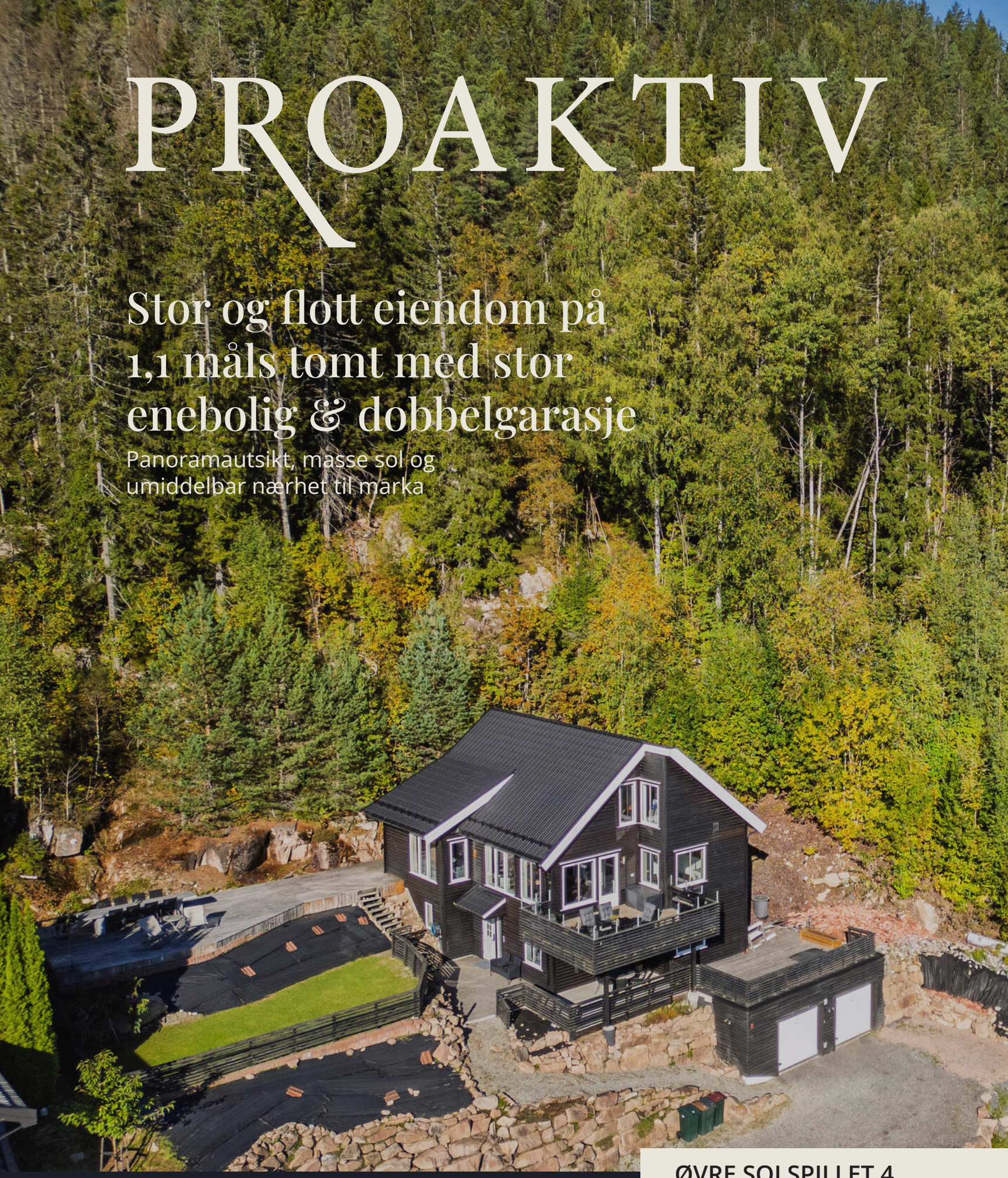
PROAKTIV

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

LIER

Stor og delikat familiebolig i blindvei med panoramautsikt, 140m² 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: 6.990.000,-

Omkostninger: 175.840,-

Totalpris: 7.165.840,-

Kommunale avgifter: 15.466,-

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 2007

Rom/soverom: 5/4

BRA: 257 m²

BRA-i: 212 m²

BRA-e: 45 m²

TBA: 141 m²

Garasje/Parkering: Parkering i integrert dobbelgarasje og på egen tomt.

Tomt: 1192 m²

Energimerke: Energikarakter C..

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Nærområdet

28 Boligen i bilder

32 Plantegninger

36 Kjerneinformasjon

41 Vedlegg

80 Leder/megler

82 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 vei til en flott golfbane på Holtsmark i Sylling. Bussholdeplass langs Vestsideveien 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

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
Apotek 1 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



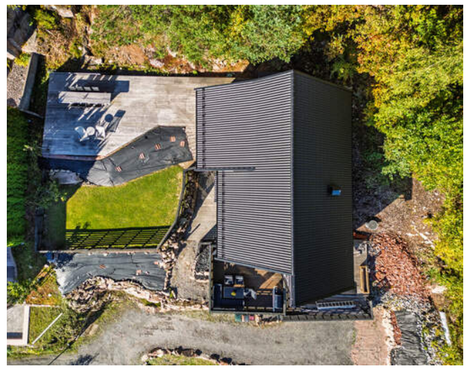


Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

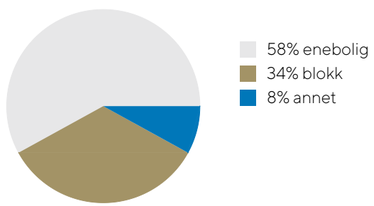
fra Vestsideveien.

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 Eiendomsmegling til annonserte visninger. Velkommen til visning!



BOLIGMASSE

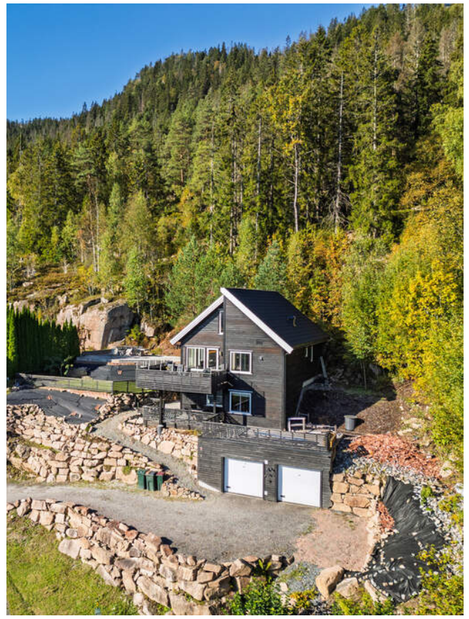


SKOLER

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





















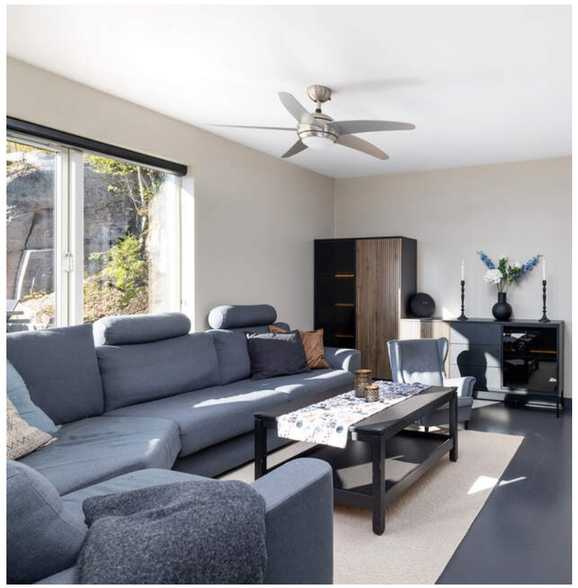












2. ETASJE












MOET
GORI GORDONS









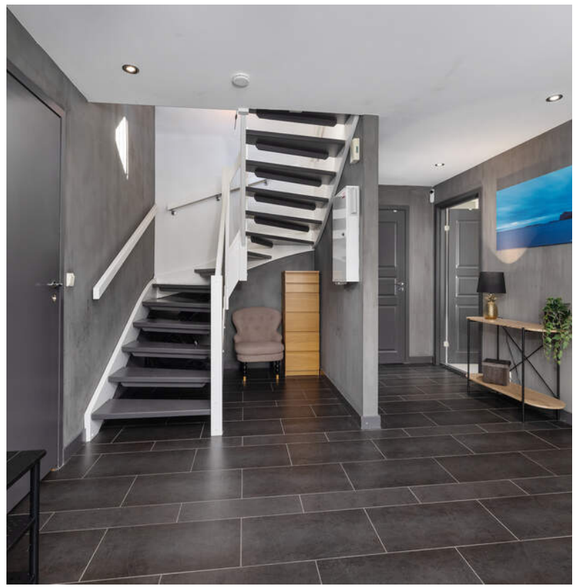




LOFT







1. ETASJE






Blenda
Sensitiv









PRAKTISK INFORMASJON

Byggemåte
Utvendig generelt:
Saltak i trekonstruksjon. Taktekking 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 omkledningsrom.
Loft: Stue og soverom.

Terrasse over garasje ved inngang i 1.etg på ca. 72 m².
Terrasse med utvendig trapp i 2.etg, på ca. 47 m².
Veranda utenfor stuen i 2.etg på ca. 22 m².

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 m²
- BRA-e: 45 m² (integrert garasje)

Første etasje:
- Totalt BRA: 85 m²
- BRA-i: 85 m²
- TBA: 72 m²

Andre etasje:
- Totalt BRA: 86 m²
- BRA-i: 86 m²
- TBA: 69 m²

Loft:
- Totalt BRA: 41 m²
- BRA-i: 41 m²

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 vegglamper 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 innglasset rom for vin og tilbehør. Innredningen fra Kvik er godt tilpasset rommets løsning, og gir rikelig med skapplass 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, omkledningsrom 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.
Omkledningsrommet 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 dusjnisje 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:

Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen avvik.
Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre avvik.
Tilstandsgrad 2, TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
Tilstandsgrad 3, TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse.

TG3:
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men tilfredsstiller gjeldende krav under byggetidspunktet. Det er registrert åpninger større enn hva dagens krav tillater. Det mangler rekkverk på deler av en terrasse, eller annen fallsikring. Det er registrert råteskader i konstruksjonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran over garasjen. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000 kr.

TG2 avvik som kan kreve tiltak:
- Nedløp og beslag: Det er ikke montert snøfangere på takflate mot nord, men dette var ikke et krav da boligen ble oppført.
- Veggkonstruksjon: Kledningen er plassert for nær terrenget enkelte steder.
- Rom under terreng: Konstruksjonen er en risikokonstruksjon med hensyn til fuktproblematikk.
- Bad 1.etg - overflater vegger og himling: Riss er observert i flisefuger. Det er registrert sprekker i enkelte fliser. Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
- Bad 1.etg - overflater gulv: Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
- Bad 1etg. sluk, membran og tettesjikt: Det mangler smøremembran på mansjett og over klemringen.
- Vaskerom - overflater vegger og himling: Det er eksponert deler av bindingsverksvegg i nærheten av vannrør, så vel som koblingspunkter.
- Vaskerom - sluk, membran og tettesjikt: Vanskelig å konstatere da det er forhøyningsring i sluket som dekker besiktigelse.
- Bad 2.etg - overflater gulv: Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim). Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
- Bad 2.etg - Sanitærutstyr og innredning: Det er ingen drensspalte under klosettet.
- Vannledninger: Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.
- Ventilasjon: Det er mangelfull luftgjennomstrømning mellom rom, for eksempel manglende spalte under dørblad.
- Elektrisk anlegg: På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring fra byggeåret, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges.
- Fuktsikring og drenering: Grunnmursplasten er avsluttet høyere enn terrenget. Det er synlige glipper mellom grunnmursplasten og grunnmuren, samt stedvis manglende topplist.
- Terrengforhold: Terrenget har ikke tilfredstillende fall fra grunnmuren (mindre enn ca. 1:50 over 3 m).

Oppvarming
Vannbåren varme i hele 1.etg samt bad 2. etg. I tillegg ligger det en sløyfe i stue (stripe langs yttervegg).
Elektriske panelovner i enkelte rom. Varmekabler i enkelte gulv.

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

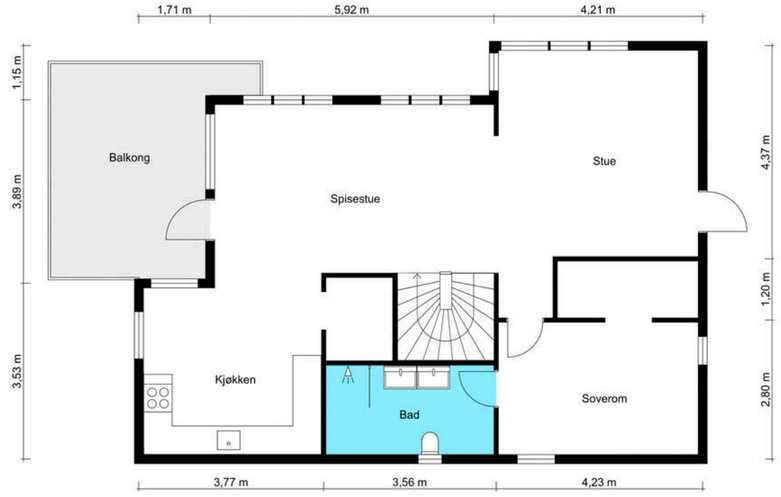
Notater

PLANTEGNINGER

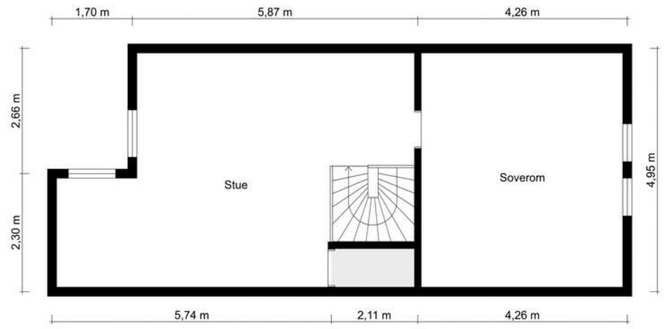
1. ETASJE



2. ETASJE



LOFT



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten
Areal: 1 192 kvm,
Eierform: Eiet tomt

Pent opparbeidet tomt med flere solrike uteplasser, hage og gruset gårdsplass 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 m², og terrasse på ca. 47 m². 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.

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. Dette prosjektet erogså fremdeles i startfasen og byggestart er ikke bekreftet.

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
6 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
174 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
————————————————
175 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
193 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————
7 165 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

7 183 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

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

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. eiendomsmeglingsforskriften § 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.

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. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

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

Nærmere info om budgiving 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 eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på 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 eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig 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 salgsoppdraget. 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, grunnboksutskrifter, tinglysing, sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer etc.

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

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

Dato salgsoppgave
28.10,2026

Notater

VEDLEGG

Tilstandsrapport

Øvre Solspillet 4, 3404 LIER

LIER kommune

gnr. 61, bnr. 54

Sum areal alle bygg: BRA: 257 m² BRA-i: 212 m²



Befaringsdato: 18.09.2026 **Rapportdato:** 22.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1883 **Referansenummer:** WG3612

Foretak: BOLIGKONSULT AS

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

Boligkonsult AS

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

Rapportansvarlig

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

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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

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.

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. Etasjen.
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.

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 godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det bemerkes imidlertid at vaskerommet i underetasjen opprinnelig er merket med "Storeroom".
I tillegg har ikke rommene i loftsetasjen rombetegnelse på originale skisser.

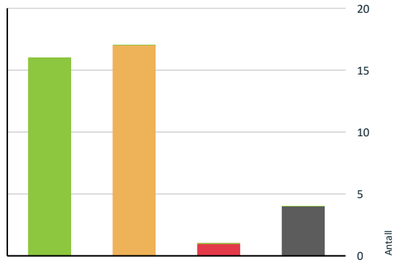
Vedlegg

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

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

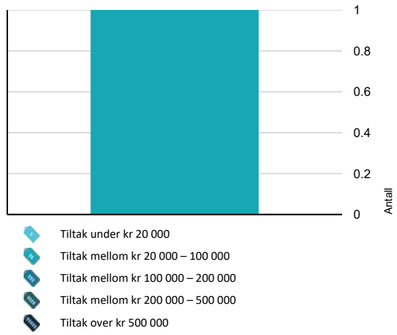
Sammendrag av boligens tilstand

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, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) 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, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring 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

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 > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
❗	**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
❗	**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
❗	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
❗	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.	Gå til side
⚠	Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
⚠	Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke, som etter NS3600 utgjør et avvik.	
⚠	Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	

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

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2008

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Type tekking: 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.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Bortledning av vann:
Nedløp har utkast på tomten og ført ned i drensrør.
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 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.
• Det er avvik:

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

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:
• Loftet har ikke adkomst, og det finnes ikke dokumentasjon på hvordan konstruksjonen er bygget opp. Viktige forhold som ventilasjon, dampsperre og tilstand på treverk kunne derfor ikke kontrolleres. Når slike områder ikke kan inspiseres, knytter det seg usikkerhet til om det kan forekomme skjulte fukt- eller kondensskader. Det anbefales å etablere inspeksjonsluke for å muliggjøre vurdering av loftets tilstand.
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

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

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Tilstandsrapport

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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:
• 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.
• Det er avvik:

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avvik i den ytre tettingen/vannavledningen rundt vinduet. Avviket kan øke muligheten for at vann trenger inn i veggkonstruksjonen, noe som over tid kan gi fuktrelaterte skader.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Noe lysinnslipp mellom ytterdør og karm.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Type: Terrasse over garasje.
Adkomst fra: Ved inngangsplan i 1. Etasje.
Konstruksjon: Stål betongdekke som er tekket med papp. Belagt med trebjelker og terrassebord. Rekkverk av tre.
Størrelse: ca. 72 m².
Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Type: Terrasse.
Adkomst fra: Utvendig opp utvendig trapp.

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

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Tilstandsrapport

Konstruksjon: Terrassebord og bjelkelag i tre.
Størrelse: ca. 47 m².
Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Type: Veranda.
Adkomst fra: Stuen i 2. Etasje.
Konstruksjon: Terrassebord og bjelkelag i tre.
Størrelse: ca. 22 m².
Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

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 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 utetthetter. Fornying må påregnes på sikt, men nøyaktig tidspunkt er usikkert.
• Det er avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

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: 20 000 - 100 000

INNVENDIG

Radon

Beskrivelse

Generelt om hva radon er, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/.

For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke, som etter NS3600 utgjør et avvik.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Når rommene ble innredet: Byggeår.
Overflater: Det er registrert gipsplater (organiske materialer) på overflater i rom under terrenget.

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

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Tilstandsrapport

Rom som er utforet og kledd med organisk materiale som for eksempel treverk eller gips og lignende, må anses som risikoutsatt for fuktproblematikk. Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, 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 friskluftsventiler i yttervegg i oppholdsrom.

Den visuelle inspeksjonen av rom under terreng, er begrenset til det som var tilgjengelig og synlig ved befaring. 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:
• 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.
• Det er avvik:

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

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.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

Beskrivelse

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 vanntett 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

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.

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

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Tilstandsrapport

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:
• - 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.
• Det er avvik:

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

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:
• - 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.
• Det er avvik:

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

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

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

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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 R/I Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Beskrivelse

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 vanntett 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

Beskrivelse

Vegger: Sokkelfliser, malte plater og betong.
Himling: Slette overflater.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg sokkelfliser 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:

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

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Tilstandsrapport

• 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.
• Det er avvik:

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

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.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Vanskelig å konstatere da det er forhøyningsring 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 foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Innredning med benkeplate av laminat.
Sanitærutstyr: Kum i stål og opplegg for vaskemaskin.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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.

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

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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 1 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.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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 vanntett 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

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

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:

Vedlegg

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

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Tilstandsrapport

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 registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer 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.
• Det er avvik:

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

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.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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 ingen drensspalte under klosettet.
Rommet er bygget før krav om drensspalte ved innebygde sisterner. Uten visuell lekkasjesikring blir eventuelle vannlekkasjer i veggen ikke umiddelbart synlige.
• Det er avvik:

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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.

2. ETASJE > BAD

TG KJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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.

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

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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 kjøl/frys.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere 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

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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 skjønnsmessig vurdert ved tapping fra to tappesteder,

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

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Tilstandsrapport

uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk elle tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG EL Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Kombibereder i vaskerom.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

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

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

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.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Type sikringer: Sikringsskap med jordfeilautomater.

Anlegget er primært fra byggeåret, med enkelte oppgraderingen i garasjen i nåværende eiers eie.

Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:
- Jordfeil kurs til garasje. Finne ut og utbedre (2024).

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

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• På bakgrunn av manglende samsvarserklæring på hele/deler av anlegget, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Hvis det er feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Grunnforhold er ikke kjent og er ikke undersøkt.

Geologiske forhold er ikke undersøkt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
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.

Drenssystemer 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 befaringstidspunktet.

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

Vurdering av 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.
• Det er avvik:

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
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

Beskrivelse
Terrengtype: Plen og grus.

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

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Tilstandsrapport

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 befaringstidspunktet, 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:
• - 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. Terrengjusteringer anbefales.
• Det er avvik:

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke, som etter NS3600 utgjør et avvik.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• På bakgrunn av manglende samsvarserklæring på hele/deler av anlegget, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Hvis det er feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

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

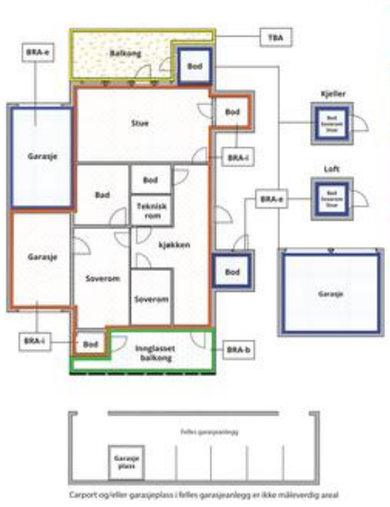
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje		45		45	
1. Etasje	85			85	72
2. Etasje	86			86	69
Loft	41			41	
SUM	**212**	**45**			**141**
SUM BRA	**257**				

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, omkledningsrom		
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 godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det bemerkes imidlertid at vaskerommet i underetasjen opprinnelig er merket med "Storeroom".
I tillegg har ikke rommene i loftsetasjen rombetegnelse på originale skisser.

Nyere håndverkstjenester

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

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

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2026	Martin Sjønnesen	Takstingeniør
	Andrea Lislevatn Landenget	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3312 LIER	61	54		0	1192.4 m²	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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.09.2026	
2	22.09.2026	

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

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Drammen og Lier
Eiendomsmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Øvre Solspillet 4, 3404 LIER **28 Oct 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 Hjertø

Selger

Landenget, Andrea Lislevatn

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 funker, 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

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 snøfangere. (Firma gikk konkurs på slutten, noe manglende dokumenter vil forekomme, kontrolleres av takstmann 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. Musebørste brukt rundt kleding 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

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Større dreneringsarbeider utført i 2017 etter overvann inn til bolig og garasje. Ingen dokumentasjon overlevert fra tidligere eier på dette. Drenering, uteabeider 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 portåpneremotor 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?**

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 elektrikeren 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, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør 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 baderom 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 ustabilt signal fra trådløse termostater.
varmeanlegget må forventes utbedringer på jevnlig.

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 lekasje på gass i utedel. Dette ble reparert og etterfylt. Systemet har funket fint etter det, men sliter med varmefordeling 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 helder 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

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 Søndre Solspillet om utvidelse/etablering av vei og nabolag. Tilsvar på nabovarsel eksisterer angående nabovarsel vedrørende sprenging og byggeaktivitet kan risikere steinsikkringer 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

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 blandebatteri på kjøkkenet, dokumentert i boligmappa.

jeg har selv hengt avtrekksvifte på kjøkkenet, hulltaking ut yttervegg for luftrør 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

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Tor-Andre Hjertø Flusund	2026-10-28	Andrea Lislevatn Landenget	2026-10-28

Identification

bankID Tor-Andre Hjertø Flusund

Identification

bankID Andrea Lislevatn Landenget

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

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

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**61**	Bruksnr.	**54**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Øvre Solspillet 4, 3404 Lier**						

0300 Grunnkart.



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

Sist lagret: 02.09.2025

Notater

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

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."

Miroslaw 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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

"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 erfaring med salg av boliger siden 2007, 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 markedskunnskap 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

Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
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 MinID.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Fredrik Engebråten
Partner / Eiendomsmegler
97 52 78 08
fredrik.e@proaktiv.no

PROAKTIV

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