

# PROAKTIV

Stor og flott eiendom på  
1,1 måls tomt med stor  
enebolig & dobbelgarasje

Panoramautsikt, masse sol og  
umiddelbar nærhet til marka



ØVRE SOLSPILLET 4



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

- **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

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

### VESTLAND

- **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

- **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

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

### AGDER

- **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no
- ### OSLO
- **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

- **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**  
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

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

### ØSTFOLD

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

## LIER

Stor og delikat familiebolig i blindvei med panoramautsikt, 140m<sup>2</sup> uteplasser & dobbelgarasje. 4 sov. Rolig og markanært



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Øvre Solspillet 4, 3404 LIER  
**Gnr./Bnr.:** Gnr. 61, bnr. 54, i Lier kommune  
**Prisantydning:** 7.300.000,-  
**Omkostninger:** 200.750,-  
**Totalpris:** 7.500.750,-  
**Kommunale avgifter:** 15.466,-  
**Boligtype:** Enebolig  
**Eierform:** Selveier  
**Byggeår:** 2007  
**Rom/soverom:** 5/4  
**BRA:** 257 m<sup>2</sup>  
**BRA-i:** 212 m<sup>2</sup>  
**BRA-e:** 45 m<sup>2</sup>  
**TBA:** 141 m<sup>2</sup>  
**Garasje/Parkering:** Parkering i integrert dobbelgarasje og på egen tomt.  
**Tomt:** 1192 m<sup>2</sup>  
**Energimerke:** Energiklasse: Rød D.

# INNHold

2	4	28	32
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Boligen i bilder	Plantegninger
36	41	83	86
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Leder/megler	Budskjema



# LIER

*Kommune: Lier / Område: Lier*

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

Boligen i Øvre Solspillet 4 ligger idyllisk til i rolig blindvei, øverst i Torstadåsen på Egge i Lier. Boligen ligger helt øverst og grenser til skogen i bakkant, og samtidig på en naturlig høyde som gir deg masse sol og flott utsikt i retning mot Tranby og Lierdalen. Det er ingen gjennomgangstrafikk i området, noe som er med på å gjøre området meget rolig og familievennlig. Grensende til marka er det mange turmuligheter og spennende ting å utforske for nysgjerrige barn.

Det er kort vei til suverene turmuligheter innover i marka, både sommer og vinter. En skitur eller sykkeltur fra Eggevollen innover til Eiksetra-Solvang og videre mot Drammen er å anbefale. Eller en topptur til Eggekollen og Storsteinsfjell, som ligger rett bak blokka.

Det er kort vei til Egge barneskole, med gangvei helt frem. Kort



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Torstad Linje 63, 66	13 min 🚶 1.1 km
🚗 Lier stasjon Linje L1, R13	16 min 🚗 11.6 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 1 min 🚗
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 10 min 🚗

## DAGLIGVARE

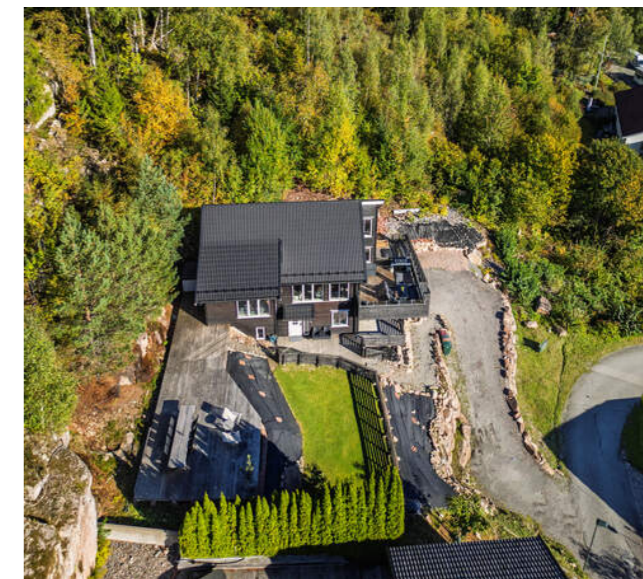
Kiwi Lyngåskrysset	7 min 🚗
Rema 1000 Lierbyen Post i butikk, PostNord	8 min 🚗 5.6 km

## VARER/TJENESTER

📺 Liertoppen Kjøpesenter	15 min 🚗
🏪 Apotek1 Lier	8 min 🚗

## SPORT

🏫 Egge skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	19 min 🚶 1.8 km
🏡 Eikenga nærmiljøanlegg Ballspill	8 min 🚗 5.7 km
🏋️ Fresh Fitness Lier	8 min 🚗
🏋️ Feel24 Tranby	13 min 🚗



vei til en flott golfbane på Holtsmark i Sylling. Bussholdeplass langs Vestsidveien med forbindelse til Lierbyen og Drammen, se <https://www.brakar.no> for rutetider. Fra Lierbyen går det busser til Oslo, Tranby og Asker. Togstasjon i Asker og Drammen med flytog samt gode forbindelser mot Oslo, Tønsberg og Kongsberg.

Fra boligen er det ca. 10 min kjøring til E18, ca. 5 min til Lierbyen, ca. 20 min til Drammen og ca. 15 min til Asker. Buss

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

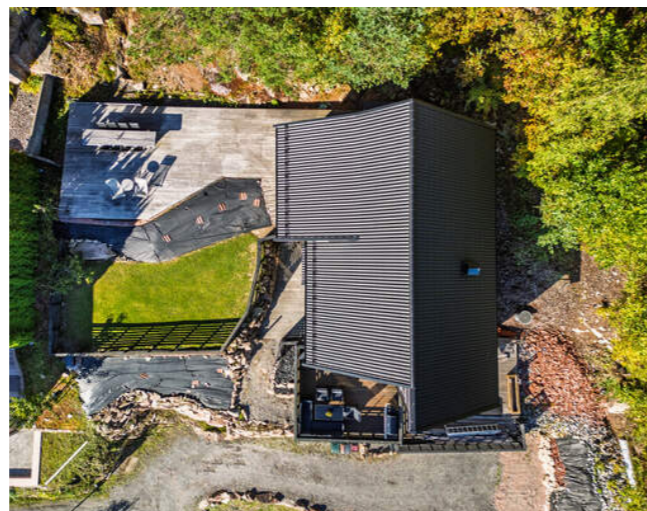
fra Vestsidveien.

#### Bebyggelse

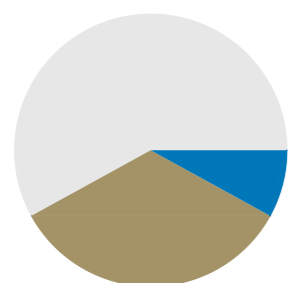
Naturskjønt område bestående av eneboliger, terrasseboliger og noen småbruk.

#### Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle visningsboligen. Det vil også bli skiltet med visningsskilter fra Proaktiv Eiendomsmedling til annonserte visninger. Velkommen til visning!



#### BOLIGMASSE



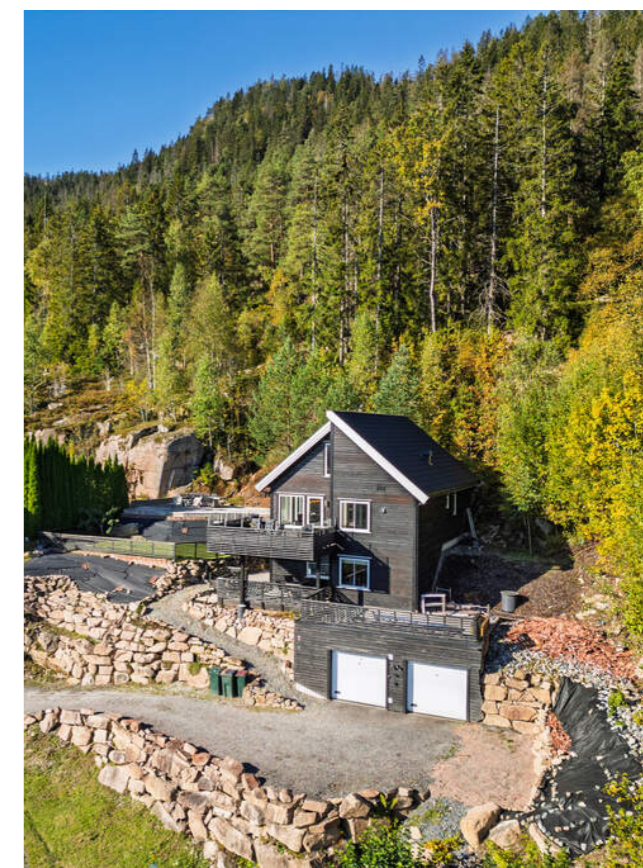
58% enebolig  
34% blokk  
8% annet

#### SKOLER

Egge skole (1-7 kl.) 76 elever, 7 klasser	19 min 1.8 km
Lierbyen skole (8-10 kl.) 254 elever, 22 klasser	10 min 6.8 km
Tranby skole (8-10 kl.) 316 elever, 26 klasser	12 min 6.8 km
St. Hallvard videregående skole 750 elever, 26 klasser	14 min 9.9 km
Lier videregående skole 550 elever	14 min 10.3 km

#### BARNEHAGER

Merikroken barnehage (0-5 år) 39 barn	5 min 3.9 km
Helgerud Barnegård (1-5 år) 51 barn	8 min 5.5 km
Espira Eikenga barnehage (1-5 år) 75 barn	8 min 5.7 km













2. ETASJE









LOFT





1. ETASJE





# PRAKTISK INFORMASJON

## Byggemåte

Utvendig generelt:

Saltak i trekonstruksjon. Takteking med takstein fra 2004.

Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.

Hovedkonstruksjon bindingsverk i trekonstruksjon.

Yttervegger er kledd utvendig med malt trepanel.

Vinduer med isolerglass produsert i 2007. Ytterdør i tre med glassfelt. Terrasse- og balkongdører med isolerglass, produsert i 2007.

Innvendig generelt:

Gulv: Malt gulvbord/laminat og fliser.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Anlegget er i hovedsak skjult. Synlige avløpsrør er i plast. Anlegget er i hovedsak skjult.

Vannbåren gulvvarme i hele 1.etg samt bad 2. etg. I tillegg ligger det en sløyfe i stue (stripe langs yttervegg).

Ventilasjon: Boligen har montert balansert ventilasjonsanlegg, med avtrekk fra kjøkken og bad, samt lufttilførsel i oppholdsrommene.

Sikringsskap med jordfeilautomater.

Brannslukningsutstyr og røykvarsler er montert.

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 08.09.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

## Parkering

Parkering i integrert dobbelgarasje og på egen tomt.

## Innhold

Underetasje: Integrert dobbelgarasje.

1.etasje: Gang, bad, vaskerom, medierom og 2 soverom.

2. etasje: Stue/kjøkken, bad, bod, soverom og omkleddningsrom.

Loft: Stue og soverom.

Terrasse over garasje ved inngang i 1.etg på ca. 72 m<sup>2</sup>.

Terrasse med utvendig trapp i 2.etg, på ca. 47 m<sup>2</sup>.

Veranda utenfor stuen i 2.etg på ca. 22 m<sup>2</sup>.

## Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 212 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 45 kvm

- Totalt BRA: 257 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 141 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

Underetasje:

- Totalt BRA: 45 m<sup>2</sup>

- BRA-e: 45 m<sup>2</sup> (integrert garasje)

Første etasje:

- Totalt BRA: 85 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 85 m<sup>2</sup>

- TBA: 72 m<sup>2</sup>

Andre etasje:

- Totalt BRA: 86 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 86 m<sup>2</sup>

- TBA: 69 m<sup>2</sup>

Loft:

- Totalt BRA: 41 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 41 m<sup>2</sup>

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

## Standard

En gjennomgang av boligens rom:

1.etasje:

Hall:

Boligen har en stor og praktisk hall på nesten 20 kvm, som gir et solid førsteinntrykk med en gang du kommer inn. Her er det flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, som hjelper sko å tørke raskere og som tåler mye slitasje. Veggene har moderne struktur i kalkmaling, og det er downlights i himlingen. Det er god plass til ytterklær i stort og plassbygd garderobeskap, samt mulighet for skohylle, knagger og ytterligere lagring under trappen. Ytterdøren har kodelås og det er installert boligalarm som kan tilknyttes eget abonnement.

Bad og vaskerom:

Fra hallen er det adkomst til et pent baderom som er innredet med både dusjhjørne og innmurt badekar, servantskap og veggskap i samme stil, speil med belysning og gulvmontert wc. Badet har flislagte vegger og gulv, vannbåren gullvarme og god belysning fra spotter i taket. Det er mekanisk avtrekk.

Innenfor badet ligger et romslig vaskerom som er et etterlengtet rom for barnefamilier. Rommet er innredet med hel benk og nedfelt kum, med opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Det er også god plass til garderobeskap, hyller etc. for lagring av det du måtte ønske. Vaskerommet har flislagt gulv med underliggende varme, og vegger og tak har malte flater. Mekanisk avtrekk og tilluft via ventil på vegg mot hjemmekino-rommet og i vindu.

Hjemmekino:

I 1. etasje er det også etablert hjemmekino som blir svært populært for alle husets medlemmer. Rommet er malt i lun farge slik kino skal, og har veggglamper på begge sider og behagelig teppegulv. Her er det plass til å innrede gode lenestoler, lydanlegg og stor/lerret tv på veggen.

Soverom:

To av boligens soverom ligger i 1. etasje. Begge rommene har plass til seng, nattbord og skap, og passer fint som barna i huset.

2. etasje:

Stue og kjøkken:

Opp trappen i 2. etasje kommer du til husets samlingspunkt, nemlig stue, spisestue og kjøkken i åpen løsning. Nå kommer også den gode beliggenheten til sin rett, med flott utsikt fra alle soner i rommet. Vinduene gir også god romfølelse med masse naturlig lysinnslipp. Rommet har naturlig plass for sofagruppe og tv i innerste del, og stort spisebord nærmere kjøkkenet. Overflatene er malt i hvitt med spotbelysning i taket, og på gulvet er det mørk parkett som gir fin kontrast. Det er utgang til terrasser på begge sider.

Boligen har et lekkert og påkostet kjøkken med innglasert rom for vin og tilbehør. Innredningen fra Kvik er godt tilpasset rommets løsning, og gir rikelig med skaplass og god benkeflate for matlaging. Frontene i hvitt har glatt utførelse, med matchende benkeplate og underlimt oppvaskkum. Kjøkkenet er komplett utstyrt med integrert hvitevarer som stekeovn i hendig høyde, platetopp oppvaskmaskin, og kjøl/frys. Stilren ventilator plassert over kokesonen. Det er i tillegg plass til et lite frokostbord ved vinduet hvis ønskelig, og det er like fin utsikt her.

Mastersuite:

I 2. etasje ligger også mastersuite med soverom, omkleddningsrom og eget bad i tilknytning. Soverommet er tilbaketrukket fra resten av huset, og er et fint sted å trekke seg tilbake. Rommet er av god størrelse med plass til å innrede dobbeltseng og nattbord på hver side. Omkleddningsrommet er utstyrt med plassbygd innredning for opphengt til klær, samt hyller og skuffer.

Fra soverommet er det tilgang til eget, delikat baderom som sikrer en god start på dagen. Badet har fin innredning med doble skålservanter, speil i hele benkens bredde, veggmonter toalett, og stor og lekker dusjnise med dekorfliser, glassvegg og regnfallsarmatur. Badet har flislagte overflater, vannbåren gulvvarme og downlightsbelysning i himlingen. Det er også naturlig lysinnslipp fra et lite vindu på veggen, helt uten innsyn. Mekanisk avtrekk.

Loft:

Stue:

I toppetasjen er det ytterligere en stue som passer ypperlig som tv-stue, lekerom eller hjemmekontor - alt etter behov. Her sitter du høyt og fint med flott utsikt over dalen.

Soverom:

Soverommet i øverste etasje har god plass til dobbeltseng, nattbord og kommode for klær. Langs vegen er det lagringsplass skjult med gardiner.

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. Takstmann har gjennomgått boligen og gjort vurderinger på en tilstandsgrad fra 1 til 3. Graderingene er som følger:

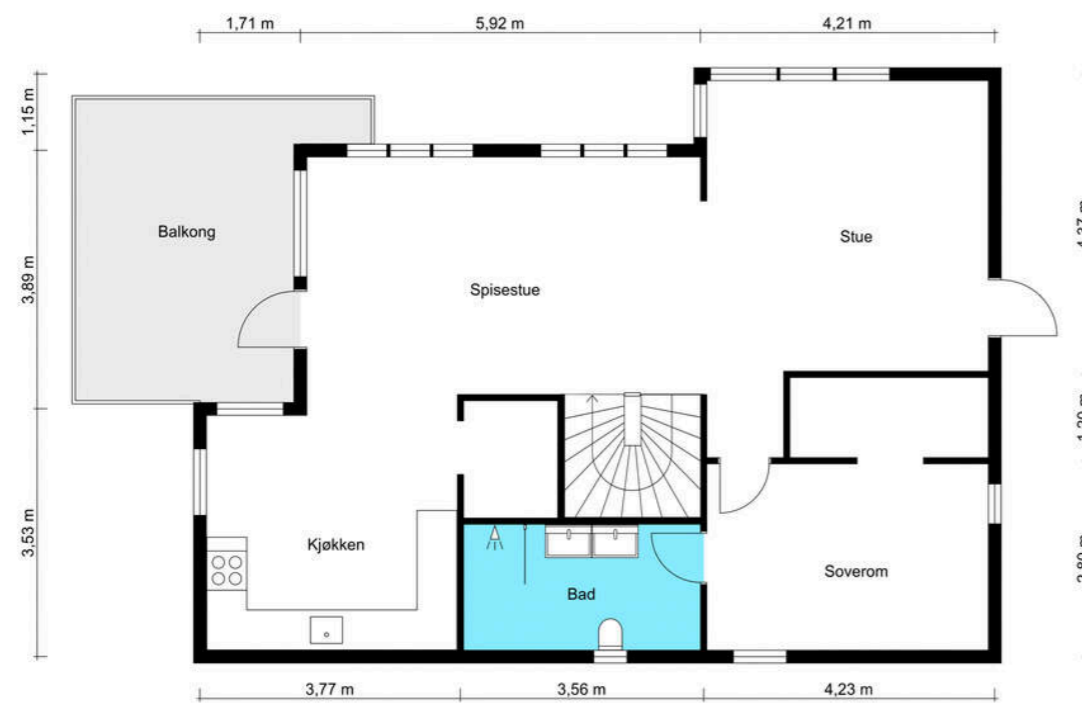


# PLANTEGNINGER

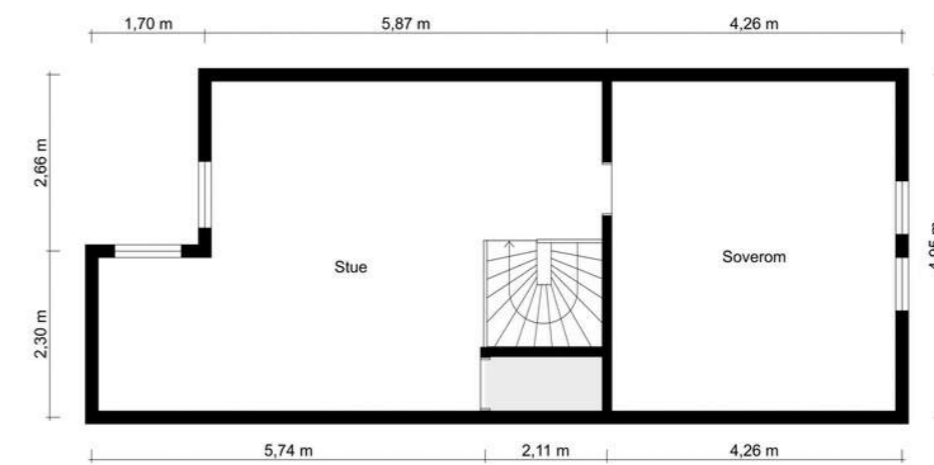
## 1. ETASJE



## 2. ETASJE



## LOFT



# KJERNEINFORMASJON

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Tomten

Areal: 1192 kvm, Eierform: Eiet tomt

Pent opparbeidet tomt med flere solrike uteplasser, hage og gruset gårds plass med gangvei opp til ytterdøren. Innkjøring til dobbelgarasje med elbillader.

I 1. etasje er det terrasse på ca. 72 kvm som strekker seg fra inngangsdøren og over garasjen.

Fra 2. etasje er det tilgang til to uteplasser, beliggende på hver sin side av stuen med veranda på ca. 22 m<sup>2</sup>, og terrasse på ca. 47 m<sup>2</sup>. Alle uteplassene byr på panoramautsikt og gode solforhold.

## ØKONOMI

### Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 1 728 742 per 31.12.23

Formuesverdi som sekundærbolig kr 6 914 966 per 31.12.23

### Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 15 466 pr. år

Fakturert på boligen i 2024. Inkluderer vann, avløp, og renovasjon.

### Faste løpende kostnader

Vann og avløp ca kr 10.536,- pr år.

Renovasjon ca kr. 4.930,- pr år.

Strømforbruk pr år: 32.500 kwh

Forsikring (utvendig + innbo): ca kr 18.000,- pr. år

Internett: ca kr. 1.069,- pr. måned (Viken Fiber)

Boligalarm kr. 599,- pr måned (Verisure)

Vedlikehold av privat vei og lyktestolper. Selger har betalt ca. kr. 300,- siden mai 2023.

Snømåking deles med naboer. Selger har betalt kr. 5.400,- pr år i 2024 og 7.590,- pr år i 2025.

Ovenstående er basert på nåværende eiere senere års forbruk og utgifter. Dette vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

### Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

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 på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest på eiendommen, datert 04.01.2008.

### Utleie

Boligen har ingen utleiedel.

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 konsesjonspliktig: NEI

### Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

### Diverse

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

Rettigheter på andre eiendommer:

Rettigheter på 3312-61/65

Rettigheter i eiendomsrett

2014/77470-1/200 Bestemmelse om veg

28.01.2014

rettighetshaver:Knr:3312 Gnr:61 Bnr:54

### Reguleringsmessige forhold

Selger informerer at det er planlagt fremtidig utvidelse av boligfeltet som vil medføre utvidelse av bla. felles vei og flere hus. Prosjektet er fremdeles i startfasen og byggestart er ikke bekreftet. Selgere har fått nabovarsel om at naboeiendommen med matrikkel gnr. 70, bnr. 42, med forslag til reguleringsplan.

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 61 Bnr. 54 i Lier kommune

### Vei/vann/avløp

Eiendommen ligger til privat vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Prisantydning inkludert omkostninger

7 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger  
182 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 300 000,-))  
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)  
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
545,- (Tingl.gebyr skjøte)  
16 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

200 750,- (Omkostninger totalt)

7 500 750,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

### Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### Sikkerhetsstillelse

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

## ØVRIGE KJØPSFORHOLD

### Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

### Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeulingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, [www.proaktiv.no](http://www.proaktiv.no).

**Kjøper er utenlandsk statsborger**

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. Rekvirering 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.

**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/>.

**Budgivning i forbrukerforhold**

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på [www.finn.no](http://www.finn.no). Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsikelser 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.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

**Nye arealbegreper**

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:  
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod

og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.  
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.  
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.  
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b  
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

**Løsøre og tilbehør**

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeidlergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på [www.nef.no](http://www.nef.no). Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

**Lov om hvitvasking**

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.

**Lovanvendelse og kontraktsbetingelser**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Eier**

Tor-Andre Hjertø Flusund  
Andrea L Landenget

**Tinglysing av hjemmel**

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.

**Salgsoppgave**

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

**Informasjon om meglerforetaket**

Drammen & Lier Eiendomsmegling AS  
Org.nr. 931 803 328  
Ansvarlig megler: Fredrik Engebråten

**Vederlag og rett til dekning av utlegg**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,85% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.500,-, oppgjørshonorar kr. 6.950,-, kredittkostnad, grunnbok, e-signeringskost. kr 5.000,-, visninger kr. 3.500,-, og markedsføringspakke kr. 19.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrift, tinglysing, sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer etc.

**Boligselgerforsikring**

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

**Samarbeidspartnere**

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

**Dato salgsoppgave**  
24.04.2026



# Tilstandsrapport



Øvre Solspillet 4, 3404 LIER

LIER kommune

# gnr. 61, bnr. 54

Sum areal alle bygg: BRA: 257 m<sup>2</sup> BRA-i: 212 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.09.2025

Rapportdato: 10.09.2025

Oppdragsnr.: 22424-1171

Referansenummer: ZF1529

Foretak: BOLIGKONSULT AS

Vår ref:



**NITO**



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

Oppdragsnr.: 22424-1171

Befaringsdato: 08.09.2025

Side: 2 av 27

Øvre Solspillet 4, 3404 LIER  
Gnr 61 - Bnr 54  
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 fuktøk.

### 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, annek, 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
- løsløse 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 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 22424-1171

Befaringsdato: 08.09.2025

Side: 3 av 27

Øvre Solspillet 4, 3404 LIER  
Gnr 61 - Bnr 54  
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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



#### 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.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 22424-1171

Befaringsdato: 08.09.2025

Side: 4 av 27

Øvre Solspillet 4, 3404 LIER  
Gnr 61 - Bnr 54  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Beskrivelse av eiendommen

Les hele rapporten for å forstå resultatene fra undersøkelsene av bygningsdelene. Rapporten viser hva som omfattes av oppdraget – ikke alle forhold ved boligen dekkes. Se forutsetningene for mer info om omfang og avgrensninger.

Boligen var møblert og innredet under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet, så eventuelle avvik bak disse er ikke nødvendigvis avdekket.

### Enebolig - Byggeår: 2008

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

- Bygningen er oppført med grunnmur i leca.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

#### Parkering:

- Garasje.
- Biloppstillingsplass.
- Elbillader er montert.

#### INNVENDIG [Gå til side](#)

- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Trapper i trekonstruksjon.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

- Oppvarming:
- Vannbåren gulvvarme tilknyttet varmeanlegg.

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

#### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Oppdragsnr.: 22424-1171

Befaringsdato: 08.09.2025

Side: 5 av 27

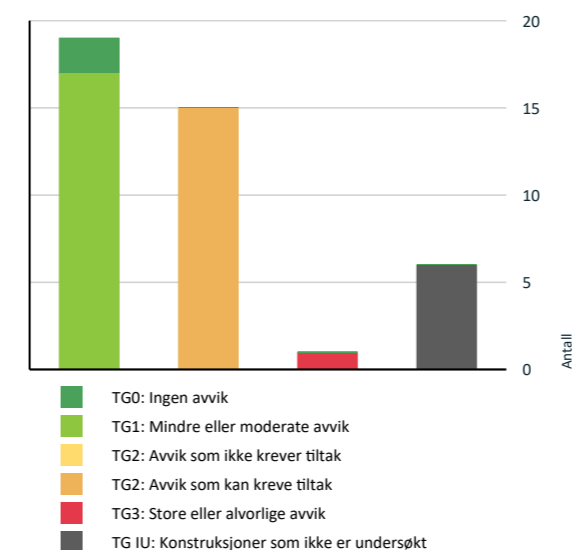
Øvre Solspillet 4, 3404 LIER  
Gnr 61 - Bnr 54  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



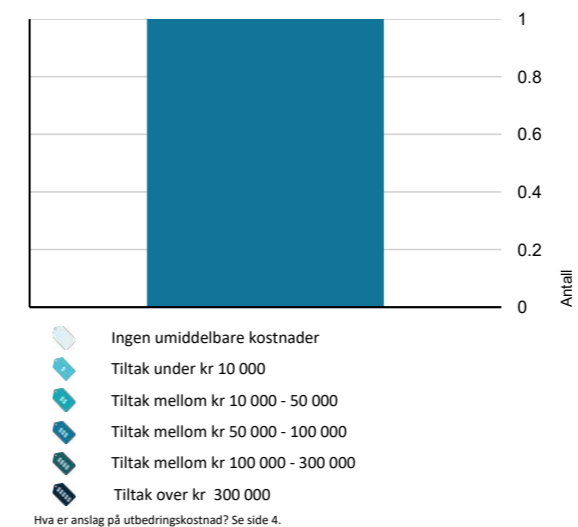
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktisikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22424-1171

Befaringsdato: 08.09.2025

Side: 6 av 27

Øvre Solspillet 4, 3404 LIER  
Gnr 61 - Bnr 54  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22424-1171

Befaringsdato: 08.09.2025

Side: 7 av 27

Øvre Solspillet 4, 3404 LIER  
Gnr 61 - Bnr 54  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG

<b>Byggeår</b>	<b>Kommentar</b>
2008	Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

### UTVENDIG

#### TO 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Type tkking: Takstein.  
Alder: Ifølge eier fra 2024.  
Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå. Inspeksjon fra bakkenivå gir begrenset mulighet for å vurdere detaljer på taket.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten drone, stige eller ekstra verktøy. Ingen tester av materialer eller funksjon er gjort. Takstein ble ikke flyttet for å se undertak eller konstruksjon, siden det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig under befaringen.

#### TO 2 Nedløp og beslag

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.

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.

Snøfanger: Snøfanger er montert på takflate mot syd.

Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon fra bakkenivået. Det er ikke utført funksjonstester (f.eks. vannprøving), og demontering er ikke gjort.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
    - Det er ikke montert snøfangere på takflate mot nord, men dette var ikke et krav da boligen ble oppført.
- Likevel kan snø og is rase ned der snøfangere mangler, noe som kan medføre fare for personer og gjenstander under. Forholdet bør vurderes med tanke på personsikkerhet og bruk av arealer nær bygningen.

#### TO 2 Veggkonstruksjon

Hovedkonstruksjon: Bindingsverk i trekonstruksjon.  
Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med malt trepanel.  
Lufting: Tilfredstillende.  
Musesperre: Tilfredstillende

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone, inngrep eller demontering. Det er utført stikkprøvekontroll med et skarpt redskap på enkelte utvalgte steder for å undersøke etter skader, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Veggkonstruksjonens fulle oppbygging kan ikke vurderes visuelt, da den er skjult bak fasaden. Full vurdering av hele konstruksjonen, inkludert skjulte forhold, krever destruktive undersøkelser, som ikke inngår i denne kontrollen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
    - Kledningen er plassert for nær terrenget enkelte steder.
- For å unngå fuktpåvirkning anbefales det vanligvis en avstand på minst 0,3 meter mellom kledningens underkant og terreng. I områder med lite slagregn kan noe mindre avstand aksepteres, men den bør ikke være under 0,1 meter. I dette tilfellet er avstanden for liten, noe som gjør kledningen mer utsatt for fuktopptak, råte og andre fuktrelaterte skader over tid.

Oppdragsnr.: 22424-1171

Befaringsdato: 08.09.2025

Side: 8 av 27

Øvre Solspillet 4, 3404 LIER  
Gnr 61 - Bnr 54  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Taktype: Saltak, i trekonstruksjon.

Alder: Loftkonstruksjonen er i følge eier fra byggeåret.

Undersøkt fra:

Utvendig bakkenivå.

Inspeksjonen fra bakkenivået gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer på taket.

**Vurdering av avvik:**

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

### Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.

Alder: Produsert i 2007.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlign justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

### Dører

Type: Ytterdør i tre med glassfelt. Terrasse- og balkongdører med isolerglass.

Alder: Produsert i 2007.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlign justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Terrasse over garasje.

Adkomst fra: Ved inngangsplan i 1. Etasje.

Konstruksjon: Stål betongdekke som er teknet med papp. Belagt med trebjelker og terrassebord. Rekkverk av tre.

Størrelse: ca. 72 m<sup>2</sup>.

Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggtknisk forskrift på befaringsstidspunktet.

Type: Terrasse.

Adkomst fra: Utvendig opp utvendig trapp.

Konstruksjon: Terrassebord og bjelkelag i tre.

Størrelse: ca. 47 m<sup>2</sup>.

Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggtknisk forskrift på befaringsstidspunktet.

Type: Veranda.

Adkomst fra: Stuen i 2. Etasje.

Konstruksjon: Terrassebord og bjelkelag i tre.

Størrelse: ca. 22 m<sup>2</sup>.

Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggtknisk forskrift på befaringsstidspunktet.

Konstruksjonen er visuelt vurdert uten destruktive inngrep.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.

Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Oppdragsnr.: 22424-1171

Befaringsdato: 08.09.2025

Side: 9 av 27

Øvre Solspillet 4, 3404 LIER  
Gnr 61 - Bnr 54  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

- Rekkverket er lavere enn dagens krav, men tilfredsstillende gjeldende krav under byggetidspunktet. Det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

- Det er registrert åpninger større enn hva dagens krav tillater.  
Slike åpninger kan gjøre det mulig for små barn å komme seg gjennom eller sette seg fast.

- Det mangler rekkverk på deler av en terrasse, eller annen fallsikring.  
Fallsikring bør etableres av hensyn til personsikkerhet ved opphold på konstruksjonen.

- Det er registrert råteskader i konstruksjonen.  
Råte svekker treverket, og utskifting bør gjennomføres innen nær fremtid.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran over garasjen.  
Over tid kan membranen få sprekker og utettheter. Fornying må påregnes på sikt, men nøyaktig tidspunkt er usikkert.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

- Utbedring av nevnte punkter og råteskadet trevirke.

Estimatet er gjort anslagsvis, og faktisk beløp kan variere ut ifra omfang en velger å utbedre og materialvalg.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### INNVENDIG

### Overflater

Gulv: Malt gulvbord/laminat og fliser.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:

Ca. 2,40 meter, målt i gang, i 1. Etasje.

Ca. 2,40 meter, målt i stue i 2. Etasje.

Ca. 2,98 meter, målt i stue på loftet på det høyeste, og 0,9 meter til knevegger.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning.

Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete avvik inngår ikke i dette oppdraget.

### Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Når rommene ble innredet: Byggeår.

Overflater: Det er registrert gipsplater (organiske materialer) på overflater i rom under terrenget.

Rom som er utført og kledd med organisk materiale som for eksempel treverk eller gips og ligende, må anses som risikoutsatt for fuktproblematikk.

Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fukt påkjenninger, som for eksempel kan oppstå gjennom kapillært oppsug fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, og/eller på grunn av dårlig utvendig drenering.

Fuktmåling/søk og observasjoner: Hulltaking med fuktmåling er ikke aktuelt, da det ikke er noen utforede kjellervegger under terrenget. Det er imidlertid bygd en vegg uten på muren for å romme kabling og medieutstyr i medierommet. Det er i hulrom mellom plassbygde veggen og gipsen på lecamuren målte etter fuktighet, og det er her ikke registrert verdier utover det normale.

Ventilasjon: Det er registrert friskluftsentil i yttervegg i oppholdsrom.

Den visuelle inspeksjonen av rom under terreng, er begrenset til det som var tilgjengelig og synlig ved befarings. Symptomer på fukt eller andre skader er ofte ikke synlige fra innsiden, og skjulte forhold i konstruksjonen kan ikke avdekkes ved en slik inspeksjon.

**Vurdering av avvik:**

Oppdragsnr.: 22424-1171

Befaringsdato: 08.09.2025

Side: 10 av 27

Øvre Solspillet 4, 3404 LIER  
Gnr 61 - Bnr 54  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI

## Tilstandsrapport

- Det er avvik:
- Konstruksjonen er en risikokonstruksjon med hensyn til fuktproblematikk. Vær oppmerksom på denne risikoen, samt at skader oppstår ofte skjult og fremstår ikke alltid visuelt eller ved hulltaking.

### TO 1 Innvendige trapper

Type: Trapp i trekonstruksjon.  
Fallsikring: Rekkverk er montert.  
Rekkverkshøyde: mål til ca. 0,9 m.

Vurderingen er begrenset til en undersøkelse av rekkverk/fallsikring, vurdert opp mot krav på befaringstidspunktet. Det oppfordres til å gjøre egne undersøkelser av overflater og bruksslitasje.

### TO 1 Innvendige dører

Type: Innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Alder: Badet er fra byggeåret.

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 vannrett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Dokumentasjon:  
Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

### 1. ETASJE > BAD

#### TO 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.  
Himling: Slette overflater.

Banketest:  
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Oppdragsnr.: 22424-1171

Befaringsdato: 08.09.2025

Side: 11 av 27

Øvre Solspillet 4, 3404 LIER  
Gnr 61 - Bnr 54  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI

## Tilstandsrapport

- Riss er observert i flisefuger. Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, dårlig håndverk, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktskader. Årsaken er ikke fastslått, og regelmessig oppfølging anbefales for å overvåke utviklingen.

- Det er registrert sprekker i enkelte fliser. Disse er primært kosmetiske, men kan indikere bevegelser i underlaget. Om årsaken skyldes fukt eller bygningsbevegelser, er usikker. Overvåk overflaten for nye sprekker eller endringer.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

### 1. ETASJE > BAD

#### TO 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:  
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

### 1. ETASJE > BAD

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.  
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.  
Alder: Ifølge eier fra byggeår.  
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

- Det mangler smøremembran på mansjett og over klemringen. Denne typen mansjett krever smøring på selge materialet og over klemringen for å oppnå tilstrekkelig vannetthet. Uten smøremembran har konstruksjonen økt mulighet for utettheter som kan føre til skjulte skader.

### 1. ETASJE > BAD

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Oppdragsnr.: 22424-1171

Befaringsdato: 08.09.2025

Side: 12 av 27

Øvre Solspillet 4, 3404 LIER  
Gnr 61 - Bnr 54  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI

## Tilstandsrapport

Innredning: Skap med glatte fronter. Speil over servant.  
Sanitærutstyr: Dusj på gulv med dører, badekar, servant og klosett.

Undersøkelsen er i hovedsak visuelt uten full funksjonstesting.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.

Tilluft: Marginal luftespalte under dør for lufttilførsel.

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger mot dusjen er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Alder: Vaskerommet er fra byggeåret.

Rommet 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 vannrett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Dokumentasjon:

Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Sokkelfiser, malte plater og betong.

Himling: Slette overflater.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg sokkelfiser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er eksponert deler av bindingsverksvegg i nærheten av vannrør, så vel som koblingspunkter. Dette betyr at dersom det skulle oppstå en lekkasje er disse områdene mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Oppdragsnr.: 22424-1171

Befaringsdato: 08.09.2025

Side: 13 av 27

Øvre Solspillet 4, 3404 LIER  
Gnr 61 - Bnr 54  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI

## Tilstandsrapport

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekrefte uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Vanskelig å konstatere da det er forhøyingsring i sluket som dekker besiktigelse.

Alder: Ifølge eier fra byggeår.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Innredning med benkeplate av laminat.

Sanitærutstyr: Kum i stål og opplegg for vaskemaskin.

Undersøkelsen er i hovedsak visuelt uten full funksjonstesting.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.

Tilluft: Ventil på vegg mot medierom og i vindu.

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt.

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, ved eksponert felt mot medierom.

Målested: Ved området for stoppekran.

Resultat: Ingen synlige tegn til skade. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Tilstandsgraden (TG):

TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.

Oppdragsnr.: 22424-1171

Befaringsdato: 08.09.2025

Side: 14 av 27

Øvre Solspillet 4, 3404 LIER  
Gnr 61 - Bnr 54  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI

## Tilstandsrapport

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Alder: Badet er fra byggeåret.

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 vannrett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Dokumentasjon:

Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

### 2. ETASJE > BAD

#### TO 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.  
Himling: Slette overflater.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

### 2. ETASJE > BAD

#### TO 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

- Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
- Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).

Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturrendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

### 2. ETASJE > BAD

#### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.  
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.  
Alder: Ifølge eier fra byggeår.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Oppdragsnr.: 22424-1171

Befaringsdato: 08.09.2025

Side: 15 av 27

Øvre Solspillet 4, 3404 LIER  
Gnr 61 - Bnr 54  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI

## Tilstandsrapport

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

### 2. ETASJE > BAD

#### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Skap med glatte fronter. Speil over servant.

Sanitærutstyr: Dobbel servant, dusj på gulv med felt i glass og veggfestet klosett.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ingen drengsspalte under klosettet.

Rommet er bygget før krav om drengsspalte ved innebygde sisterner. Uten visuell lekkasjesikring blir eventuelle vannlekkasjer i veggen ikke umiddelbart synlige.

### 2. ETASJE > BAD

#### TO 1 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.

Tilluft: Marginal luftespalte under dør for lufttilførsel.

Avtrekkventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

### 2. ETASJE > BAD

#### TO 4 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger er mot kjøkken og teglsteinskledd rom, som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate med underlimt kum.

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2014 med nyere kjøkkenvifte.

Produsent innredning: Kvik.

Integrerte hvitevarer: Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøll/frys.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demonere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

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

Tilluft: Via ventil i vindu.

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

Oppdragsnr.: 22424-1171

Befaringsdato: 08.09.2025

Side: 16 av 27

Øvre Solspillet 4, 3404 LIER  
Gnr 61 - Bnr 54  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 2 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).  
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.  
Lekkasjesikring: Synlig drenerør fra skapet, men det er ikke registrert siklemikk for avrenning.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.  
Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet.

#### TO 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast.  
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.  
Stakeluke: Ukjent.  
Lufting: Ukjent.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønsmessig vurdert ved tapping fra to tappesteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

#### TO 2 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Boligen har montert balansert ventilasjonsanlegg, med avtrekk fra kjøkken og bad, samt lufttilførsel i oppholdsrommene.

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

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er mangelfull luftgjennomstrømning mellom rom, for eksempel manglende spalte under dørbliad.  
Ved balansert ventilasjon må luft passere fritt mellom rom for at anlegget skal fungere. Uten slike åpninger reduseres luftvekslingen når dørene er lukket.

#### TO 4 Varmesentral

Kombibereeder i vaskerom.

#### TO 1 Vannbåren varme

Type: Vannbåren gulvvarme.  
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerskott er lokalisert i vaskerom.

I hele 1.etg samt bad 2. etg. I tillegg ligger det en sløyfe i stue (stripe langs yttervegg).

Oppdragsnr.: 22424-1171

Befaringsdato: 08.09.2025

Side: 17 av 27

Øvre Solspillet 4, 3404 LIER  
Gnr 61 - Bnr 54  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

#### Reguleringsventiler:

Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?  
Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Skjulte rør vurderes basert på alder og synlige tegn til skader på gulv fra gulvvarmen. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

#### TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Type sikringer: Sikringsskap med jordfeilautomater.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Byggeår, med enkelte oppgraderingen i garasjen i våres eie.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:**  
**- Jordfeil kurs til garasje. Finne ut og utbedre (2024).**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringsskap

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

Oppdragsnr.: 22424-1171

Befaringsdato: 08.09.2025

Side: 18 av 27

Øvre Solspillet 4, 3404 LIER  
Gnr 61 - Bnr 54  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja På grunn av manglende lovpålagt samsvarerklæring fra byggeåret, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges.**

### Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

I denne boligen:  
Brannslukningsutstyr: Ja.  
Røykvarsler: Ja.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Grunnforhold er ikke kjent og er ikke undersøkt.

Oppdragsnr.: 22424-1171

Befaringsdato: 08.09.2025

Side: 19 av 27

Øvre Solspillet 4, 3404 LIER  
Gnr 61 - Bnr 54  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

Geologiske forhold er ikke undersøkt.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Alder: Ifølge eier fra byggeår.

Synlig fuktsikring: Det er registrert grunnmursplast.

Drenering rundt en bygning skal lede bort vann fra grunnen og grunnmuren for å beskytte konstruksjoner mot fukt. Hvordan dreneringen er utført varierer med bygningens alder og konstruksjon.

Dreningssystemer ligger normalt skjult under bakken, og det er derfor ikke mulig å se hva som finnes, eller vurdere fullstendig tilstand og funksjon uten å gjøre inngrep, som graving. Slike undersøkelser inngår ikke i denne typen vurdering. Vurderingen er basert på synlige forhold ved befaringen og det som er opplyst om alder. Tegn på fukt eller andre avvik kan variere med årstid, vær og klima, og vil ikke nødvendigvis være synlige på befaringsstidspunktet.

Punktet må sees i sammenheng med rom under terreng, terrengforhold og bortledning av takvann.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Grunnmursplasten er avsluttet høyere enn terrenget.

Plasten skal normalt avsluttes 5 cm under terrenget, i henhold til monteringsanvisninger.

Eksponert kant og plast utsettes for sol, regn og frost, noe som kan gi skader i plasten og redusert tetting mot fukt.

- Det er synlige glipper mellom grunnmursplasten og grunnmuren, samt stedvis manglende topplist.

Brudd og hull kan slippe vann inn bak platen og øke fuktnivået i grunnmuren.

### TG 0 Grunnmur og fundamenter

Type fundament: Ukjent, da disse er skjult under terrenget. Fundamenter er ikke vurdert.

Type grunnmur: Lettklinkerbetong (leca). Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes.

Inspisert fra: Innsiden av kjelleren, og utvendig.

Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes. Vurderingen baserer seg på hva som er synlig under befaringen.

### TG 2 Terrengforhold

Terrengtype: Plen og grus.

Fallforhold: Det er registrert relativt flatt terreng rundt boligen, samt skrående med terrenget.

Vurderingen gjelder en visuell inspeksjon av terrengets fallforhold nær bygningen, og omfatter ikke andre egenskaper ved tomten. Den er basert på observasjoner ved befaringsstidspunktet, og det er ikke utført konkrete målinger. Selve terrengets tilstand eller oppbygning er ikke vurdert.

Terreng vil normalt kreve justeringer over tid med tanke på fallforhold, og tiltak må påregnes med jevne mellomrom. Punktet må sees i sammenheng med utvendig drenering og håndtering av takvann.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Dette øker sannsynligheten for at vann kan samle seg mot muren og gi høyere fuktbelastning på grunnmur og rom under terreng.

Oppdragsnr.: 22424-1171

Befaringsdato: 08.09.2025

Side: 20 av 27

Øvre Solspillet 4, 3404 LIER  
Gnr 61 - Bnr 54  
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

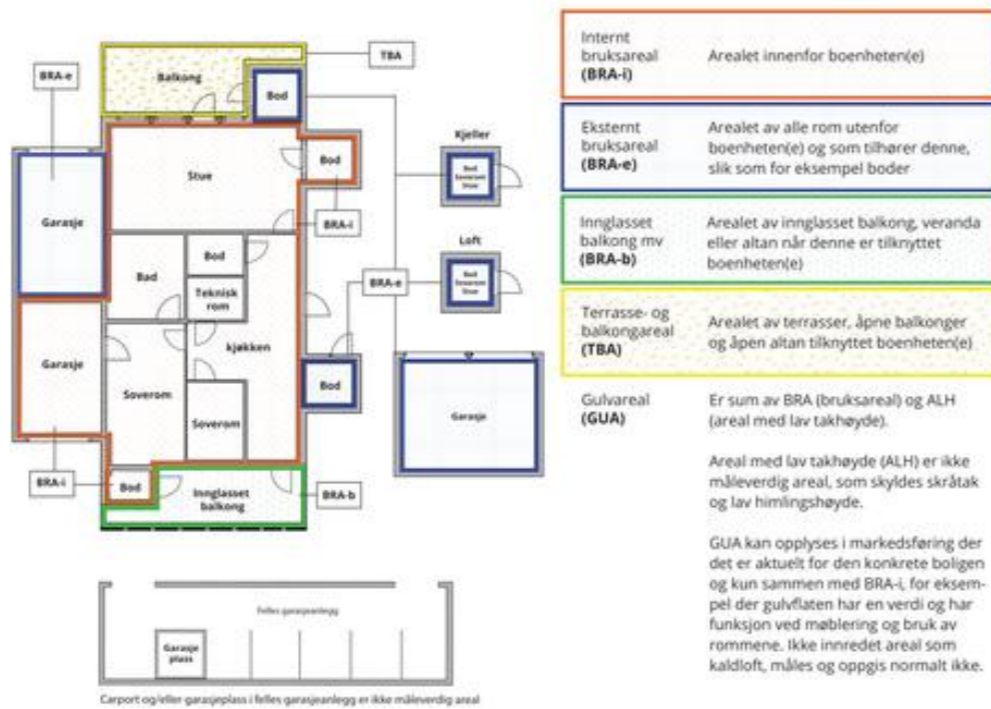
### Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

### Hva er bruksareal?

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

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



### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi 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.

Oppdragsnr.: 22424-1171

Befaringsdato: 08.09.2025

Side: 21 av 27

Øvre Solspillet 4, 3404 LIER  
Gnr 61 - Bnr 54  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Arealer

### Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje		45		45	
1. Etasje	85			85	72
2. Etasje	86			86	69
Loft	41			41	
<b>SUM</b>	<b>212</b>	<b>45</b>			<b>141</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>257</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Garasje	
1. Etasje	Bad, Gang, Vaskerom, Soverom, Soverom, Medierom		
2. Etasje	Bad, Bod, Stue/kjøkken, Soverom, Omklæringsrom		
Loft	Stue, Soverom		

### Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

Oppdragsnr.: 22424-1171

Befaringsdato: 08.09.2025

Side: 22 av 27

Øvre Solspillet 4, 3404 LIER  
Gnr 61 - Bnr 54  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	209	48

#### Kommentar

Enebolig Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2025	Martin Sjønnesen	Takstingenør
	Tor-Andre Hjertø Flusund Lislevatn Landenget	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3312 LIER	61	54		0	1192.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Øvre Solspillet 4

#### Hjemmelshaver

Landenget Andrea Lislevatn, Flusund Tor-Andre Hjertø

### Eiendomsopplysninger

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Øvre Solspillet 4, 3404 LIER  
Gnr 61 - Bnr 54  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Øvre Solspillet 4, 3404 LIER  
Gnr 61 - Bnr 54  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

#### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høytalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

#### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

#### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

#### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Oppdragsnr.: 22424-1171

Befaringsdato: 08.09.2025

Side: 25 av 27

Øvre Solspillet 4, 3404 LIER  
Gnr 61 - Bnr 54  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Forutsetninger

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

• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

#### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

#### PERSONVERN

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

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning for kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet

Oppdragsnr.: 22424-1171

Befaringsdato: 08.09.2025

Side: 26 av 27

Øvre Solspillet 4, 3404 LIER  
Gnr 61 - Bnr 54  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Forutsetninger

er oppgitt.  
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Drammen og Lier  
Eiendomsmedling AS



## Egenerklæring

Øvre Solspillet 4, 3404 LIER

24 Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Øvre Solspillet 4	Øvre Solspillet 4	

### 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?

23.03.2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Siden overtakelse 01.05.2023

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 95716707

### Informasjon om selger

Selger

Flusund, Tor-Andre Hjerto

Selger

Landenget, Andrea Lislevatn

### Forbehold

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



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

##### Beskriv feilen og omfanget

hulrom under fliser i bad 2 etasje, referer til tilstandsrapport. sprekker i flisvegg bad underetasje. varmeanlegget har tidligere hatt problemer. det er utbedret og fungerer, men vi vet ikke hva grunnlaget for feilen var. dette gjelder hele varme anlegget.

#### 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

2025

##### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

##### 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Kontroll på varmeanlegg, batteribytte på termostat.

##### 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Centrum Rør AS Drammen

##### 2.1.6 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

Ja, fukt i tak konstruksjon, men ingenting videre inn til hus. Tak er 100% utskiftet og omkonstruert i ettertid.

#### 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

2024

Side 2



#### 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utskiftelse av tak. Gammelt tak hadde mye knust takstein, lite lufting, og hullete underduk grunnet gnagerskader. Undertak ble skiftet fra sponplater til plank. Taket ble forhøyet for å øke lufting. Takstein skiftet til en type som er mer vann avstøtende og hindrer mosevekst. Omriss lagt med blikk og større sideskjørt. Samt nye snofangere. (Firma gikk konkurs på slutten, noe manglende dokumenter vil forekomme, kontrolleres av taksmann før salg).

#### 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ok Bygg AS

#### 4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### 4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 4.2.2 Årstall

2023

#### 4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Musesikkring av bolig og garasje. Sikkring rundt hele huset med perforerte stålplater under bordkledning. Videre sikret ventilasjonsrom med slike plater. Museborste brukt rundt kledning på garasje.

#### 4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Anticimex

#### 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

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

##### Beskriv omfanget

Overvann fra grunnmur i 2017 lite informasjon fra tidligere eier rundt dette. Påvirket kjeller og garasje. Ingen historikk på fukt/vann etter dreneringsutbedringer i 2017.

#### 8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

##### 8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

##### 8.1.2 Årstall

2017

Side 3



8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Storre dreneringsarbeider utført i 2017 etter overvann inn til bolig og garasje. Ingen dokumentasjon overlevert fra tidligere eier på dette. Drenering, utarbeider Svein Johnsrud, Johnsrud Anleggsdrift AS 92268298 johnsrud@anlegg.as

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 Johnsrud Anleggsdrift AS

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

**Elektrisitet**

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**  
 Jordingsfeil grunnet kondens utbedret i garasje for lys og stikkontakter. Utelys har hatt problemer med aktiverings sensor. dette er forsøkt utbedret, men vanskelig å vite hva som er galt. funker for det meste fint. dårlige koblinger til enkelte spotlys i hovedetasje og kjeller. oppdatering fra halogen til LED lys er anbefalt med tiden.

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**  
 2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Utskiftelse av portåpnermotor og skinner på 2 garasjeporter. Port-Service Øst AS 99582244 post@port-service.no

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 Port-Service Øst AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**  
 Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**  
 2024

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Jordingsfeil lokalisert og utbedret. Skiftet ut husholdning-stikkontakt med ip44 stikkontakt. De feilsøkte utelys sensor, men det ser ikke ut til å ha bedret funksjon.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Side 4



Abicon elektro as

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**  
 Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**  
 2025

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Skifte lysarmatur fra gass lysrør til LED lysrør. Installasjon av bevegelsessensor og lysbryter fra plejd. Installasjon utendørs ip44 dobbel stikkontakt.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 Bolig elektriker AS

10.3.6 **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 avloprør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**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

**Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget**  
 Gulvvarme på badet rom virket ikke. Signalkontakt mellom hovedenhet og termostat brutt. Dette er utbedret. Kontroll av varmeanlegg etter feilkode på vannbårenvarme. Ingen konklusjon på hva feilkoden kommer av. Systemet resettes om koden dukker opp. Skjer et par ganger i året.

Gulvvarme i har ved flere anledninger koblet ut grunnet ustabil signal fra trådløse termostater. varmeanlegget må forventes utbedringer på jevnlig.

Side 5



**16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**16.1.1 Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

**16.1.2 Årstall**  
2023

**16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

**16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Kontroll av varmeanlegg etter feilkode på system samt variabel effektivitet ved oppvarming av bolig. Service ble utført på utedel der det ble oppdaget lekkasje på gass i utedel. Dette ble reparert og etterfylt. Systemet har funket fint etter det, men sliter med varmfordeling i soverom i underetasje. Feilkode dukker opp noen ganger i året. Ingen konklusjon på hvorfor feilkoden dukker opp. Feilkoden nullstilles ved å slå av og på systemet.

**16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**  
Drammen rørservice as

**16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

#### Skjevheter og sprekker

**17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Sprekk i en gulvflis i vinduskarm i entre.  
 Sprekk i flisvegg på bad.  
 sprekker i gipsvegger der plater er skjøtet sammen med sparkel, hovedsakelig i hjørner.

**18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Sopp og skadedyr

**19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Mus i vegg og ventilasjonsrom, skade på underduk i tak. Undertak utbedret av OK Bygg AS i 2024. Musesikring utbedret via anticimex i 2023 og skadedyr har ikke blitt observert siden.  
 Ikke observert gnagerskade på elektrisk, det er heller ikke kontrollert.

**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

Side 6



**Beskriv omfanget**  
terrasse og gelender er preget av råte grunnet alder. utbedring må forventes etterhvert.

**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

**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?**

Måling ble hjennomført i tidsrom 20.12.2023-16.03.2025.

Verdier fra 63-210.

Soverom i kjeller ble målt til 73.

Kjellerstue/kinorom i kjeller målt til 210

Entre i kjeller målt til 210.

Soverom hovedetasje målt til 73.

Stue i hovedetasje målt til 95.

Soverom i loft målt til 63.

Befaring utført av Radonmannen AS, utbedringer kan gjøres, men de mente det ikke var hensiktsmessig ettersom bruksområdet til rommene med høyest verdier var kortvarig opphold.

**28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv nærmere hvilke forhold**

Nabovarsel om foreslåtte byggeplaner av Sondre Solspillet om utvidelse/etablering av vei og nabolag. Tilsvar på nabovarsel eksisterer angående nabovarsel vedrørende sprenging og byggeaktivitet kan risikere steinsikringer og drenering.

**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

Side 7



Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Jeg har selv skiftet blandedbatteri på kjøkkenet, dokumentert i boligmappa.

Jeg har selv hengt avtrekksvifte på kjøkkenet, hulltaking ut yttervegg for lufrør er utført av faglært familiemedlem, dokumentert i boligmappa.

Jeg har selv skiftet, hengt og koblet lamper til eksisterende ledningsnett og brytere, dette gjelder taklamper i hovedetasje, soverom i kjeller og vegglampe i trappegang.

Jeg har selv bygget en liten natursteinsmur til høyre for garasjen, omtrent 1 meter høy, den holder ikke tilbake massene bak og er ikke dimensjonert for å holde vekt, den er bare satt opp for det så bedre ut en løsjorden som var der, dokumentert i boligmappa.

Jeg har selv bygget natursteinsmur til venstre for garasje, denne er under en meter og holder inne mindre masser til hensikt av sti/tilkomst til huset.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Bordkledning er i dårlig forfatning noen steder grunnet feilbehandling med beis.

#### 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 44389791

## Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Tor-Andre Hjertø Flusund	2026-04-24	Andrea Lislevatn Landenget	2026-04-24

Identification

 Tor-Andre Hjertø Flusund

Identification

 Andrea Lislevatn Landenget




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

## Egenerklærings skjema

Signed by:

Tor-Andre Hjertø Flusund  
Andrea Lislevatn Landenget24/04-2026  
13:32:11  
24/04-2026  
17:23:28BankID OIDC  
High  
BankID OIDC  
High

	<b>LIER KOMMUNE</b>	<b>www.lier.kommune.no</b>
	Postboks 205 3401 Lier	
	Telefon.: 32 22 01 00 Telefax : 32 22 01 01 E-post: postmottak@lier.kommune.no	

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	<b>61</b>	Bruksnr.	<b>54</b>	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	<b>Øvre Solspillet 4, 3404 Lier</b>						

**0300 Grunnkart.**

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

Sist lagret: 02.09.2025



# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Systematisk god og trygg oppfølging.”

“Systematisk god og trygg oppfølging. Hyggelig og personlig i kommunikasjon. Mine kommentaren og ønsker ble tatt hensyn til samtidig som motforestillinger ble presentert.”

Sonia Regina Teca

“Hyggelige, profesjonelle og effektive medarbeidere. Rask fremgang, men uten press. Fleksibilitet, men klare og trygge regler.”

Mirosław Krzysztof Sierzan

“Strukturert, engasjert og faglig dyktig!”

“Kunne ikke bedt om en mer stødig og kompetent megler til å håndtere salget av vår enebolig. Strukturert, engasjert og faglig dyktig!”

Malene Andvik Thune

“Fredrik Engebråten var meget god og da han var opptatt tok det ikke lang tid før han ringte tilbake.”

Vaughan Igor Greenfield

“Veldig god og klar kommunikasjon. Rask respons.”

Halina Mariola Sroczynska

“Fint og alltid kunne få svar og hjelp når jeg lurte på noe.”

Britt Elisabeth Pettersen

“Veldig behjelpelig i kjøpeprosessen underveis.”

“Megleren svarte raskt ved henvendelse. Veldig behjelpelig i kjøpeprosessen underveis. God informasjon.”

Sigrun Victoria Daljord

“Fikset alt som det skulle.”

“Ryddig og flink megler, som fikset alt som det skulle, han hadde i tillegg lokalkunnskap.”

Jonny Rosseland

”

“For oss i Proaktiv overlater vi ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe.”



**Fredrik Engebråten**  
Partner / Eiendomsmegler  
**Mobil:** 975 27 808  
**E-post:** fredrik.e@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand

## DIN EIENDOMSMEGLER

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

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

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

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

### Min erfaring - din trygghet

Jeg har mer enn 19-års erfaring med salg av boliger, og i 2023 var jeg med å starte opp det første Proaktiv kontoret i Lier- og Drammen.

Det at jeg er vokst opp og fortsatt bosatt i Lier, gjør at jeg innehar meget god lokalkunnskap.

Viktig for meg er optimal oppfølging for å skape tillit til både kjøper og selger slik at alle føler seg ivaretatt fra start til slutt.

Jeg jobber for å oppnå et best mulig resultat, trygt og effektivt. God markeds-kunnskap er viktig i ethvert boligsalg, og det vil du som kunde dra nytte av.

Min brede erfaring baserer seg på salg av alle typer boliger, det vil si alt fra mindre leiligheter i borettslag, fritidsboliger, til større frittstående

villaeiendommer. Hvert salg er unikt og med like høy prioritet.

Skal du være sikker på å oppnå det beste sluttresultatet, må du benytte en erfaren og lokalkjent megler.

Partner / Eiendomsmegler  
**Fredrik Engebråten**



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

# Boligkjøperforsikring

Få hjelpen du trenger!



Unngå bekymring og stress



Spar verdifull tid



Få advokatkostnadene dekket

## NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

## HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

## HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

**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.

## Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:  
**Kr 8 500**

Seksjonert eiendom/aksjebolig:  
**Kr 11 900**

Enebolig/fritid/tomt:  
**Kr 16 900**

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på [soderbergpartners.no/eiendom](http://soderbergpartners.no/eiendom)

# 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 Eiendomsmeistring gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på [proaktiv.no](http://proaktiv.no) eller [finn.no](http://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 nettannonse, 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 viderefremmet skriftlig til alle involverte parter, herunder

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

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

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

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

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Øvre Solspillet 4, 3404 LIER. Gnr. 61, bnr. 54, i Lier kommune, oppdragsnr.: 106250166  
Megler: Fredrik Engebråten, mobil: 97 52 78 08, e-post: fredrik.e@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

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

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

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

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

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



**Fredrik Engebråten**

Partner / Eiendomsmegler

97 52 78 08

fredrik.e@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen