksjon: Det er ingen synlig sikring mot gnagere i overgangen mellom grunnmur og kledning.

Kledningen er montert med for liten avstand til terrenget, noe som ikke er i tråd med anbefalt utførelse. Ved stikkprøvekontroll ble det registrert manglende luftespalte nederst i kledningen.

- Bad/vaskerom: Det er ikke tilstrekkelig lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning.

- Bad i 2. etasje: Bygningsdelene (overflater) er over halvparten av forventet levetid. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Det er ikke tilstrekkelig lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning.

- Innvendige vannledninger: Kobberrør har passert halvparten av forventet levetid.

- Innvendige avløpsrør: Rørene har passert halvparten av forventet levetid.

- Varmepumper: Ingen dokumentasjon på service eller inspeksjon de siste to årene. Varmepumpen har passert halvparten av forventet levetid (12 – 15 år for luft-til-luft).

- Varmtvannsbereder: Lekkasjesikringen på berederen er ikke tilfredsstillende.

- Terrengforhold: Terrengtet har ikke tilfredstillende fall fra bygningen (mindre enn ca. 1:50 over 3 m).

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i rapporten.

- Bad/vaskerom: På grunn av manglende tilgang bak dusjsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning, og gir etter NS3600 TG IU. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner. Måleresultat:

Under 6 vektprosent.

- Boligen er oppført med grunnmur av betong. Fuktsikringen for slike konstruksjoner ligger normalt skjult og kan ikke kontrolleres. Det er i dette tilfellet ikke vært mulig å undersøke om det er noe fuktsikring om denne er tilfredstillende.

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

### Oppvarming

- Elektrisk oppvarming.

- Varmepumper (luft-til-luft) er montert i 2004 og 2010.

- Peisovn med glassdør i stuen.

- Varmekabler er montert i entré, bad/vaskerom og soverom i 1. etasje, samt bad i 2. etasje.

De beboelsesrom som det ikke er vegg- eller fastmonterte varmekilder i ved visning, der vil dette heller ikke medfølge ved overtagelse.

Det foreligger feie- og tilsynsopplysninger fra Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen med siste tilsyn utført 07.07.2020 og siste feiing utført 28.05.2020. Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik, anmerkninger eller andre forhold som har betydning for fyringsanlegget.

### Info energiklasse

Energikarakter C. Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest.

### Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at alt av hvitevarer på kjøkkenet, selv frittstående kjøleskap medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

# KJERNEINFORMASJON

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Tomtestørrelse

762,90 m² eiet tomt

### Beskrivelse av tomt

Rundt huset er det opparbeidet flere sosiale og skjermede utesoner for hele familien. Den lettstelte og flate hagen omkranses av en tett hekk som skaper en trygg ramme for både barn og firbente- komplett med en dukkestue til glede for de minste. Her ligger også en flott terrasse på ca. 30 kvm. Rundt husveggen ligger ytterligere en terrasse, vendt mot solrike sydvest som sikrer gode solforhold til sent på kveld. Terrassen måler ca. 82 kvm og har flere soner, men likevel en helhet - her er det god plass til både lounge, spisebord, grill og solsenger.

Eiendommen har en steinlagt innkjørsel og gårdsplass med god plass til parkering for både egne kjøretøy og gjester. I tillegg er det frittliggende garasje på tomten med to integrerte boder i bakkant. Inngang med kodelås til garasjen.

## ØKONOMI

### Forsikring

Forsikringsselskap Watercircles Norge AS-93  
Polisenummer 1099687

### Formuesverdi primær

1.504.927,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

6.019.706,- for 2024

### Info kommunale avgifter

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

### Kommunale avgifter

16.492,- for 2025

### Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

### Info formuesverdi

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

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

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

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

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

### Andre utgifter

I tillegg til avgifter for vann og avløp, må ny eier regne med følgende faste kostnader;  
- Feie- og tilsynsgebyr: kr. 608,- pr. år.  
- Strøm etter forbruk. Selger opplyser om et årlig forbruk på ca. 23.000 kWh.  
- TV/internett. Selger har betalt kr. 1389 pr. mnd. for TV-leverandør. Altibox.  
- Husforsikringer etter egen avtale. Nåværende eier har betalt kr. 10.532,- pr. år.  
- Renovasjon: kr. 5201,- pr. år, fordelt på to terminer.

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

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 1999, og ferdigattest på garasje datert 2009.  
Det foreligger ferdigattest på tilbygg datert 2020, og på støttemur datert 2024.  
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at et rom benyttet som soverom i 2. etasje og et rom benyttet som kontor i 1. etasje, er avsatt til bod på godkjente tegninger. Bruksendring til rom for varig opphold er søknadspliktig, og det kan ikke sees å være omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til overnevnte.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3312/48/130:  
22.07.1982 - Dokumentnr: 405099 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3312 Gnr:48 Bnr:19  
Rettighetshaver: Knr:3312 Gnr:48 Bnr:47  
Vegrett også for 2 byggetomter som utskilles fra bnr:19

04.02.1981 - Dokumentnr: 400888 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3312 Gnr:48 Bnr:47

01.01.2020 - Dokumentnr: 425307 - Omnummerering ved kommuneendring

## Kjerneinformasjon

Tidligere: Knr:0626 Gnr:48 Bnr:130  
01.01.2024 - Dokumentnr: 401376 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3049 Gnr:48 Bnr:130

16.01.2024 - Dokumentnr: 984383 - Arealoverføring  
Areal overført fra: Knr:3312 Gnr:48 Bnr:3  
Vederlag: NOK 30 000  
Omsetningstype: Fritt salg

20.03.1981 - Dokumentnr: 402042 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:3312 Gnr:48 Bnr:47  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

22.07.1982 - Dokumentnr: 405099 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:3312 Gnr:48 Bnr:19  
Rettighet hefter i: Knr:3312 Gnr:48 Bnr:47  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.07.1982 - Dokumentnr: 405099 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:3312 Gnr:48 Bnr:47

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megle

### Vei/Vann/Avløp

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

### Radonmåling

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

### Adgang til utleie

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

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

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

7 500 000,00 (Prisantydning)

7 500 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
187 500,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

188 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
207 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

7 688 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
7 707 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er

forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Elisabeth Hege Teien  
Tommy Teien

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80 % av salgssum.  
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kredittkostnad kr 4 000, Oppgjørshonorar kr 7 500, Spørring i grunnboken kr 500, Stor markedsføringspakke kr 23 900, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900, Visning (pr. stk. / pr. time) – 2 fellesvisninger inkludert til prisen av 1 kr 3 500  
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 350, Utlegg fotograf kr 6 700, Utlegg kommunale opplysninger kr 4 387, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 15 000, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 0  
Sum vederlag kr. 116 800  
Sum utlegg og andre utgifter kr. 26 982  
Totalt kostnadsoverslag kr. 143 782

Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave  
10.10.2026



# VEDLEGG

Drammen og Lier  
Eiendomsmegling AS



## Egenerklæring

Østre Eikenga 7, 3404 LIER

01 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Østre Eikenga 7

Postadresse

Østre Eikenga 7

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2000

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

2000

Informasjon om eksisterende husforsikring

Watercircles Norge AS-93, 1099687

Informasjon om selger

Selger

Teien, Tommy

Selger

Teien, Elisabeth Hege

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2008

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Etablering av bad når 2 etg ble laget

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

TT bygg

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2012

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oppgradering av bad i 1 etg, nye fliser og innredning.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

TT bygg

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



Beskriv feilen og omfanget

Har hatt en liten lekkasje rundt pipen, er rettet med nytt pipebeslag

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2005

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Påbygg med 2 etg

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

TT Bygg

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2019

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utbygging av vaskerom 1 etg

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

TT Bygg

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2014

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny innmat i sringskap med nye automatsikringer

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Lystelektro

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Brudd på inntaksrør

13

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2019

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Graving utført for å bytte inntaksrør "vann" til huset

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Entreprenør Tore Johannessen

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?



☒ Ja☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Pipen er laget høyere grunnet en ny etasje

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger



23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☒ Ja

☐ Nei

24.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.1.2

Årstall

2005

24.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

24.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bydg på 1 etasje til

24.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

TT bygg

24.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

24.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Nei, ikke søknadspliktig

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Ble tilsendt radonbrikker fra kommunen, ble målt til under verdi

28

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Nabo skal ha bruksendring på garasje til bolig. Garasjen blir værende som idag med et lite tilbygg i lavt terreng.

29

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

Ikke relevant for denne boligen.

30

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

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



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Etablering av ny garasje i 2006

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 65969812

Egenerklæringsskjema

|                                                                                               |            |                                                                                                        |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Name                                                                                          | Date       | Name                                                                                                   | Date       |
| Tommy Teien                                                                                   | 2026-10-01 | Elisabeth Hege Teien                                                                                   | 2026-10-01 |
| Identification                                                                                |            | Identification                                                                                         |            |
|  Tommy Teien |            |  Elisabeth Hege Teien |            |



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

Tilstandsrapport



 Østre Eikenga 7, 3404 LIER

 LIER kommune

 gnr. 48, bnr. 130

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m² BRA-i: 172 m²



Befaringsdato: 06.10.2026

Rapportdato: 10.10.2026

Oppdragsnr.: 22424-1912

Referansenummer: RZ2254

Foretak: BOLIGKONSULT AS



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

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg. Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.



Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen  
Uavhengig Takstingeniør  
post@bolig-konsult.no  
948 21 574



Østre Eikenga 7, 3404 LIER  
Gnr 48 - Bnr 130  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (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 eksemplarframstilling 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 straffansvar.

Ved å godkjenne takstrappen eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrappen slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetslover 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.

Østre Eikenga 7, 3404 LIER  
Gnr 48 - Bnr 130  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22424-1912

Befaringsdato: 06.10.2026

Side: 4 av 21

Østre Eikenga 7, 3404 LIER  
Gnr 48 - Bnr 130  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Beskrivelse av eiendommen

### Enebolig - Byggeår: 1996

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur i betong, yttervegger i bindingsverk og takkonstruksjon i tre.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskilleren er av tre. Undersøkelse og tilstandsvurdering av etasjeskilleren inngår ikke i oppdragets omfang og er derfor ikke utført.

Innvendig overflater, utover hva som er beskrevet i rapporten:

- Gulv: Parkett og fliser.

- Vegger: Malte overflater og panel.

- Himling: Malte overflater og panel.

- Himlingshøyde: Ca. 2,43 - 3,34 meter, målt i 1. Etasje.

- Himlingshøyde: Ca. 2,37 - 3,12 meter, målt i 2. Etasje.

Innvendige overflater er ikke tilstandsvurdert, med unntak av forhold som er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten. Måling av skjevheter i gulv, vegger og himlinger inngår ikke i det avtalte oppdraget. Beskrivelsen gir derfor ingen fullstendig oversikt over slitasje, ujevnheter eller skjevheter. Kjøper oppfordres til å vurdere overflatenes utseende og behov for oppussing på visning.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Alder på innredning: Ifølge eier fra ca. 2009. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat. Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Mikro.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har elektrisk oppvarming, men denne er ikke tilstandsvurdert i rapporten.

Det er montert peis i boligen. Innvendig pipe og ildsted er ikke undersøkt eller tilstandsvurdert i denne rapporten.

Varmekabler er montert i entré, bad/vaskerom og soverom i 1. Etasje, samt bad i 2. Etasje, ifølge eier. Varmekabler er ikke undersøkt eller vurdert i rapporten.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Det er oversendt godkjente plantegninger datert 2018.

Vurderte forhold: Det er foretatt en enkel visuell sammenligning mellom godkjente plantegninger og dagens bruk av boligen, begrenset til om rom benyttet for varig opphold under befaringen er i henhold til byggetillatelsen. Avvik som ikke avdekkes her kan forekomme, og kontrollen tar ikke for seg alle mulige ulovligheter.

Oppholdsrom under befaringen samsvarer med plassering på tegning.

Oppdragsnr.: 22424-1912

Befaringsdato: 06.10.2026

Side: 5 av 21

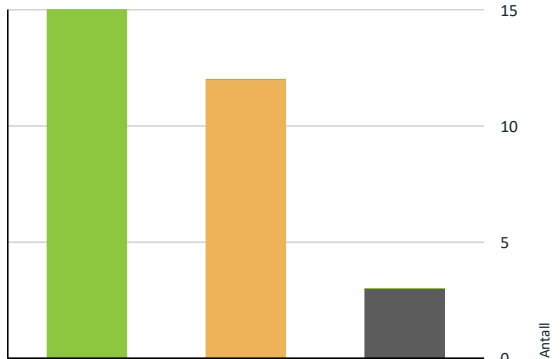
Østre Eikenga 7, 3404 LIER  
Gnr 48 - Bnr 130  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Våtrom > 1. Etasje > Bad/Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### AVVIK SOM KREVE TILTAK

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør

Oppdragsnr.: 22424-1912

Befaringsdato: 06.10.2026

Side: 6 av 21

Østre Eikenga 7, 3404 LIER  
Gnr 48 - Bnr 130  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG

Byggeår  
1996

Kommentar  
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

### UTVENDIG

#### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

##### Beskrivelse

Taktekkingen over opprinnelig del er fra byggeåret, mens over 2. Etasjen så er taket fra påbygging i ca. 2005. Yttertaket er tekket med takstein. Undertaket er ukjent.

Vurderte forhold: For tekkingen er materialer, helning, alder, vedlikeholdsnivå og symptomer på svekkelser vurdert. På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden. Det er også sett etter synlige skader på skorstein, men dette er enkelt skjønnsmessig vurdert fra bakkenivå.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone.

#### Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

##### Beskrivelse

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.  
Alder: Fra byggeåret og ca. 2005.

Bortledning av vann:  
Nedløp har utkast på tomten og ført ned i drenerør.  
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon av de delene som er tilgjengelig fra bakkenivået.

#### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

##### Beskrivelse

Yttertaket er utført i trekonstruksjon.  
Det er kaldtloft med adkomst via loftslope over badet, og over terrassen ute. For øvrig er det lukket himling. Det er gangbart gulv på loftet over badet, og på deler av loftet med utvendig adkomst.  
Loftkonstruksjonen er ifølge eier fra byggeåret.  
Det er registrert luftespalter i gesimser.

Vurderte forhold:  
Konstruksjonen er kontrollert der det var tilgjengelig, med tanke på lekkasjer, fuktskader, råte, biologiske skadegjørere, svai/svank i møne, tetthet rundt gjennomføringer samt ventilering/lufting av konstruksjonen. Mindre skader, biologiske skadegjørere og fuktmerker kan være vanskelig å oppdage og kan variere med årstid og værforhold. Bæreevne og dimensjonering er ikke vurdert.

Undersøkt fra:  
Loft og utvendig bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Dette gir en begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

#### Yttervegger/Veggkonstruksjon

##### Beskrivelse

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

Oppdragsnr.: 22424-1912

Befaringsdato: 06.10.2026

Side: 7 av 21



Østre Eikenga 7, 3404 LIER  
Gnr 48 - Bnr 130  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Sluket er i plast og datert 1993.

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensmulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

### Vurdering av avvik:

- Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter. Overskap med speilfronter.  
Sanitærutstyr: Servant, klosett, badekar, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TO 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk fra bad, elektrisk avtrekk ut yttervegg fra vaskerom.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning. Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekket, slik at fuktig luft blir værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørring av overflater. Det anbefales å etablere løsning for tilluft.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TO BJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Vurderte forhold: Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hulrommet bak inspeksjonsluken fra soverommet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

På grunn av manglende tilgang bak dusjonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning, og gir etter NS3600 TG IU. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Badet er ifølge eier pusset opp/etablert i ca. 2008.

Oppdragsnr.: 22424-1912

Befaringsdato: 06.10.2026

Side: 10 av 21

Østre Eikenga 7, 3404 LIER  
Gnr 48 - Bnr 130  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TO 2 Overflater, vegger og himling

#### Beskrivelse

Fliser på vegger. Panel i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

### Vurdering av avvik:

- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TO 2 Overflater gulv

#### Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

### Vurdering av avvik:

- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.

Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

#### Beskrivelse

Sluket er i plast.

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensmulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

### Vurdering av avvik:

- Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22424-1912

Befaringsdato: 06.10.2026

Side: 11 av 21

Østre Eikenga 7, 3404 LIER  
Gnr 48 - Bnr 130  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

Innredning: Skap med glatte fronter. Speil over.  
Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj på gulv.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

### 2. ETASJE > BAD

#### TO 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning. Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekket, slik at fuktig luft blir værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørring av overflater. Det anbefales å etablere løsning for tilluft.

### 2. ETASJE > BAD

#### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TO 1 Overflater - gulv

##### Beskrivelse

Gulvoverflater er av parkett.

Vurderte forhold: Undersøkelsen er begrenset til kontroll av gulvoverflater nærmest innredningen med hensyn til synlige tegn på fuktpåvirkning eller fuktskade. Overflatene er undersøkt visuelt, og det er utført fuktsøk med overflateindikator stikkprøvevis i utsatte områder ved vanninstallasjoner. Hele gulvflaten er ikke kontrollmålt. Kjøkkeninnredning og hvitevarer er utenfor forskriftskrav og inngår ikke i vurderingen, men er enkelt beskrevet tidligere i rapporten.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppdragsnr.: 22424-1912

Befaringsdato: 06.10.2026

Side: 12 av 21

Østre Eikenga 7, 3404 LIER  
Gnr 48 - Bnr 130  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

#### TO 2 Innvendige vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberør.  
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.  
Lekkasjesikring: Fordelerskapet i badet oppe har avrenning. Det er installert vannsensor med alarm i bod ved bereder, og i kjøkkenbenk. Disse sensorene stopper ikke vannet automatisk, det er kun varsler.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

##### Vurdering av avvik:

- - Kobberør har passert halvparten av forventet levetid.  
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

#### TO 2 Innvendige avløpsrør

##### Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

##### Vurdering av avvik:

- - Rørene har passert halvparten av forventet levetid.  
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Mekanisk/elektrisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

#### TO 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

##### Beskrivelse

Varmepumper (luft-til-luft) er montert.

Når var anlegget nytt? Datert 1997 og 2006.  
Når det sist var service på anlegget? Ukjent.

Vurderte forhold: Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier ovenfor. Anlegget er ikke teknisk undersøkt/vurdert, og undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For slike vurderinger må fagkyndig med spisskompetanse kontaktes.

##### Vurdering av avvik:

- - Ingen dokumentasjon på service eller inspeksjon de siste to årene.  
Regelmessig service er viktig for driftssikkerhet. Oppfølging anbefales.
- - Varmepumpen har passert halvparten av forventet levetid (12 – 15 år for luft-til-luft).  
Eldre pumper har økt mulighet for reparasjoner og utskifting.

Oppdragsnr.: 22424-1912

Befaringsdato: 06.10.2026

Side: 13 av 21

Østre Eikenga 7, 3404 LIER  
Gnr 48 - Bnr 130  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

### TG 2 Varmtvannsbereder/tank

#### Beskrivelse

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 300 liter, produsert i 2017.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

#### Vurdering av avvik:

- Lekkasjesikringen på berederen er ikke tilfredsstillende.

Det er installert en varsler, men ingen automatisk vannstopper. Ved drypp eller større lekkasje kan vann spre seg til omkringliggende konstruksjoner, da vannet ikke stoppes automatisk.

### 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

Sikringer av jordfeilautomater.

Det er fremvist rapport fra elkontroll utført av glitre nett fra 2020, hvor det ikke er avdekket feil/mangler.

Det henvises for øvrig til rapporten for kontrollens omfang, resultater og eventuelle avvik.

Det er fremvist samsvarserklæring på følgende arbeider:

- Ny innmat i sikringskapet, tilkopling av jacuzzi. Vaskerom 1. etg og varmepumpe utv.

### TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

### TG 2J Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Boligen er oppført med grunnmur av betong. Fuktsikringen for slike konstruksjoner ligger normalt skjult og kan ikke kontrolleres. Det er i dette tilfellet ikke vært mulig å undersøke om det er noe fuktsikring om denne er tilfredsstillende.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur i betong. Fundamentering er ikke synlig.

Vurderte forhold: Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss.

Oppdragsnr.: 22424-1912

Befaringsdato: 06.10.2026

Side: 14 av 21

Østre Eikenga 7, 3404 LIER  
Gnr 48 - Bnr 130  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

### TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering, nedløp og beslag.

#### Vurdering av avvik:

- Terrenget har ikke tilfredsstillende fall fra bygningen (mindre enn ca. 1:50 over 3 m).

Dette øker sannsynligheten for at vann kan samle seg mot bygningen og gi høyere fuktbelastning på betongsålen og yttervegg. Terrengjusteringer anbefales.

Oppdragsnr.: 22424-1912

Befaringsdato: 06.10.2026

Side: 15 av 21

Østre Eikenga 7, 3404 LIER  
Gnr 48 - Bnr 130  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

2009

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

Østre Eikenga 7, 3404 LIER  
Gnr 48 - Bnr 130  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

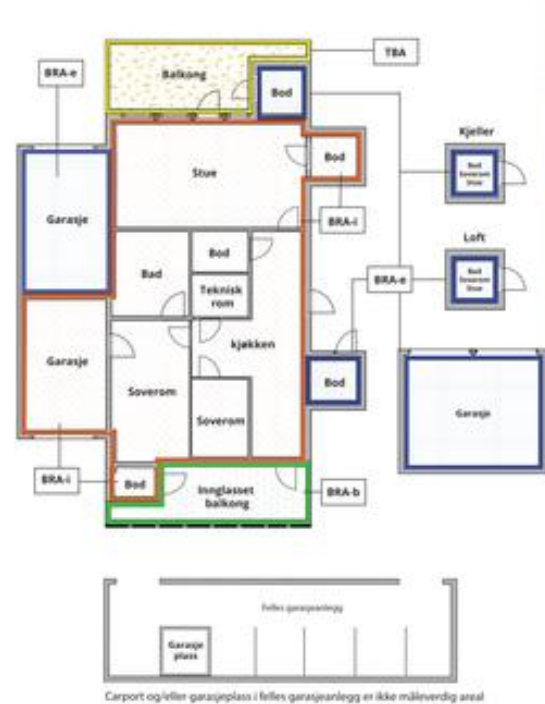
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Gulvareal (GUA)                 | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Enebolig

| Etasje    | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|           | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 1. Etasje | 111                        |                             |                            | 111 | 116                             |                             | 111             |
| 2. Etasje | 61                         |                             |                            | 61  |                                 | 6                           | 67              |
| SUM       | 172                        |                             |                            |     | 116                             | 6                           | 178             |
| SUM BRA   | 172                        |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Det er oversendt godkjente plantegninger datert 2018.

Vurderte forhold: Det er foretatt en enkel visuell sammenligning mellom godkjente plantegninger og dagens bruk av boligen, begrenset til om rom benyttet for varig opphold under befaringen er i henhold til byggetillatelsen. Avvik som ikke avdekkes her kan forekomme, og kontrollen tar ikke for seg alle mulige ulovligheter.

Oppholdsrom under befaringen samsvarer med plassering på tegning.

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

### Garasje

| Etasje    | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|           | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Bakkeplan |                            | 47                          |                            | 47  |                                 |
| SUM       |                            | 47                          |                            |     |                                 |
| SUM BRA   | 47                         |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Bakkeplan |                            | Bod 1, bod 2, garasje       |                            |

Oppdragsnr.: 22424-1912

Befaringsdato: 06.10.2026

Side: 18 av 21

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato       | Til stede            | Rolle         |
|------------|----------------------|---------------|
| 06.10.2026 | Martin Sjønnesen     | Takstingeniør |
|            | Elisabeth Hege Teien | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune                                                   | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal    | Kilde                   | Eieforhold |
|-----------------------------------------------------------|------|------|------|------|----------|-------------------------|------------|
| 3312 LIER                                                 | 48   | 130  |      | 0    | 762.9 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |
| <b>Adresse</b><br>Østre Eikenga 7                         |      |      |      |      |          |                         |            |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Teien Elisabeth Hege, Teien Tommy |      |      |      |      |          |                         |            |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 06.10.2026 |           |
| 2       | 06.10.2026 |           |
| 3       | 10.10.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22424-1912

Befaringsdato: 06.10.2026

Side: 19 av 21

Østre Eikenga 7, 3404 LIER  
Gnr 48 - Bnr 130  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Forutsetninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

#### Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

#### Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

#### Tilleggsundersøkelser

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

#### Areal

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

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

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

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

Mandat: Rapporten er utarbeidet på oppdrag fra selger som

Oppdragsnr.: 22424-1912

Befaringsdato: 06.10.2026

Side: 20 av 21

Østre Eikenga 7, 3404 LIER  
Gnr 48 - Bnr 130  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Forutsetninger

grunnlag for salg av boligen.

Årstall og tidligere utførte arbeider bygger på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annen kilde er oppgitt.

Rapporten beskriver tilstanden på befaringstidspunktet. Selger eller selgers representant skal gjennomgå rapporten før bruk og melde fra om feil eller manglende opplysninger. Endringer eller skader etter befaringen bør meldes til bygningssakkyndig, slik at behov for oppdatering kan vurderes.

Areal er målt på stedet med håndholdt avstandsmåler (±2 mm), med mindre annet er oppgitt. Rom er betegnet slik de fremstår og brukes ved befaringen, og bruken kan avvike fra godkjente tegninger og gjeldende byggeregler. At et rom omtales som rom for varig opphold, betyr ikke at det er eller kan bli godkjent for slik bruk etter dagens krav. Med mindre annet fremgår, er verken areal eller rombruk kontrollert mot godkjente tegninger. Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Oppdragsnr.: 22424-1912

Befaringsdato: 06.10.2026

Side: 21 av 21



**LIER KOMMUNE**  
Postboks 205  
3401 Lier  
  
Telefon.: 32 22 01 00  
Telefax : 32 22 01 01  
E-post: postmottak@lier.kommune.no

[www.lier.kommune.no](http://www.lier.kommune.no)

MEGLEROPPLYSNINGER

|          |                            |          |     |          |  |             |  |
|----------|----------------------------|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Gårdsnr: | 48                         | Bruksnr. | 130 | Festenr: |  | Seksjonsnr: |  |
| Adresse: | Østre Eikenga 7, 3404 Lier |          |     |          |  |             |  |

0300 Grunnkart.



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

Sist lagret: 05.10.2026



Energiattest



|                                               |                                                |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Adresse<br><b>Eikseterveien 25, 3404 LIER</b> |                                                |
| Dato for energimerking<br><b>08.10.2026</b>   | Merkenummer<br><b>Energiattest-2026-366643</b> |
| Bygningskategori<br><b>Småhus</b>             | Bygningsnummer<br><b>160836776</b>             |
| Gårdsnummer<br><b>70</b>                      | Bruksnummer<br><b>20</b>                       |
| Seksjonsnummer<br><b>—</b>                    | Bruksenhetsnummer<br><b>H0101</b>              |



Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

|                                                    |                                         |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Byggeår<br><b>1958</b>                             | Bygningstype<br><b>Enebolig</b>         |
| Bruksareal<br><b>174,0 m²</b>                      | Oppvarmet bruksareal<br><b>153,0 m²</b> |
| Oppvarmet etasje<br><b>2</b>                       | Bygningsmateriale<br><b>Tre</b>         |
| Oppvarming<br><b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b> |                                         |
| Ventilasjon<br><b>Periodisk avtrekk</b>            |                                         |



Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

|                                 |
|---------------------------------|
| kVWh/m² per år<br><b>278,18</b> |
|---------------------------------|

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

**1. Før boligjakten starter**

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

**2 Forberedelser før visning**

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

**3. Gjør deg kjent i nærområdet**

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

**4. Få avklart hvor mye du kan låne**

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

**5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring**

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

# Boligkjøperforsikring

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



## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

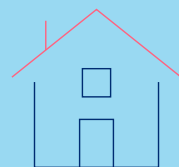
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

# Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

# Budskjema

**FOR EIENDOMMEN:**  
Østre Eikenga 7, 3404 LIER. Gnr. 48, bnr. 130, i Lier kommune, oppdragsnr.: 1600260241  
Megler: Fredrik Engebråten, mobil: 97527808, e-post: fredrik.e@proaktiv.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :**

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaverkr: \_\_\_\_\_  
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

**BUDGIVERE:**

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

# 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. For 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 for 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

## 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.

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.

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.

## Notater



proaktiv.no



**Fredrik Engebråten**

Partner / Eiendomsmegler

975 27 808

fredrik.e@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Drammen, Lier og Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 DRAMMEN