NORDVIK

Solbakken 4

5 soverom | 214 kvm | Enebolig

Velkommen til

Solbakken 4

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
39	Nabolagsprofil
41	Om boligen
49	Tilstandsrapport
74	Egenerklæringsskjema
80	Vedlegg
83	Andre vedlegg
105	Kontaktinfo
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.08.2026

Nøkkelinformasjon



Nyere og praktisk enebolig fra 2017- 5 sov, 2 bad, vaskerom -
Hage og terrasse m/gode solforhold - Landlig, men sentralt

Prisantydning	**8 600 000,-**
Omkostninger	**216 090,-**
Totalpris	**8 816 090,-**
BRA-i	**214 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2017**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Solbakken 4!

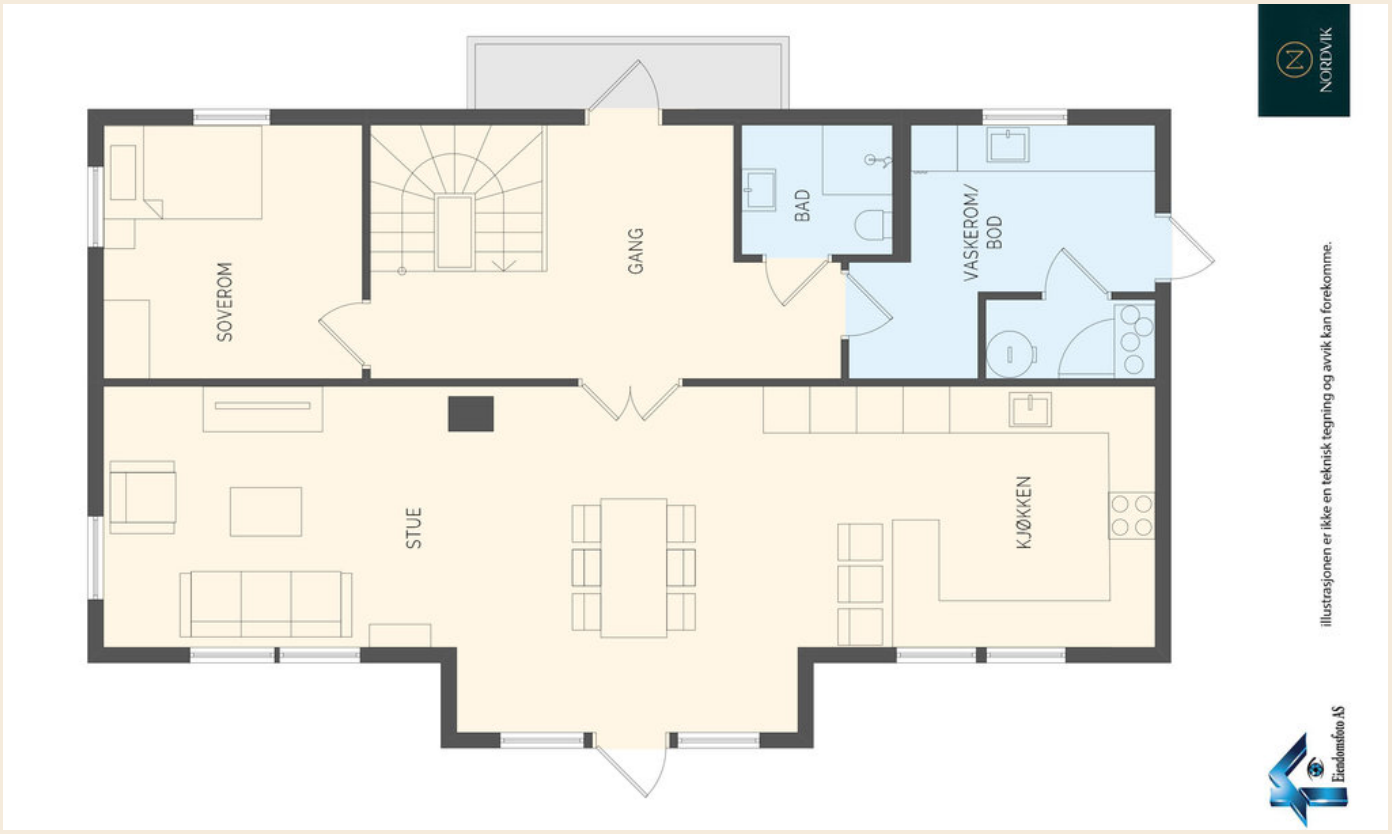
Dette er en barnevennlig og praktisk enebolig fra 2017, beliggende landlig, men sentralt med gangavstand til Lierbyen. Her bor du med kort vei til Lierbyen og ulike servicetilbud, barne- og ungdomsskole, barnehage, dagligvare og bussholdeplass.

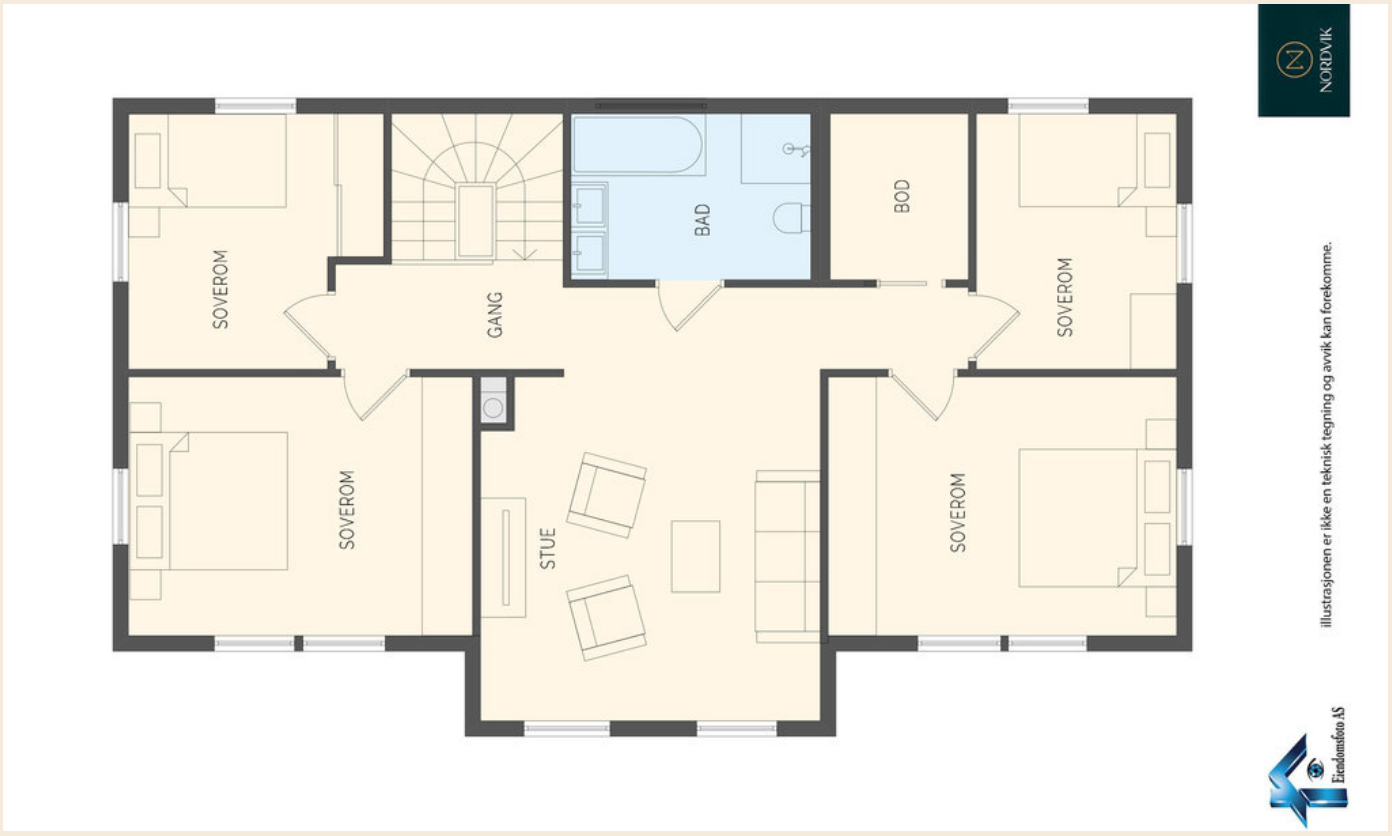
Eiendommens høydepunkter:

- Standard fra 2017
- Gjennomtenkt planløsning
- 5 soverom, 2 stuer og 2 bad
- Separat vaskerom m/egen utgang
- Balansert ventilasjon
- Moderne peisovn
- Stor terrasse som stod ny i 2020 m/dobbel pergola
- Skjermet hage og gode solforhold
- Montert screens på flere vinduer
- Gårdsplass m/gode parkeringsmuligheter
- Praktisk utvendig og innvendig bod
- Sykkelavstand til Brakerøya og Lier stasjon

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 108 kvm
Total BRA: 113 kvm





2. Etasje
BRA-i: 106 kvm
Total BRA: 106 kvm


CARPE DIEM
















AEG
AEG






SelfCleaning Condenser
ANTISTAIN TECHNOLOGY
REMOVES 20
OF THE MOST STUBBORN EVERYDAY STAINS


Ferrari

















Det er gode solforhold på sommerstid



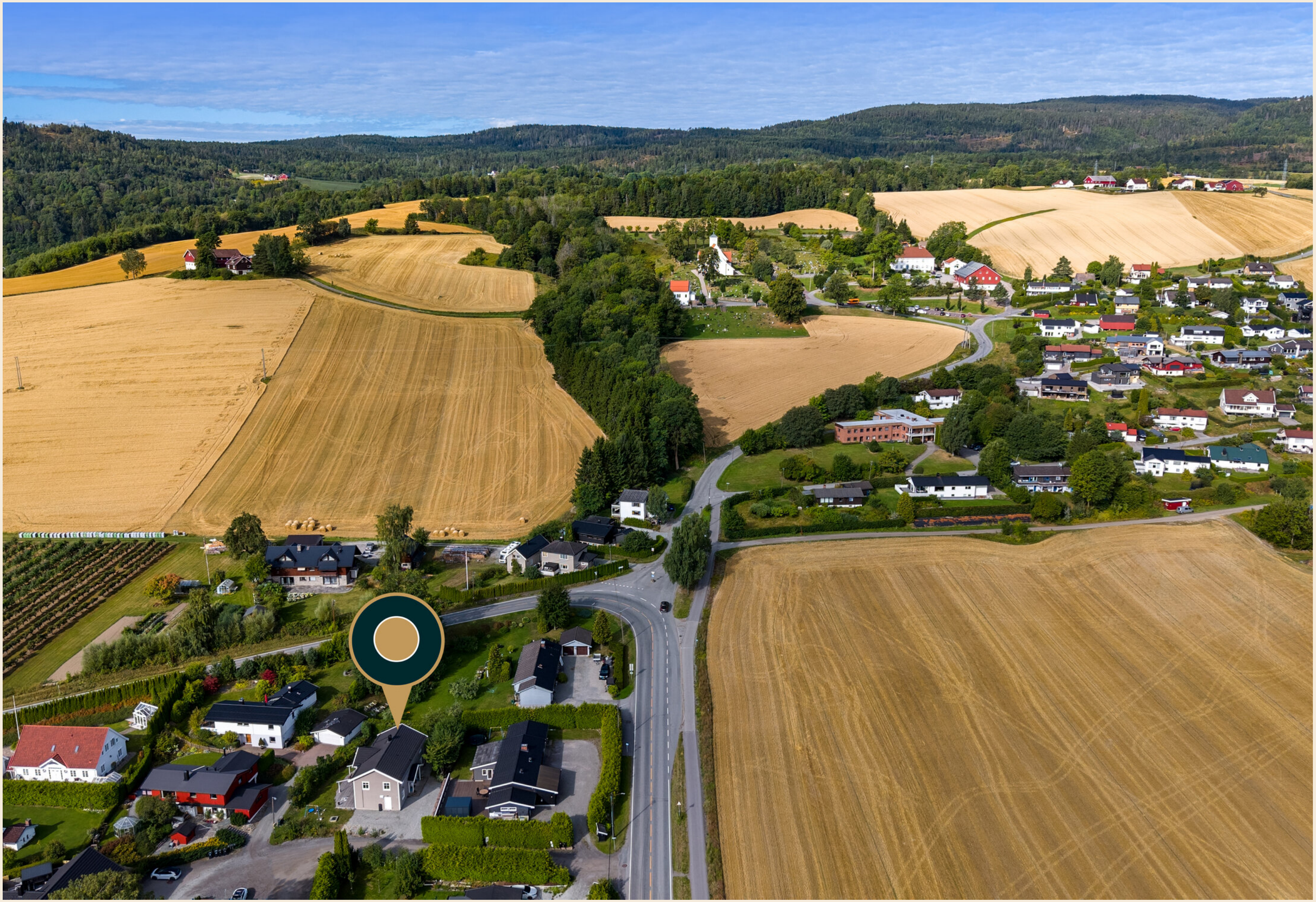


Hagen er omkranset med hekk og diverse beplantning

Her kan du nyte fine sommerkvelder også under tak







Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Solbakken 4

Nabolaget Lierbyen sentrum/Frogner - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Hegg skole (1-7 kl.)	**14 min**
531 elever, 30 klasser	1.2 km
Akademiet ungdomsskole Lier (7...	**4 min**
45 elever, 4 klasser	2.4 km
Lierbyen skole (8-10 kl.)	**6 min**
259 elever, 21 klasser	3.2 km
St. Hallvard videregående skol...	**5 min**
750 elever, 26 klasser	2.8 km
Lier videregående skole	**5 min**
550 elever	3.2 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Heggtoppen	**11 min**

Offentlig transport

Gluggen	**2 min**
Linje 62, 66, 71, 72	0.1 km
Brakerøya stasjon	**9 min**
Linje L1, RE11, R12, R13	6.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	**54 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 8 min**

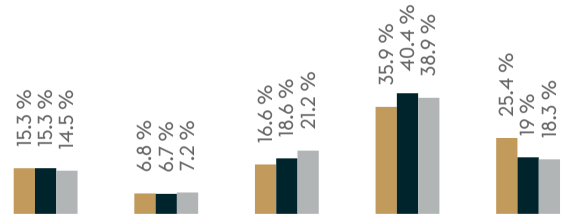
Barnehager

Veslefrikk Fus barnehage (1-5 ...	**15 min**
82 barn	1.4 km
Bakkeli barnehage (1-5 år)	**16 min**
49 barn	1.5 km
Hasselbakken Fus barnehage (1-...	**4 min**
85 barn	2.6 km

Dagligvare

Coop Extra Heggtoppen	**11 min**
Kiwi Lierbyen	**17 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lierbyen sentrum/Frogner	1 565	682
Lierbyen	5 958	2 598
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Hegg skole	12 min
Liungbanen foballbane	16 min
Fresh Fitness Lier	17 min
Family Sports Club Akropolis L...	8 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Gateparkering
Lett 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0266/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Solbakken 4, 3402 LIER
Gnr 50, bnr 294 (ideell andel 1/1) i Lier kommune

Selger
Åke Markus Vilhelm Svensson

Kjøpesum og omkostninger
8 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
215 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
216 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
235 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 816 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 835 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2017

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 214 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 219 kvm
TBA: 109 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 108 kvm. Entré, hall, stue, kjøkken, bad, vaskerom, teknisk bod, soverom
BRA-e: 5 kvm. Bod i hagen
Total BRA: 113 kvm.
TBA: 109 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 106 kvm. Trapperom, loftstue, 4 soverom, bad, bod
Total BRA: 106 kvm.

Standard
1. Etasje:

Entré/Hall: Stor og praktisk entré med flislagt gulv og behagelige varmekabler. Det er god plass for skap og tilhørende møblement til oppbevaring av sko og yttertøy.

Stue: Videre adkomst til stue, spisestue og kjøkken via tofløyde dører. Stuen har fine overflater med parkett på gulv og slette, lyse vegger. Stuen lar seg enkelt møblere i flere ulike soner med både sofagruppe og spisegruppe. Stuen har moderne peisovn, samt balansert ventilasjon. Planløsningen er åpen mellom stue og kjøkken som bidrar til et sosialt oppholdsrom. Fra stuen er det også adkomst til hage og terrasse.

Kjøkken: Pent og innholdsrikt kjøkken med innredning fra Norema. Kjøkkenet har slette fronter, benkeplate i kompositt, underlimt kum og standard kjøkkenbatteri. Videre er kjøkkenet utstyrt med hvitevarer som ovn i benkeskap, kombiovn i høyskap, oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap og kaffemaskin. Praktisk med barløsning og sitteplass for tre.

Bad: Pent bad med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med heldekkende servant med underskap, speilskap, veggskap, dusjnisje og toalett.

Vaskerom: Meget praktisk og romslig vaskerom med flislagt gulv og varmekabler. Det er egen utgang fra vaskerommet som er meget praktisk med tanke på utelek og tørking av sko/klær eller husdyr. Vaskerommet er utstyrt med servant, skap og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom: I boligens hovedetasje finner du et romslig soverom med gode møbleringsmuligheter. Det er også stor skyvedørsgarderobe som gir god plass til oppbevaring.

2. Etasje:

Stue: Stor og praktisk stue med god takhøyde og store vindusflater som gir godt med naturlig lys. Stuen passer perfekt som en ekstra tv-stue hvor barn eller voksne kan trekke seg tilbake.

Soverom: I denne etasjen finner du fire gode soverom. Hovedsoverommet er møblert med dobbeltseng, nattbord og skyvedørsgarderobe. Det øvrige soverommene er også meget lyse og romslige og passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Bad: Stor og lekkert bad med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med servant med underskap, speilskap, dusjnisje, toalett og badekar.

Parkering
Gruset gårdsplass med gode parkeringsmuligheter for flere biler.
X Lagt til rette for bygging av garasje på tomten ? X

Modernisering og påkostninger
2020:
- Ny terrasse

Øvrig:
- Utvendig screens på kjøkken, hovedsoverom, stue og soverom 2. etasje
- Tilrettelagt med varerør for bygging av garasje

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny terrasse 2020 Tranby tømrer AS

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ståle graver Drenering rundt hus under terrasse

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: egenarbeid tilkobling gulvvarme ventiler.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2022 Lokale eltilsynet ingen kommentarer

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ller graving Ny tilkobling på vannrør ved omlegging av kommunalt vannrør lagt i vararør

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Måling utført ved overtakelse ny bygg ingen unormale verdier

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei
Eventuell kommentar: ligger rør i grensen mot nabo som en å går i.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen datert 2017. Det foreligger ikke samsvarserklæring på egenarbeider utført. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Takst og Boligtjenester AS

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

Byggtekniske forhold:
- Grunnforhold: Ukjent
- Krypkjeller Nei

- Grunnmur: Nei
- Plate på mark : Ja
- Etasjeskille: Trebjelkelag
- Takkonstruksjon: Saltak
- Kledning /fasade: Liggende bordkledning

Plassering av tekniske installasjoner:
- Sikringsskap: Teknisk rom
- Varmtvannstank: Teknisk rom
- Fordelerskap - rør: Teknisk rom
- Ventilasjonsanlegg: Teknisk rom

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtrom: Vaskerom i 1 etg - Membran, tettesjikt og sluk: Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom: Bad i 1 etg - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling): Hulltaking og fuktmåling foretatt utenfor bruksvannutsatt sone.
- Våtrom: Vaskerom i 1 etg - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling): Hulltaking ikke foretatt i bruksvannutsatt sone.
- Takkonstruksjon og loft: Loftsluke uten loftsstige.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det foreligger krav til Bolig bygget etter TEK 17, om legging av radonduk i plate på mark.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe i trapp

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

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

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er A
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler på 2 bad, vaskerom og i entre
- Vannbåren varme : i Stue / kjøkken og soverom i 1 etg
- El-ovner
- Lukket peis i stue

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

Det ble gjennomført tilsyn med fyringsanlegget den 16.01.2023. Følgende avvik ble konstatert:
- Gammel slukkeapparat. Anbefales at apparatet settes i driftsmessig stand eller at det monteres godkjent husbrannslange i boenheten.
- Stålskorsteinen er ikke merket med produsent og modellbetegnelse. Huseier har heller ikke ferdigattest på skorsteinen. Feiervesenet oppfordrer huseier til å skaffe meke og ferdigattest, og fremvise ved neste tilsyn.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 15 200 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 14 672,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann kr. 3 497,-
Avløp kr. 4 412,-
Renovasjon kr. 6 763,- (storfamilie renovasjon)

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 10 583,- pr år.
- Vedfyring kr. 1 500 - 3 000,- per år. Kostnaden vil variere ut ifra forbruk.
- Kabel-tv/internett fra Altibox Fiber kr 1 389,- pr mnd.
- Snøbrøyting kr. 400,- per år. Kostnaden vil variere ut ifra mengde og behov.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 387 542,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 550 166,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av

formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
If
Polisenr: 10583

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 742 kvm (Eiertomt)
Boligen er beliggende på en fin opparbeidet tomt med gruset gårdsplass og parkeringsmuligheter.
Uteområdene består av terrasser og hage, som er omkranset at hekk, trær og diverse prydbusker. Her bor du i landlige og rolige omgivelser med utsikt over jorder og landlige omgivelser.

Selger opplyser om at det er lagt vararør. Det vil si at vannrøret er lagt inne i et trekkerør. Selger har godkjenning fra Lier vei, vann og avløp, så det er godkjent å søke om støttemur mot veien. Arbeidet ble utført av Lier Graving og Transport i 2021 og godkjent av Lier vei, vann og avløp.

Selger opplyser også om at det vil være mulighet for å sette opp garasje på tomten på ca. 37 kvm. Da må støttemur settes opp for å gjøre plass til garasje.

I tillegg ligger en (bekk/elv) som går fra kirken ned mot Lierbyen, i rør under bakken langs sørgrensen av tomten.

Adkomst
For nærmere beskrivelse, se kartskisse. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Denne flotte eneboligen ligger i grønne og landlige omgivelser i Lier, nært Lierbyen. Området er hovedsakelig preget av boliger og grønne omgivelser, samtidig som det er kort vei til daglige servicetilbud, skole, barnehager og kollektivtransport.

Det er kort vei til dagligvarebutikken Coop Extra, baker, blomsterbutikk og bensinstasjon på Heggtoppen. Lierbyen sentrum ligger også i nærheten av boligen hvor man har ulike servicetilbud som apotek, frisør, dagligvarebutikk mm.

Det er også kort avstand til Stoppen, samt Reistad Arena. Stoppen Sportsklubb er et aktivt idrettslag i nærområdet, både sommer- og vinterstid. Sjåstad Vestre Lier og Lier IL har flotte tilbud innen ski og skyskyting. Ridesenter på Linnesvollen. En av østlandets beste golfbaner, Holtsmark golfbane, i Sylling. Kort vei til Liertoppen kjøpesenter og Drammen sentrum med de fleste servicetilbud. For mer info om fritidstilbud i Lier gå inn på https://www.lier.kommune.no og/eller https://www.liernett.no.

Ca. 10 minutters kjøring ned til Drammen sentrum. Drammen sentrum har et rikt utvalg av butikker på gateplan, samt ulike kjøpesentre, en rekke café- og spisesteder samt restaurant og take-away. Kino, teater og treningssenter finner du også i byen. Hit går bussen fra bussholdeplassen utenfor boligen hver halvtime på hverdager.

Med noen minutters kjøring er du på E18 som tar deg inn til Oslo på ca. 40 min eller nedover mot Sørlandet. Noen minutter til er du på Lier stasjon hvor du fint kan sette fra deg bilen og ta toget.

Det vil også bli etablert gang- og sykkelvei til Stoppen arena som står ferdig i 2027.

Bebyggelse
Boligen ligger i et barnevennlig villastrøk med hovedvekt på eneboliger.

Offentlig kommunikasjon
Praktisk med nærhet til bussholdeplass i Kirkeveien og Gluggen, med bussforbindelser til Drammen og Asker. Fra Lierbyen går det også buss til Oslo. Få minutters biltur til Lier togstasjon eller Drammen og Brakerøya stasjon.

Skoler og barnehager
Nærliggende barnehager er Veslefrikk Fus barnehage, Bakkeli barnehage og Hasselbakken Fus barnehage. Boligen sogner til Hegg skole og Lierbyen ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av enebolig og bod datert 29.09.2017.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med

tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veien tilhører Solbakken 14. Det er tinglyst adkomst over veien, hvor eier av Solbakken 4 betaler for snøbrøyting og vedlikehold av veien. Med veiretten følger en forpliktelse til å delta i veiens løpende drift og vedlikehold, herunder betaling av utgifter.

Regulerings- og arealplaner
I kommuneplanen for Lier 2019-2028 ligger boligen i område avsatt til nåværende boligbebyggelse Eiendommen berøres ikke av reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

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

3312/50/294:
15.07.2016 - Dokumentnr: 651188 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3312 Gnr:50 Bnr:23
Eiendommen har rett til alminnelig og stedsvarig rett til å kjøre og benytte veien over eiendommen gnr/bnr. 50/23. Samt forpliktet å delta i drift, vedlikehold og kostnader til veien.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.
Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges

bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf.

eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,15% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 98 900,-
Grunnpakke Hus kr. 14 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg boligstyling - LOU kr. 17 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. inkl drone kr. 7 900,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 212 500,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 20. august 2026

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

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

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Solbakken 4
3402 Lier

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	2017
BRA:	219 m^2
BRA-i:	214 m^2
Rapportdato:	17.8.2026 (Gyldig til 17.8.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	32	1	0	3

Supertakst

GNR: 50 BNR: 294

Finn-Erik Sørensen
Takstingeniør
Takst og Boligtjenester As

finn-erik@takstbo.no
92136658

Solbakken 4
3402 Lier

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Vaskerom i 1 etg - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	Loftsluke uten loftsstige.
Våtrom: Bad i 1 etg - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Hulltaking og fuktmåling foretatt utenfor bruksvannutsatt sone.
Våtrom: Vaskerom i 1 etg - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Hulltaking ikke foretatt i bruksvannutsatt sone.

Lovlighet / HMS

Radon
Det foreligger krav til Bolig bygget etter TEK 17, om legging av radonduk i plate på mark.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.8.2026

Rapportdato
17.8.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Åke Markus Vilhelm Svensson**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Boligeier har selv bodd i boligen siden : 2017

Eiers egenerklæring er lest av takstingeniør i sin helhet. Vesentlige opplysninger som fremkommer av egenerklæringen er i.h.t forskriften til avhendingsloven og NS 3600:2018 (Tilstandsvurdering) inntatt i denne tilstandsrapporten.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Finn-Erik Sørensen**	Telefon:	**92136658**
Firma:	**Takst og Boligtjenester As**	Epost:	**finn-erik@takstbo.no**
Tittel:	**Takstingeniør**	Adresse:	**Hanseringen 6, 3406 Tranby**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Frende forsikring polise nr : 1386609**		

Takst- og boligtjenester AS



Om bygningssakkyndig:

Takst og Boligtjenester AS leverer tilstands-/ verdi-/ og skadetaksering m.mer av høy kvalitet, og er sertifisert med fagmannsgaranti og gjennom etisk regelverk i BMTF (ByggMestrenes TakseringsForbund). Selskapet etterlever lovverk, forskrifter inkl. internkontroll, bransjestandarder samt Norsk Standard. Pr. 15.2.25 vil selskapet også være prosjekteringssertifisert i våtromsnormen gjennom FFV. (Fagrådet for våtrom). Selskapet har 25 års erfaring fra bygg-/entreprenørbransjen, særlig innen boligproduksjon og rehabilitering, samt ledelse av både store og mindre prosjekter. Med daglig leders bakgrunn som økonom fra BI, fagskoleingeniør fra to ulike tekniske fagskoler innen bygg- og treteknisk spesialisering har virksomheten en praktisk og teoretisk kompetanse og forståelse som sikrer kvalitative både tekniske- og økonomiske vurderinger av boligbygg. For mer info om tjenester: www.takstbo.no

Personvern /GDPR :
Takst og Boligtjenester AS benytter SuperOffice som selskapets CRM-system for kontaktinfo, korrespondanse m.mer med boligselgere, meglere, oppdragsgivere, 3-dje parts leverandører etc. Opplysningene benyttes i.h.t GDPR-direktivet kun i forbindelse med, og relevans for utførelse av oppdrag, og vil ikke under noen omstendighet overføres, eller utveksles overfor 3-dje parts interesser uten relevans for utførelse av oppdrag, herunder salg av database til 3-dje parts interesse for metadata i markedsføring.

Informasjon om boligen

Adresse: **Solbakken 4, 3402 Lier**

Kommunenr:	**3312**	Gårdsnr:	**50**	Bruksnr:	**294**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2017** - Gjeldende TEK 17

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Forholdet til tekniske- og branntekniske forskrifter :

Det er TEK 17 (Byggteknisk forskrift) med tilhørende veiledning til forskriften som er gjeldende for boligen. Branntekniske forhold er overordnet regulert av Forskrift om brannforebygging med virkning fra 1.1.2016. Forskrift om brannforebygging gjelder uavhengig av gjeldende byggtekniske forskrift for boligen, og særlig m.h.t forhold som utgjør fare for liv og helse. Forskriftens §7 stiller krav til brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsboliger og kontroll av dette, som er nærmere beskrevet i kapittel Lovlighet i denne rapporten.

Boligen er en enebolig og oppført som en typisk og gjennomgående trebasert konstruksjon i yttervegger, etasjeskillet, loft og takkonstruksjon. Vedlikehold- og utbedringsansvaret tilfaller normalt boligeier, med unntak av tomtegrensende felles konstruksjoner m.h.t vedlikehold og eventuelle utbedringer. Det henvises i slike tilfeller til naboloven for regulering m.h.t utførelse, vedlikehold og eventuelle utbedringer av felles konstruksjoner.

Enebolig : Trekonstruksjon
Etasjer i boligen : 2
Loft : Kaldloft
Kjeller : Nei
Utvendige boder : 1 bod
Garasje : Oppstilling på tomt
Andre tillbygg : Nei
Balkong - terasse : Terrasse
El-bil lading : Nei

Kommentarer :

Byggtekniske forhold :
Grunnforhold : Ukjent
Krypkjeller : Nei
Grunnmur : Nei
Plate på mark : Ja
Etasjeskille : Trebjelkelag
Takkonstruksjon: Saltak
Kledning /fasade : Liggende bordkledning

Plassering av tekniske installasjoner :
Sikringsskap : Teknisk rom
Varmtvannstank : Teknisk rom
Fordelerskap - rør : Teknisk rom
Ventilasjonsanlegg : Teknisk rom
Varmepumpe :
Gassanlegg / Peis :
Annet :

Fredet : Nei
Kulturminneverdig : Nei

Overordnet vurdering av boligen :

Boligen er overordnet vurdert, og fremstår som i "God stand" :
Boligen fremstår som i generelt god stand, og godt vedlikeholdt tatt alder i betraktning. Noen avvik, og løpende vedlikehold må likevel forventes i en bolig av en viss alder. For avvik og mangler henvises til spesifikke beskrivelser i rapporten. Det kan også legges til grunn at hvor eldre boligen er, desto større muligheter er det for å det kan forekomme skjulte feil og mangler som ikke nødvendigvis avdekkes i en tilstandsrapport, som primært er basert på observasjoner av visuelle overflater og tilgjengelige konstruksjoner.

Standard :

Boligen har gjennomgående en god standard, både mh.t valg av materialer på overflater, som gulv og fliser på våtrom. Innredninger kjøkken, og bad av god kvalitet, samt god kvalitet på hvitevarer og tekniske installasjoner, samt gode løsningsvalg.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**113**	**108** Romfordeling: Entre / Hall, Stue / Kjøkken, Bad, vaskerom, tekn.bod og soverom.	**5** Romfordeling: Bod i hagen	**0**	**109**
2. etasje	**106**	**106** Romfordeling: Trapperom, loftsstue, 4 x soverom, Bad og bod.	**0** Romfordeling: Ingen rom	**0**	**0**
Totalt m²	**219**	**214**	**5**	**0**	**109**

Kommentar til arealberegning

Alle arealer er oppgitt i hele tall. Avvik kan derfor forekomme.

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament — TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Plate på mark**
Type byggegrunn	**Ukjent byggegrunn**
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Boligen er fundamentert med betongplate på mark. Byggegrunnen er ikke kjent. Det er ikke påvist sprekker, skader eller skjevheter i fundamentet ved besiktigelsen. Konstruksjonen fremstår i god stand tatt byggeår i betraktning.

6.2 Terrengforhold — TG-1

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Nei**
Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Terrenget rundt boligen er befart uten registrerte avvik. Bygningen vurderes ikke å være utsatt for tilsig av overflatevann, og bortledning av takvann fremstår tilfredsstillende. Tilstanden vurderes som god.

6.3 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Terrasse**
I følge eier er terrassen ny i 2020 utført av Tranby Tømrer AS	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Boligen har en terrasse som ikke er plassert over innvendige rom, og som ikke er tekket. Det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt, og det er ikke utført arbeider på konstruksjonen etter opprinnelig byggeår. Terrassen fremstår som i god stand tatt alder i betraktning.

6.4 Vinduer og dører TG-1

Beskrivelse	
Malte trevinduer med 3 lags glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei

Oppsummering	TG-1

Vinduene er malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeåret 2017. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, og heller ikke avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord eller omramming. Bygningsdelen fremstår i god og alderstilpasset stand.

6.5 Yttervegg og fasade TG-1

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Liggende kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Nei**
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Nei**
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Yttervegg er oppført som trekonstruksjon med liggende bordkledning, i tråd med boligens byggeår. Det er ikke observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjon eller fasade, og kledningen har tilfredsstillende lufting samt musetetting i nedkant. Konstruksjonen fremstår som normalt utført og i god stand tatt boligens alder i betraktning.

6.6 Skorstein over tak TG-1

Inspisert fra:	**Fra bakken**

Skorstein er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»

Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	**Nei**
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	**Ikke kontrollert**

Ikke kontrollert grunnet nevnte begrensning og sikring av ferdsel på tak.

Oppsummering **TG-1**

Skorstein over tak er kun observert fra bakkenivå, da det ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller benytte stige. Vurderingen er derfor begrenset. Det ble ikke registrert avskalling, løse fuger eller skader på de synlige delene av skorsteinen. Skorsteinens høyde over tak/møne er ikke kontrollert grunnet den nevnte tilgangsbegrensningen. Selv om det ikke er avdekket avvik under befaringen, kan det foreligge skader som først vil kunne avdekkes ved nærmere undersøkelse på taket. En slik undersøkelse anbefales utført av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

6.7 Takkonstruksjon og loft TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering	TG-IU

Utvendig takkonstruksjon er kun observert fra bakkeplan og derved begrenset observerbar.
Loftsluken er uten loftstige og derfor av sikkerhetsmessige årsaker ikke inspisert.
Boligen har saltak med kaldt, uinnredet loft. Ifølge selgers korrespondanse med leverandøren er konstruksjonen luftet mellom tekking og undertak i henhold til Byggforsk 525.106, og ikke via kaldloftet. Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og selve konstruksjonen er ikke visuelt vurderbar. Taket er kun observert fra takfot i stige, da det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket, noe som begrenser vurderingen. Det er ikke registrert svekkelser, skjevheter, nedbøyninger, fukt på innvendige overflater eller spor etter skadedyr. Manglende tilgang til loftet gjør at eventuelle skjulte skader i konstruksjonen ikke kan utelukkes, og forholdet bør ved behov undersøkes nærmere av fagperson.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan anbefales utført nærmere inspeksjon av tak / loft under tilstrekkelig sikringsforhold, fordi tak og loft er en erfaringsbasert skade- / fuktutsatt konstruksjon.

6.8 Taktekking TG-1

Takform	**Saltak**
Type tekking	**Takstein**
Inspisert fra	**Fra bakken**

Utvendig taktekking er av sikkerhetsmessige årsaker og risiko ved ferdsel på tak kun observert fra bakkeplan.
Eventuelle skjulte feil og mangler som kun lar seg avdekke ved nærgående inspeksjon kan derfor ikke utelukkes.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Taktekkingen består av takstein på saltak fra byggeåret 2017, og det er ikke utført endringer eller arbeider etter opprinnelig byggeår. Takflaten er av sikkerhetsmessige årsaker kun observert fra bakkeplan, og skjulte feil og mangler som kun lar seg avdekke ved nærgående inspeksjon kan derfor ikke utelukkes. Takvinkelen vurderes som tilstrekkelig for valgt tekkemateriale, og det er ikke registrert synlige avvik på beslag eller inndekning rundt pipe og øvrige takgjennomføringer. Det er heller ikke observert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen, og alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er ikke nådd. Taktekkingen fremstår ut fra tilgjengelige observasjoner i god stand.

6.9 Kjøkken — TG-1



Kjøkken



Fuktsøk



Test av ventilator

Beskrivelse

KJØKKENBESKRIVELSE og innhold :
Norema - kjøkken
Fronter : Slette fronter
Benkeplate : Kompositt eller tilsvarende
Kum : Singel kum, underlimt
Blandebatteri : Standard kjøkkenbatteri

Hvitevarer :
Ovn i benkeskap
Kombiovn i høyskap
Integrert oppvaskmaskin under benk
Integrert kjøleskap i høyskap
Integrert fryseskap i høyskap
Kaffemaskin i høyskap

Hvitevarer blir ikke funksjonstestet i forbindelse med tilstandsrapportering.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Fuktsøk ble foretatt med Protimeter MMS3 ved vask, kjøleskap og oppvaskmaskin som ga følgende høyeste måleverdi (TG 1) - Ved kjøleskap : 129
Grønn sone angir målte og godkjente verdier mellom 60 og 170

Oppsummering overflater og innredning — **TG-1**

Kjøkkeninnredning fra Norema med slette fronter, benkeplate i kompositt og underlimt singelkum fremstår i god stand. Boligen er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder ovn, kombiovn, oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap og kaffemaskin. Hvitevarer er ikke funksjonstestet i forbindelse med tilstandsvurderingen. Det ble foretatt fuktsøk med Protimeter MMS3 ved vask, kjøleskap og oppvaskmaskin, uten påvisning av fukt eller skader. Høyeste måleverdi ble registrert ved kjøleskap med 129, som ligger innenfor godkjent grønn sone.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk — **TG-1**

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert avvik ved befaringen, og avtrekket vurderes å være i god og funksjonell stand.

6.10 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**

Det foreligger ferdigattets i kommunens arkiver datert 29.09.2017

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Nei**
Rekkverkshøyde er målt til 98 cm mot dagens krav til 90 cm.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Ja**
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	**Nei**
Radon	
Det foreligger krav til Bolig bygget etter TEK 17, om legging av radonduk i plate på mark.	

6.11 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Avløpsrørene er utført i plast og fremstår i god stand i forhold til byggeåret. Anlegget har lufting over tak, og det ble ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested. Det er ikke utført arbeider på avløpsanlegget etter oppføring, og rørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.12 Vannledninger TG-1



Fordelerskap

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Fordelerskap er plassert i teknisk bod	
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har vannledninger utført som rør-i-rør-system i plast, med fordelerskap plassert i teknisk bod. Synlige vannrør er tilstrekkelig isolert, og det er ikke registrert redusert vanntrykk ved samtidig tapping. Stoppekranen fungerer som forutsatt, og det er ikke påvist avvik ved fordelerskapet. Vannledningene er fra byggeåret 2017 og vurderes å ha normal funksjon og forventet gjenværende levetid.

6.13 Elektrisk



Sikringsskap

Beskrivelse

I.h.t NS 3600 tillegg B.1 skal det gjøres en forenklet vurdering av det elektriske anlegget av en takstingeniør.

En forenklet vurdering er derfor satt på anlegget under følgende kriterier: (Fra 1.1.2026 settes ikke TG på elektrisk anlegg)
NB ! En tilstandvurdering av det elektriske anlegget utført av en takstingeniør, kan grunnet utilstrekkelig kompetanse IKKE sammenlignes med en full tilstandsvurdering utført av en sertifisert installatør i.h.t NEK 405-2. Det tas derfor forbehold om skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget. Det er imidlertid fra takstingeniørs side IKKE avdekket avvik, eller vurdert en helhetlig tilstand på anlegget som tilsier en konkret anbefaling om å gjennomføre en FULL tilstandsvurdering av hele det elektriske anlegget.
Ved avdekkede forhold som kan være fare for liv og helse se kommentarer under Lovlighet / HMS.

Sikringsskap er plassert : I teknisk bod

Boligen har følgende oppvarmingskilder :
Elektriske varmekabler : På 2 bad, vaskerom og i entre
Vannbåren varme : i Stue / kjøkken og soverom i 1 etg
El-ovner
Lukket peis i stue

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
I følge eier er det utført el-tilsyn i 2022 uten anmerkninger	

Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Samsvarserklæring er datert : 22.09.2017	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Det elektriske anlegget er utført etter 2017 og fremstår i god stand. Samsvarserklæring for arbeid utført etter 1.1.1999 foreligger, og kursfortegnelse er tilgjengelig. Det er ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, stikkontakter, downlights eller elektrisk utstyr, og kabelinnføringer i inntak og sikringsskap fremstår tette. Berederen er fasttilkoblet. Eier opplyser at sikringene ikke løses ut hyppig, og at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste 5 årene.

6.14 Vannbåren varme — TG-1



Fordelerskap vannbåren varme

Type anlegg	**Gulvvarme**
Det er vannbåren varme i stue / kjøkken 1 etg	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Boligen har vannbåren gulvvarme i stue og kjøkken i 1. etasje, med fordelerskap plassert i teknisk rom. Anlegget er fra byggeåret 2017 og det er ikke opplyst om funksjonsfeil eller utført senere arbeider. Ved befaringen ble det ikke registrert tegn til skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv, og det ble heller ikke påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler. Anlegget fremstår i god stand tatt alder i betraktning.

6.15 Varmtvannsbereder

TG-1



Varmtvannsbereder

Plassering bereder	**Teknisk rom**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2017**
Størrelse	**ca 200 liter**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2017 er plassert på gulv i teknisk rom. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen. Berederen har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Tilstanden vurderes som god ut fra alder og observerte forhold.

6.16 Ventilasjon

TG-1



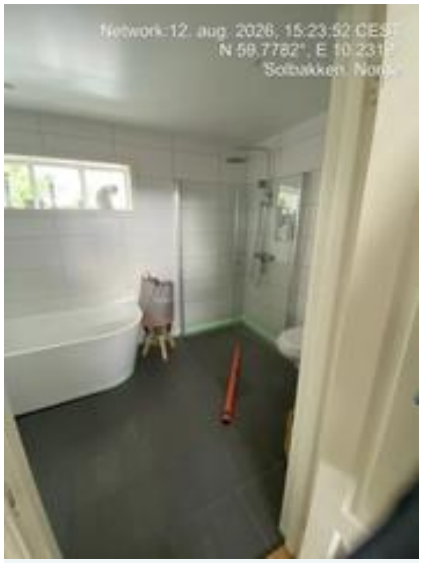
Ventilasjonsaggregat

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Boligen har installert systemair	
Når var anlegget nytt?	**2017**
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	**Eier utfører årlig filterbytte**
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	**Nei**
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat av typen Systemair, installert i 2017 og plassert i teknisk rom. Tidspunkt for eventuell service er ukjent. Det er ikke registrert tegn til fukt eller mugg i filter, og samtlige rom har tilfredsstillende tilluft og avtrekk. Anlegget vurderes å fungere som forutsatt, og det er ikke observert tegn til redusert funksjon.

6.17 Våtrom: Bad i 1 etg — TG-1



Bad

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Malt himling	
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling — TG-1

Veggene på badet har flisbelagte overflater. Det er ikke registrert vindu eller dør i våtsonen, og det er ikke påvist riss, sprekker i fuger eller bom bak flis. Det er heller ikke registrert tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Overflatene fremstår i god stand tilpasset alderen.



Fall til sluk

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Oppsummering overflate gulv — TG-1

Gulvet har flislagt overflate. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforholdene mot sluk i dusjsonen fremstår tilfredsstillende, og det vurderes ikke å være fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket. Gulvet fremstår i god stand uten registrerte avvik.



Sluk

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Smøremembran under flis med ukjent utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei



Fuktmåling



Inventar

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk — **TG-1**

Våtrommet har smøremembran under flis med ukjent utførelse, samt sluk i plast. Det er tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon av sluket, og kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp sluk og membran ved dørterskel er overholdt. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet med fare for fuktskade. Tettesjiktet har heller ikke nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader. Tettesjiktet vurderes samlet å være i god stand.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Badekar, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr — **TG-1**

Baderommet er utstyrt med dusjhjørne/dusjvegger, badekar, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett med innebygd sisterne. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning, og sisternen har tilfredsstillende drenering av eventuelt lekkasjevann. Sanitærutstyret fremstår i god stand uten registrerte avvik.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon — **TG-1**

Badet er ventilert med mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik i avtrekksfunksjonen. Ventilasjonen vurderes som tilfredsstillende.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone**

Hulltaking er foretatt mot tilstøtende Enter / hall, og ikke bak bruksvannutsatt sone grunnet tilstøtende vaskerom / yttervegg.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Fuktmåling ble utført med Protimeter MMS 3, uten utslag i sort sone, som indikerer godkjent fuktnivå under 6 %

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) — **TG-IU**

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom (entré/hall), da hulltaking ikke lot seg gjennomføre bak bruksvannutsatt sone grunnet tilstøtende vaskerom/yttervegg. Fuktmåling ble utført med Protimeter MMS 3, uten utslag i sort sone, noe som indikerer et godkjent fuktnivå under 6 %. Det ble ikke registrert fukt eller skader ved hulltakingen.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei
Det er dokumentert uavhengig kontroll utført av Norsk Byggekontroll AS datert : 05.09.2017	

Oppsummering dokumentasjon TG-1

Det er fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon for badet. Det foreligger dokumentert uavhengig kontroll utført av Norsk Byggekontroll AS datert 05.09.2017. Ingen avvik registrert.

6.18 Våtrom: Bad i 2 etg TG-1



Bad



Inventar

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Malt himling	
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling TG-1

Veggflatene på badet er utført med flis, og himling er malt. Det er ikke registrert vindu eller dør i våtsone. Ved kontroll ble det ikke påvist riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er heller ikke registrert tegn til sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Veggflatene fremstår som i god stand tatt alder i betraktning.

Overflate gulv

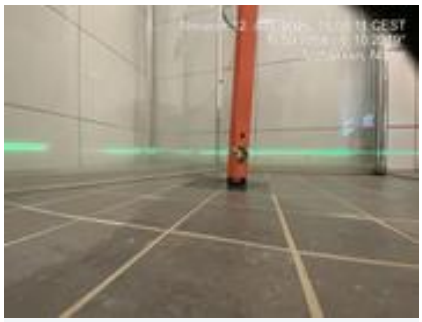
Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Oppsummering overflate gulv TG-1

Gulvet har flisbelagte overflater. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn til sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforholdene mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke påvist fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket. Gulvet fremstår som i god stand.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast



Fall til sluk



Sluk



Fuktmåling

Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Badet har smøremembran under flis med ukjent utførelse og sluk av plast. Sluket har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon, og det er ikke påvist avvik på høydeforskjellen mellom topp sluk og membran ved dørterskel, som tilfredsstiller kravet på minimum 25 mm. Det er ikke registrert feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet med fare for fuktskade. Tettesjiktet vurderes å ha en alder som er godt innenfor forventet levetid. Bygningsdelen fremstår i god stand uten registrerte avvik.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Baderommet er utstyrt med dusjhjørne/dusjvegger, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett med innebygd sisterne. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning, og sisternen har tilfredsstillende drenering av eventuelt lekkasjevann. Sanitærutstyret fremstår i god stand uten avvik av betydning.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Badet er ventilert med mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik ved avtrekksfunksjonen, og ventilasjonen vurderes å fungere som forutsatt.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Hulltaking for fuktmåling ble foretatt i tilstøtende bod.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Fuktmåling ble utført med Protimeter MMS 3, uten utslag i sort sone, som indikerer godkjent fuktnivå under 6 %

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Det er foretatt hulltaking for fuktmåling fra tilstøtende bod mot bruksvannutsatt sone. Fuktmåling ble utført med Protimeter MMS 3, uten utslag i sort sone, hvilket indikerer et godkjent fuktnivå under 6 %. Det ble ikke registrert fukt eller skader ved hulltakingen.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei

Det er dokumentert uavhengig kontroll utført av Norsk Byggekontroll AS datert : 05.09.2017

Oppsummering dokumentasjon	TG-1

Det foreligger dokumentasjon for våtrommet i form av uavhengig kontroll utført av Norsk Byggekontroll AS, datert 05.09.2017. Det er ikke registrert manglende fremlagt dokumentasjon.

6.19 Våtrom: Vaskerom i 1 etg — TG-2



Vaskerom



Fall til sluk



Sluk

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Malt overflate
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1

Baderommets vegger har malt overflate. Det er ikke registrert vindu eller dør plassert i våtsonen, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Overflatene fremstår i god stand tatt boligens alder i betraktning.

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Ikke aktuelt (vaskerom uten dusj)
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Oppsummering overflate gulv	TG-1

Gulvet har flisbelegg og fremstår i god stand tilpasset boligens alder. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Rommet er et vaskerom uten dusj, og vurdering av fallforhold mot sluk i dusjsone er derfor ikke aktuelt. Det er ikke påvist fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Badet har smøremembran under flis med ukjent utførelse, og plastsluk med tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet, og membranens alder gir ikke økt risiko for skader. Det er imidlertid registrert avvik ved at kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel ikke er tilfredsstilt. Dette medfører redusert sikkerhet mot at vann kan trenge ut av våtrommet ved oppstuving, med økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner dersom forholdet ikke utbedres.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Annet**

Innredning med nedfelt vask

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Badet er utstyrt med innredning med nedfelt vask. Det er ikke registrert skader på sanitærutstyr eller innredning, og det er ikke innebygd sisterne til klosett. Bygningsdelen fremstår i god stand uten avvik.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Badet er utstyrt med mekanisk avtrekksventilasjon. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik, og avtrekket vurderes å fungere som forutsatt. Tilstanden vurderes som god.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone**

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende kjøkken

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**
Fuktmåling ble utført med Protimeter MMS 3, uten utslag i sort sone, som indikerer godkjent fuktnivå under 6 %	

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-IU**
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende kjøkken, men ikke mot bruksvannutsatt sone. Fuktmåling ble utført med Protimeter MMS 3 uten utslag i sort sone, noe som indikerer et godkjent fuktnivå under 6 %. Det ble ikke registrert fukt eller skader ved hulltakingen.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**
Det er dokumentert uavhengig kontroll utført av Norsk Byggekontroll AS datert : 05.09.2017	

Oppsummering dokumentasjon	**TG-1**
Det foreligger dokumentasjon for våtrommet i form av uavhengig kontroll utført av Norsk Byggekontroll AS datert 05.09.2017. Det er ikke registrert manglende fremlagt dokumentasjon for badet.	

6.20 Overflater andre rom — TG-1

Beskrivelse

Takhøyde 2 etg : 2,41 m
Takhøyde 1 etg : 2,41 m

Overflater andre rom i boligen : (Bad / Våtrom beskrives i respektive kapitler) :

1-etg :

ENTRE :
Gulv : Flis
Vegger : Malte plater
Himling : Malte plater

STUE / KJØKKEN :
Gulv : Parkett
Vegger : Malte plater
Himling : Malte plater

SOVEROM 1 :
Gulv : Parkett
Vegger : Malte plater
Himling : Malte plater

2 etg :

LOFTSSTUE :
Gulv : Parkett
Vegger : Malte plater
Himling : Malte plater (Skråhimling)

SOVEROM 1 :
Gulv : Parkett
Vegger : Malte plater
Himling : Malte plater

SOVEROM 2 :
Gulv : Parkett
Vegger : Malte plater
Himling : Malte plater

SOVEROM 3 :
Gulv : Parkett
Vegger : Malte plater
Himling : Malte plater

SOVEROM 4 :
Gulv : Parkett
Vegger : Malte plater
Himling : Malte plater

Er det registrert avvik? **Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har normal takhøyde på 2,41 m i begge etasjer. Innvendige overflater i entré, stue/kjøkken og soverom består gjennomgående av parkett og flis på gulv, samt malte plater på vegger og himlinger. Overflatene fremstår i god stand tatt boligens alder i betraktning, og det er ikke registrert avvik.

6.21 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Forstøtningsmur
- Fuktsikring og drenering
- Krypkjeller
- Rom under terreng
- Renner og nedløp
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Oljetank
- Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Åke Markus V Svensson	9578-5995-4-3233193	2026-08-06 17:41:30

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
6. aug. 2026

Oppdragsnummer
10-0266/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Solbakken 4, 3402 LIER

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Åke Markus Vilhelm Svensson

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. oktober 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 0972400
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: NYTT 2017

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny terrasse 2020 Tranby tømrer AS

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ståle graver Drenering rundt hus under terrasse

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: egenarbeid tilkobling gulvvarme ventiler.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2022 Lokle eltilsynet ingen kkommentarer

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ller graving Ny tilkobling på vannrør ved omlegging av kommunalt vannrør lagt i vararør

---

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

Nei

Eventuell kommentar: ingen endringer siden ny bygg 2017

---

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

Ja

Beskriv: Kommunalt vann og avløp

---

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

Nei

Eventuell kommentar: kun egenkontroll av ventilasjon byttet filter 1ggr per år

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Måling utført ved overtakelse ny bygg ingen unormale verdier

---

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil oppdaget

---

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

Nei

Eventuell kommentar: INgen feil oppdagen bra trekk i pipe

---

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

Nei

Eventuell kommentar: er ingen kjeller

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingenting oppdaget per nå

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil oppddaget til nå

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke sett noen feil

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingenting av dette oppdaget

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport 2026

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Byggetegninger fra 2017

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: ligger rør i grensen mot nabo som en å går i.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: ingenting er nedgravd

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0266/26

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt:~~
976 642 775
org.nr./fødselsnr.

AVTALE

Mellom

Rudeng AS (org.nr. 913 903 706), Øvre Lianvei 3, 3413 Lier

og

Irene og Ståle Ludvigsen, Solbakken 14, 3402 Lier

er det i dag enighet om følgende:

Doknr: 651188 Tinglyst: 15.07.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1.
Rudeng AS eier eiendommen gnr. 50 bnr. 129 i Lier. Det skal fradeles en parsell fra eiendommen gnr. 50 bnr. 129 som skal bebygges.

2.
Irene og Ståle Ludvigsen eier eiendommen gnr. 50 bnr. 23 i Lier.

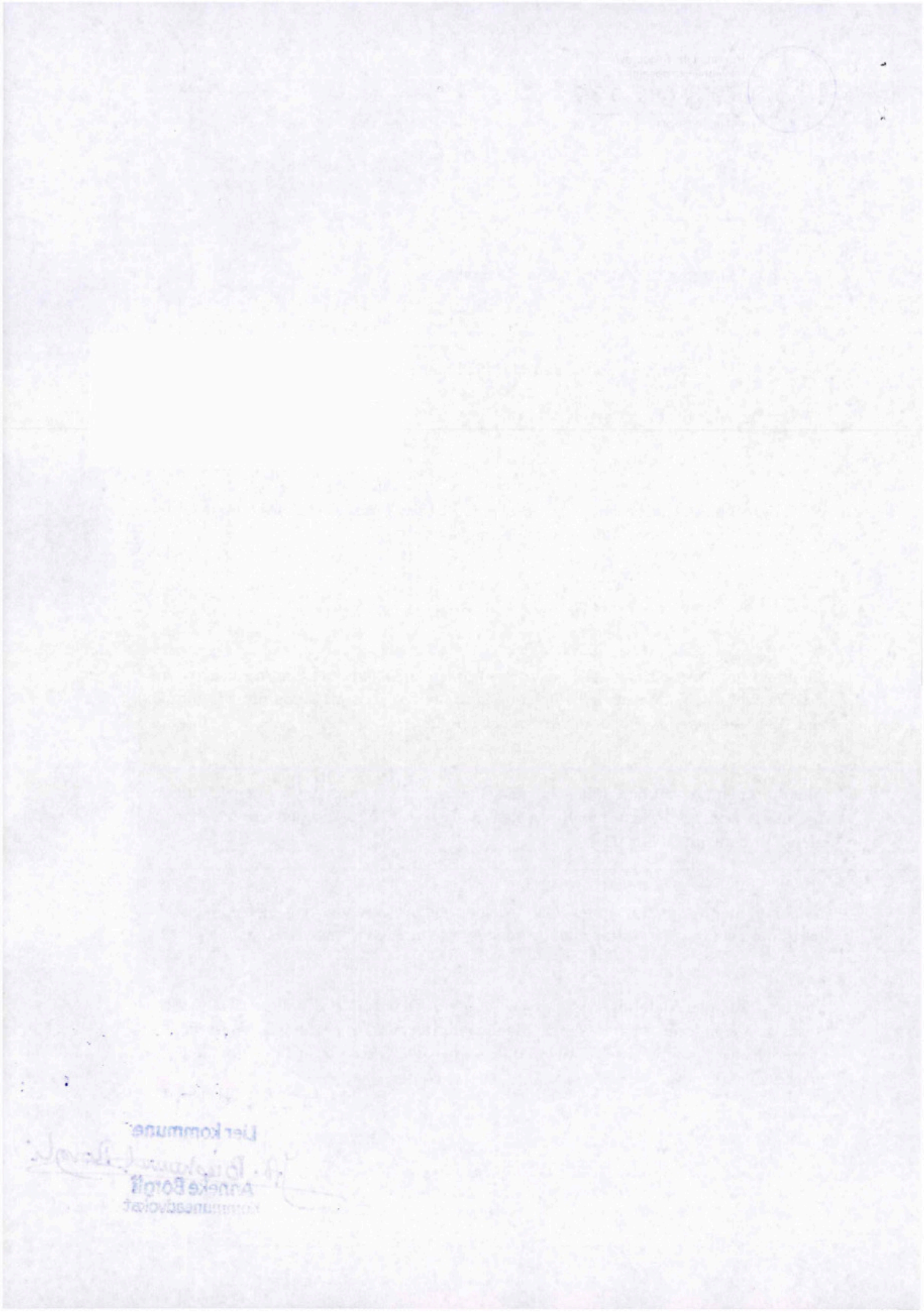
3.
Eiendommen gnr. 50 bnr. 129 benytter sammen med naboeiendommene i dag en adkomstvei til eiendommene beliggende langs østre grense av eiendommen gnr. 50 bnr. 129. Veien eies av eiendommen gnr. 50 bnr. 23.

4.
Eiendommen gnr. 50 bnr. 129, samt parsellen gnr. 50 bnr. 294 som skal fradeles fra gnr. 50 bnr. 129, gis alminnelig og stedsevarig rett til å kjøre og benytte veien over eiendommen gnr. 50 bnr. 23.

5.
Med veiretten følger forpliktelse til å delta i veiens løpende drift og vedlikehold, herunder betaling av utgifter til dette, med øvrige innehavere av veirett til veien.

6.
I forbindelse med fradelingen av parsellen fra gnr. 50 bnr. 129 gis det rett til å krysse veien over eiendommen gnr. 50 bnr. 23 med ledningsnett for å knytte den parsellen til fradeling fra gnr. 50 bnr. 129 til offentlig vann- og avløp og trafo, i den grad det viser seg nødvendig.

For rett Kopi
Lier kommune
Anneke Borgli
Kommuneadvokat



7.
For rettighetene etter denne avtale plikter Rudeng AS å betale til Irene og Ståle Ludvigsen kr. 45 000. Betaling skjer når fradeling av tomten er godkjent i kommunen.

8.
Denne avtale skal tinglyses som heftelse på eiendommene gnr. 50 bnr. 129 og gnr. 50 bnr. 23, samt på eiendommen som omfatter den nye parsellen gnr. 50 bnr. 294 til fradeling fra eiendommen gnr. 50 bnr. 129.

Sted: Lier Dato: 02.05.16

Rudeng AS:

Styreleder Kenneth Graarud

Styremedlem Fredrik Kirkeng

Sted: Lier Dato: 26/4-16

Irene Ludvigsen P.NR: 140367 [redacted]

Ståle Ludvigsen P.NR: 040665 [redacted]

For rett kopi
Lier kommune
Anneke Borgli
Kommuneadvokat

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Solbakken 4
Postnr	3402
Sted	LIER
Leilighetsnr.	
Gnr.	50
Bnr.	294
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300608120
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-821454
Dato	03.10.2017



Eier	Privat
Innmeldt av	IEC-HUS Norge AS v/ Christian Quist Jensen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	SMÅHUS	
Bygningstype:	ENEBOLIG	
Byggeår:	2016	
BRA:	213,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	28.08.2017	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.006

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Solbakken 4
Postnr/Sted: 3402 LIER
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 03.10.2017 20:15:23
Energimerkenummer: A2017-821454
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: IEC-HUS Norge AS v/ Christian Quist Jensen

Gnr: 50
Bnr: 294
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300608120

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	ENEBOLIG
Byggeår	2016

Bygg standard

Type bygg	Eksisterende bygg
TEK Standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	203 m²
Areal tak	109 m²
Areal gulv	107 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	49 m²
Oppvarmet BRA	213 m²
Totalt BRA	213 m²
Oppvarmet luftvolum	557 m³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,11 W/(m²·K)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,12 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,99 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	28,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,76 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	28.08.2017
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,00 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	115 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,99
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,33
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,48
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,95
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,28
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,19
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,63

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	3.10.2017
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,006
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	IEC-HUS Norge AS
Navn person	Christian Quist Jensen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	28,9
Ventilasjonsvarme	1,5
Driftstid varmtvann	29,8 h
Vifter	2,9
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	92,0

Beregnet levert energi ved normalisert klima	19055 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	89,29 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	12264 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	89,29 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	19055 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	17098 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	1957 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	19055 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	76,9 %

Lier kommune
Planseksjonen

IEC-Hus AS

P.b.399
1401 SKI

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Dato:
	2016/5193-33117/2017	Gunnar Martinsen	29.09.2017

FERDIGATTEST

Svar på ett-trinns søknad om ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10

Vedtaksnr: 605/2017 Behandling: Delegerte saker, Plan

Byggested:	Solbakken 4, 3402 LIER	Gnr/Bnr:	50/294
Tiltakshaver:	Yngve Åkvåg	Adresse:	Fosshaugveien 5, 3403 LIER
Ansvarlig søker:	IEC-Hus AS	Adresse:	P.b.399, 1401 SKI
Tiltakets art:	**ENEBOLIG OG BOD**		
Tillatelse gitt:	14.2.17	Vedtaksnr:	103/2017

Kommunen har mottatt søknad om ferdigattest fra IEC-Hus AS som er ansvarlig søker for tiltaket. Det foreligger sluttført gjennomføringsplan som bekrefter at de ansvarlige foretakene har utført kvalitetssikring og kontroll av arbeidene.

Foretakene har erklært at de har gjennomført sluttkontroll i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2. Med dette bekrefter de at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og at det foreligger dokumentasjon på at kontrollen er gjennomført i samsvar med sluttført gjennomføringsplan.

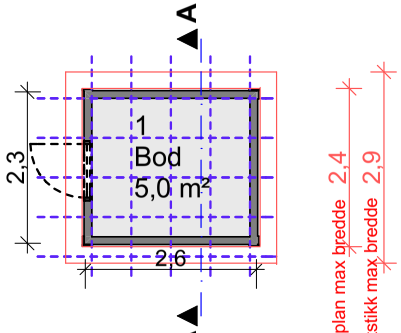
På bakgrunn av innsendt dokumentasjon gis det **ferdigattest** for tiltaket.

Med hilsen

Thorgeir Bjerknes
Plan- og bygningssjef

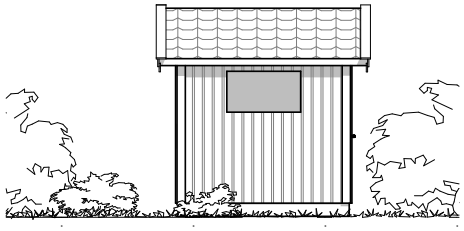
Gunnar Martinsen
Avdelingsingeniør Byggesak

Rådhuset Postboks 205, 3401 Lier postmottak@lier.kommune.no / www.lier.kommune.no
Tlf: 32 22 01 00 / Fax: 32 22 01 01 Org nr: 857 566 122 / Bankgiro: 7874 05 88000



HOVEDPLAN

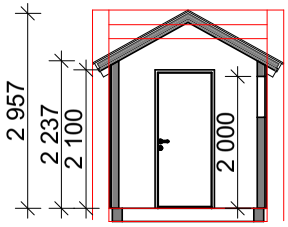
Lasteplan max bredde 2,4
Takutstikk max bredde 2,9



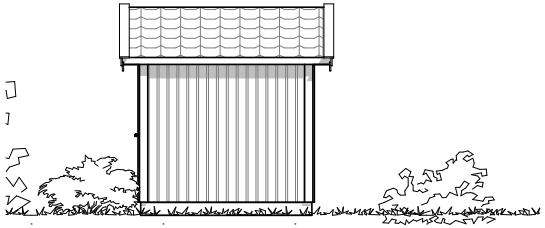
FASADE SØR



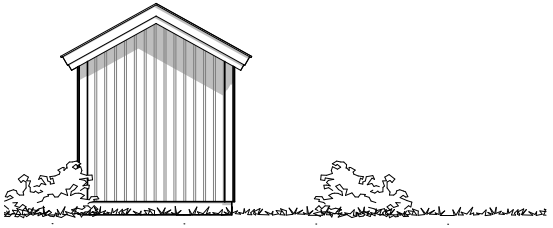
FASADE ØST



SNITT A-A



FASADE NORD



FASADE VEST

Grunnflate	
ID	Area
BYA (Bebygd Areal)	
ID	Area
BYA	6,2
BRA (Bruksareal)	
ID	Area
BRA	5,0
	5,0 m²

REV:	BESKRIVELSE		SIGN.	DATO:
TILTAKSHAVER:	Yngve Åkvåg		MÅL: 1:100,	DATO: 07.12.2016
BYGGEPLASS:	Solbakken 4, 3402 Lier		TEGN: ABK	
TEGN. TYPE:	Plan, Snitt og fasader		KONTR.	
iec-hus	ARKITEKT: TN	KONSULENT: RK	PROSJEKT: 8001-372	TEGN.NR: 10.1
tn arkitekter as www.tn-arkitekter.no			HUSTYPE: Bod Saltak 2,3x 2,6	

- Betong påstøp

- Ventilasjonskasse/nedsenket himling

- Brannkrav



INFO:

REV	BESKRIVELSE	SIGN	TAG	REV.DATO
S				
R				
Q				
P				
O				
N				
M				
L				
K				
J				
I				
H				
G				
F				
E				
D				
C				
B				
A				
				dd.mm.2016

N

Detaljhåndbok - REV 6.0

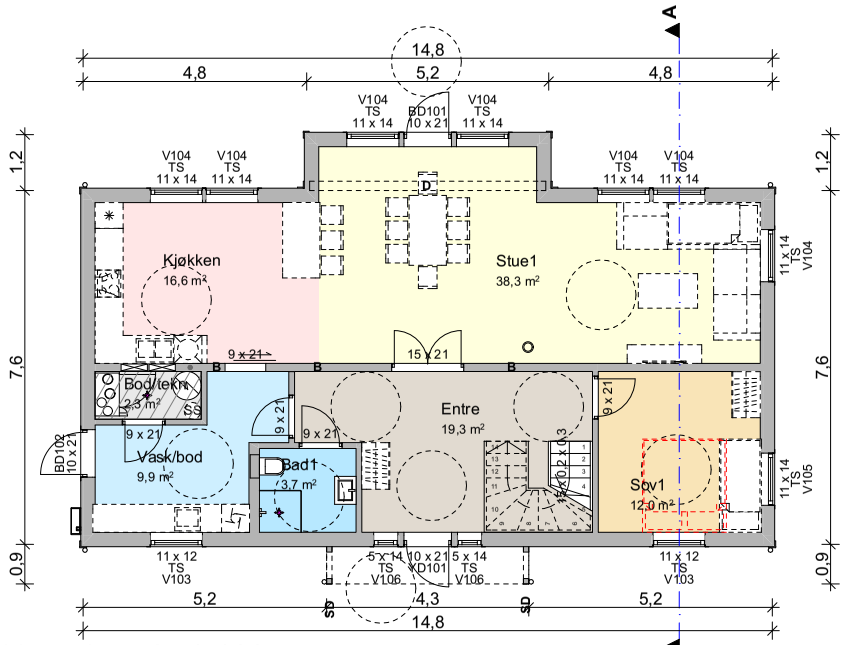
REV	BESKRIVELSE	SIGN.		REV. DATO
F	Byggemeldingstegninger	BS		
E	Kontraktstegning	BS		
D	Teknisk vurdering	BS/PRO		
C	Tilbudskontroll	BS		
B	Skisseprosjekt 8000-01-01	BS		
A	Huskatalog 2016	BS	LUM	29.09.2016

PROSJEKT: 07 - Alexandra
8001-372 - Beskrivelse

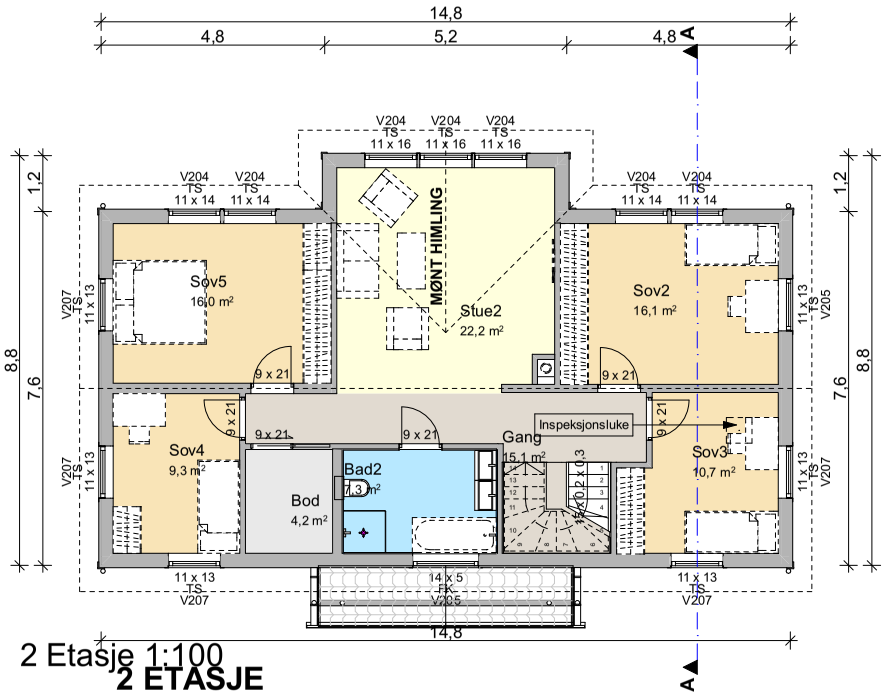
HUSTYPE: 00 - Prosjektnavn

TILTAKSHAVER: YNGVE ÅKVÅG
BYGGEPLASS: KIRKEVEIEN, Postnummer, Stedsnavn
TEGN. TYPE: Prosjektinfo

Gnr./Bnr.	Kommune	TEGN.	DATO:	MÅL:	FORMAT:	TEGN.NR:
-/-	LIER	LUM	29.09.2016	1:50, 1:	A3	07.01

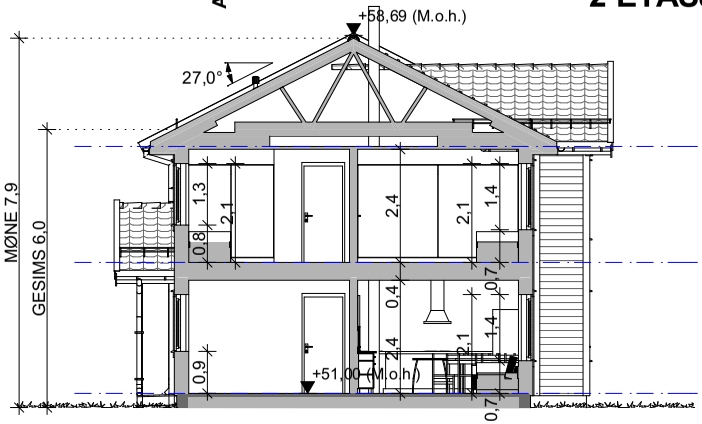


Hovedetasje 1:100



2 Etasje 1:100

2 ETASJE



Snitt A-A 1:100

07 Grunflate	
Grunnflate	118,6
	118,6 m²
07 BYA (Bedygd Areal)	
BYA	124,5
	124,5 m²
07 BRA(Bruksareal)	
BRA 1 Etasje	106,6
BRA 2 Etasje	106,6
	213,2 m²
07 BRA(Overbyggetl)	
BRA Overbygget	2,8
	2,8 m²

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
TS = Toppsving
FK = Fastkarm
SH = Sidehengslet

Detaljhåndbok - REV 6.0

N

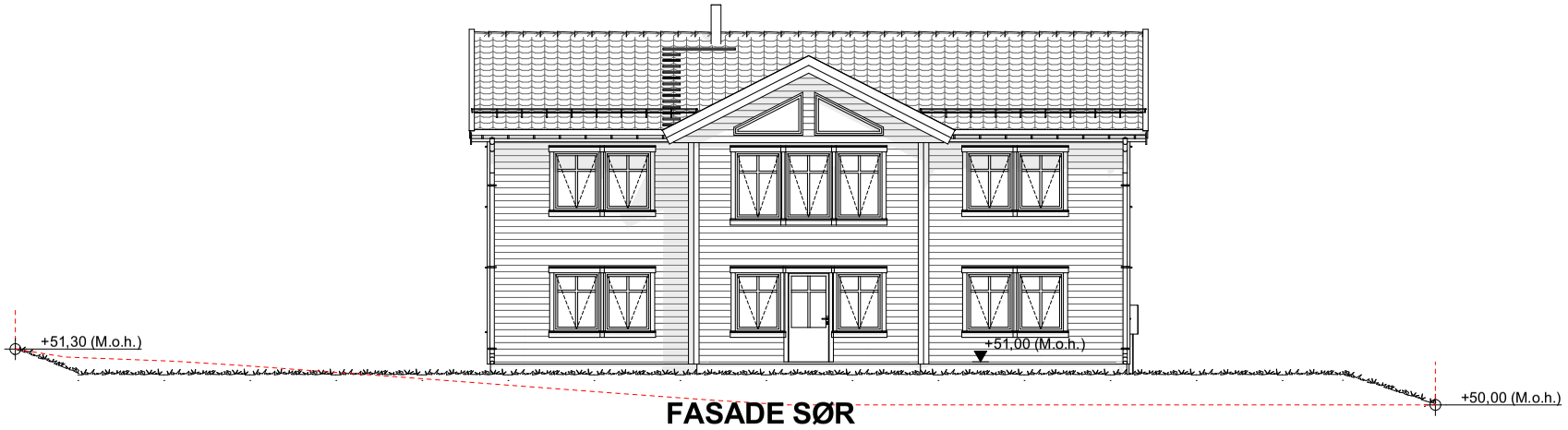
REV	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO
F	Byggemeldingstegninger	BS	
E	Kontraktstegning	BS	
D	Teknisk vurdering	BS/PRO	
C	Tilbudskontroll	BS	
B	Skisseprosjekt 8000-01-01	BS	
A	Huskatalog 2016	BS	LUM 29.09.2016

PROSJEKT: 07 - Alexandra
8001-372 - Beskrivelse

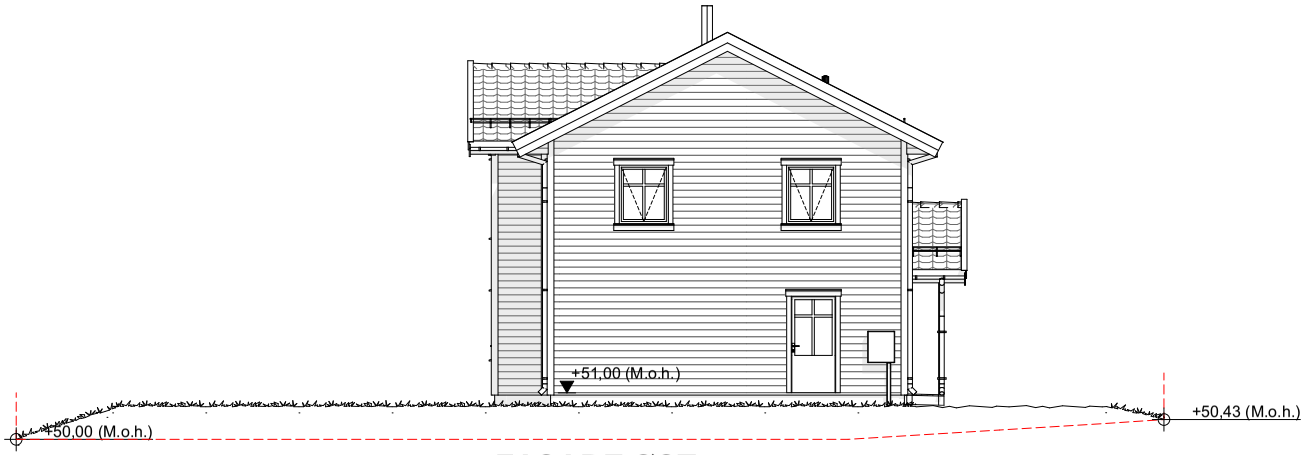
TILTAKSHAVER: YNGVE ÅKVÅG
BYGGEPLASS: KIRKEVEIEN, Postnummer, Stedsnavn
TEGN TYPE: Hovedetasje og 2 Etasje, Snitt A-A

HUSTYPE: 00 - Prosjektnavn

Gnr./Bnr.	Kommune	TEGN.	DATO	MÅL	FORMAT	TEGN.NR.
-/-	LIER	LUM	29.09.2016	1:1, 1:1	A3	07.02



FASADE SØR



FASADE ØST

N

Detaljhåndbok - REV 6.0

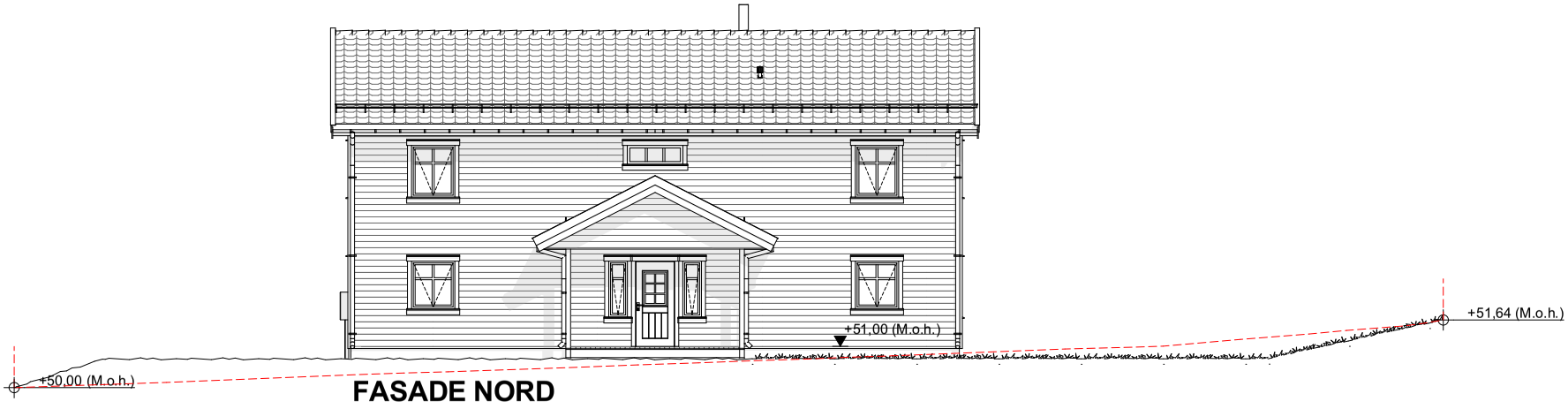
REV	BESKRIVELSE	SIGN.		REV. DATO
F	Byggemeldingstegninger	BS		
E	Kontraktstegning	BS		
D	Teknisk vurdering	BS/PRO		
C	Tilbudskontroll	BS		
B	Skisseprosjekt 8000-01-01	BS		
A	Huskatalog 2016	BS	LUM	29.09.2016

PROSJEKT: 07 - Alexandra
8001-372 - Beskrivelse

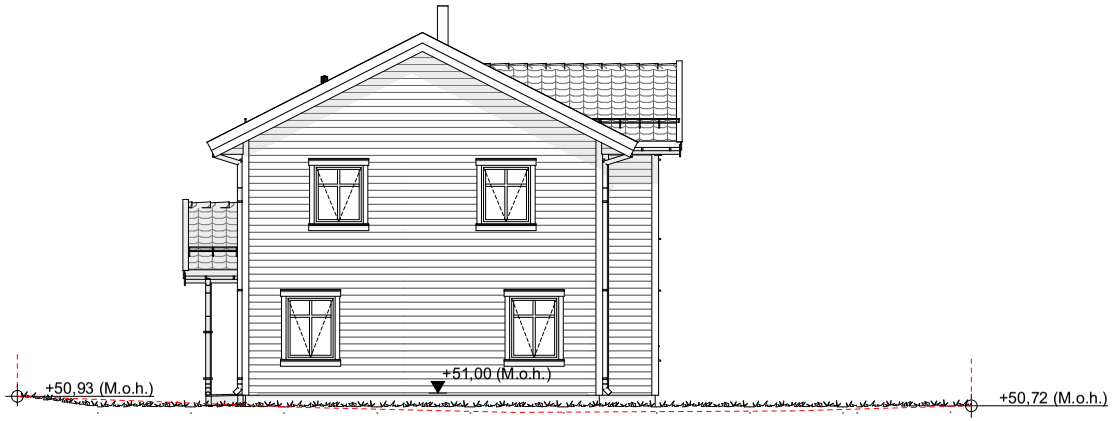
TILTAKSHAVER: YNGVE ÅKVÅG
BYGGEPLASS: KIRKEVEIEN, Postnummer, Stedsnavn
TEGN TYPE: Fasade 1 og 2

HUSTYPE: 00 - Prosjektnavn

Gnr./Bnr.	Kommune	TEGN.	DATO	MÅL	FORMAT	TEGN.NR.
-/-	LIER	LUM	29.09.2016	1:100	A3	07.03



FASADE NORD



FASADE VEST

N

Detaljhåndbok - REV 6.0

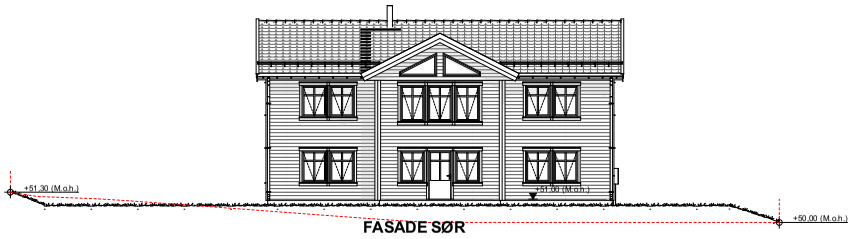
REV	BESKRIVELSE	SIGN.		REV. DATO
F	Byggemeldingstegninger	BS		
E	Kontraktstegning	BS		
D	Teknisk vurdering	BS/PRO		
C	Tilbudskontroll	BS		
B	Skisseprosjekt 8000-01-01	BS		
A	Huskatalog 2016	BS	LUM	29.09.2016

PROSJEKT: 07 - Alexandra
8001-372 - Beskrivelse

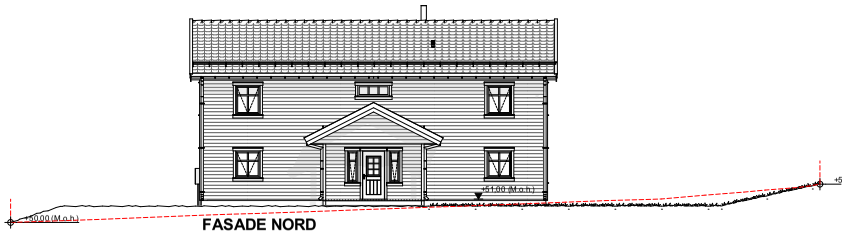
TILTAKSHAVER: YNGVE ÅKVÅG
BYGGEPLASS: KIRKEVEIEN, Postnummer, Stedsnavn
TEGN TYPE: Fasade 3 og 4

HUSTYPE: 00 - Prosjektnavn

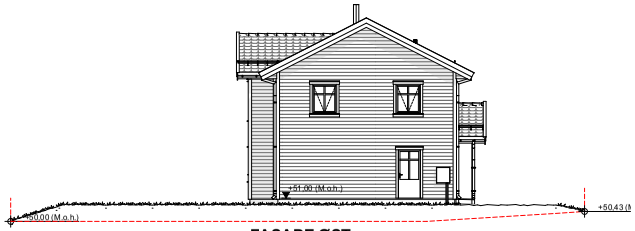
Gnr./Bnr.	Kommune	TEGN.	DATO	MÅL	FORMAT	TEGN.NR.
-/-	LIER	LUM	29.09.2016	1:100	A3	07.04



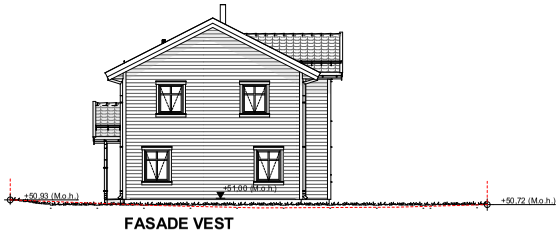
FASADE SØR



FASADE NORD

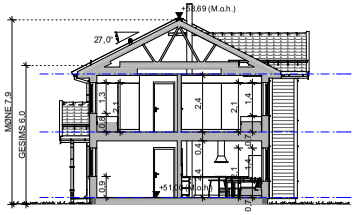


FASADE ØST



FASADE VEST

07 Grunflate	
Grunnflate	118,6
	118,6 m^2
07 BYA (Bedygd Areal)	
BYA	124,5
	124,5 m^2
07 BRA(Bruksareal)	
BRA 1 Etasje	106,6
BRA 2 Etasje	106,6
	213,2 m^2
07 BRA(Overbyggetl)	
BRA Overbygget	2,8
	2,8 m^2



Detaljhåndbok - REV 6.0

N

REV	BESKRIVELSE	SIGN.		REV. DATO
F	Byggemeldingstegninger	BS		
E	Kontraktstegning	BS		
D	Teknisk vurdering	BS/PRO		
C	Tilbudskontroll	BS		
B	Skisseprosjekt 8000-01-01	BS		
A	Huskatalog 2016	BS	LUM	29.09.2016

PROSJEKT: 07 - Alexandra
8001-372 - Beskrivelse

TILTAKSHAVER: YNGVE ÅKVÅG
BYGGEPLASS: KIRKEVEIEN, Postnummer, Stedsnavn
TEGN TYPE: Alle Fasade og snitt

HUSTYPE: 00 - Prosjektnavn

Gnr./Bnr.	Kommune	TEGN.	DATO	MÅL:	FORMAT:	TEGN.NR:
-/-	LIER	LUM	29.09.2016	1:200,	A3	07.05

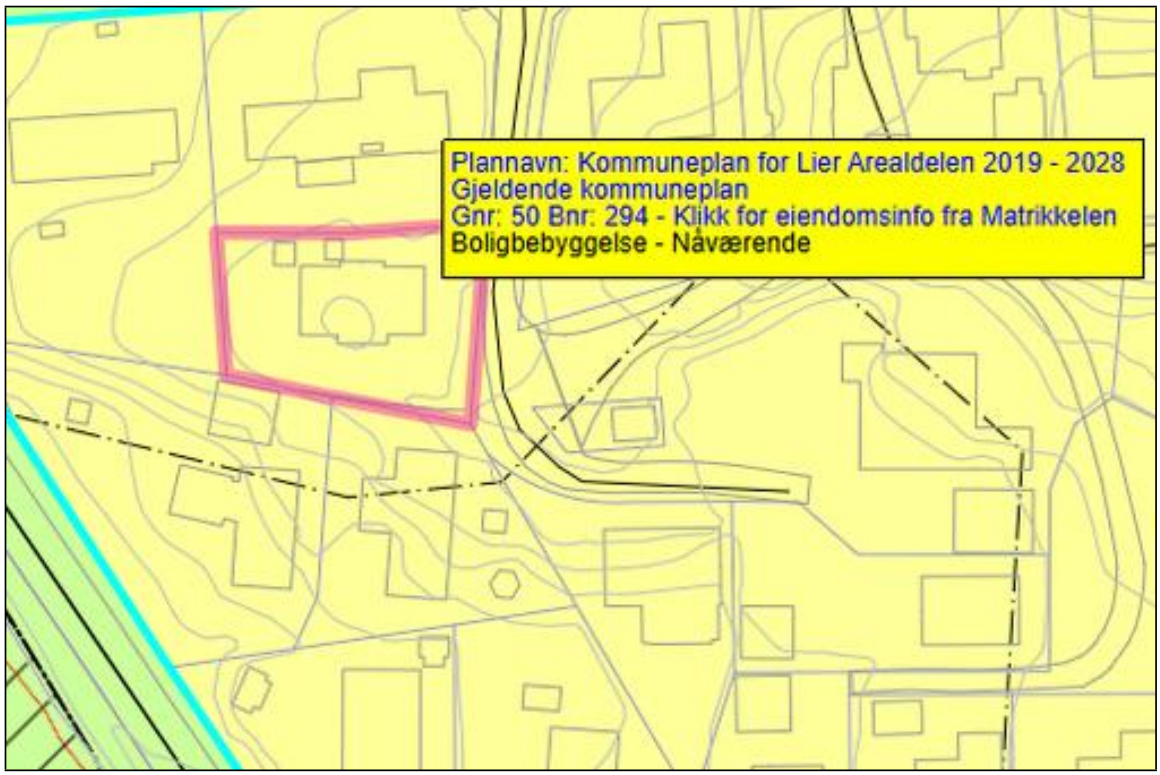
LIER KOMMUNE **www.lier.kommune.no**
Postboks 205
3401 Lier

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**50**	Bruksnr.	**294**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Solbakken 4, 3402 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: 12.08.2026

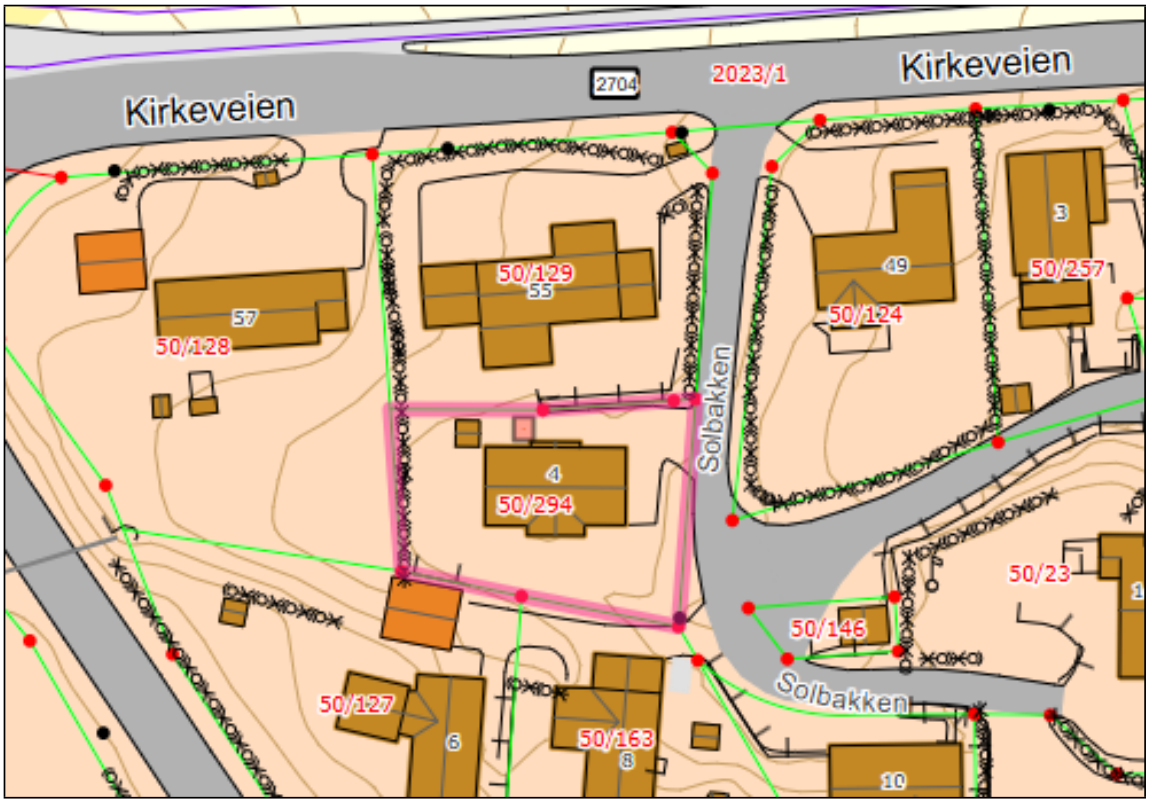
LIER KOMMUNE **www.lier.kommune.no**
Postboks 205
3401 Lier

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**50**	Bruksnr.	**294**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Solbakken 4, 3402 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: 12.08.2026

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: AUK4059
Matrikkel: 3312-50/294/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0





Hjemmelshavere:
Åke Markus Vilhelm Svensson

Adresse:
Solbakken 4, 3402
LIER

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 37 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
FDV-dokumentasjon_6014023 vinduer.pdf	ABCHUS AS	Ikke spesifisert	2019-09-12
FDV_Utvendig kledning.pdf	ABCHUS AS	Ikke spesifisert	2019-09-12
FDV Dokumentasjon - Betong - Palema - Dobbel.pdf	ABCHUS AS	Ikke spesifisert	2019-09-12
FDV dok ytterdører.PDF	ABCHUS AS	Ikke spesifisert	2019-09-12
Snøfangerutstyr.pdf	ABCHUS AS	Ikke spesifisert	2019-09-12
Stigetrinn med innfestepakke.pdf	ABCHUS AS	Ikke spesifisert	2019-09-12
SAVE VTR 500.pdf	ABCHUS AS	Ikke spesifisert	2019-09-12
takrenne ISOLA.pdf	ABCHUS AS	Ikke spesifisert	2019-09-12
FDV Dokumentasjon - Innerdører.pdf	ABCHUS AS	Ikke spesifisert	2019-09-12
42413tbeka 1030297_16020743 Yngve Åkvåg 3D.PDF	ABCHUS AS	Ikke spesifisert	2019-09-12
42413tbeka 1030297_16020743 Yngve Åkvåg.pdf	ABCHUS AS	Ikke spesifisert	2019-09-12
1030297 - Alexandra - Arbeidstegninger - 24.02.2017.pdf	ABCHUS AS	Ikke spesifisert	2019-09-12
1030297 - Alexandra - Arkitekttegninger - 24.02.2017.pdf	ABCHUS AS	Ikke spesifisert	2019-09-12
1030297 bekr energiattest bygnr 300 608 120 A2017-821454.pdf	ABCHUS AS	Ikke spesifisert	2019-09-12
Energimerke.pdf	ABCHUS AS	Ikke spesifisert	2019-09-12
SAVE VTR 500.pdf	ABCHUS AS	Ikke spesifisert	2019-09-12

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
FDV dokument sanitær.doc	VEAS RØR AS	Rørlegger	2017-12-07
Sanitær produkter.pdf	VEAS RØR AS	Rørlegger	2017-12-07
Sanitær produkter.pdf	VEAS RØR AS	Rørlegger	2017-12-07
Sanitær produkter.pdf	VEAS RØR AS	Rørlegger	2017-12-07
Sanitær produkter.pdf	VEAS RØR AS	Rørlegger	2017-12-07
Sanitær produkter.pdf	VEAS RØR AS	Rørlegger	2017-12-07
Sanitær produkter.pdf	VEAS RØR AS	Rørlegger	2017-12-07
Sanitær produkter.pdf	VEAS RØR AS	Rørlegger	2017-12-07
Sanitær produkter.pdf	VEAS RØR AS	Rørlegger	2017-12-07
Sanitær produkter.pdf	VEAS RØR AS	Rørlegger	2017-12-07
Sanitær produkter.pdf	VEAS RØR AS	Rørlegger	2017-12-07
Sanitær produkter.pdf	VEAS RØR AS	Rørlegger	2017-12-07
Sanitær produkter.pdf	VEAS RØR AS	Rørlegger	2017-12-07
Sanitær produkter.pdf	VEAS RØR AS	Rørlegger	2017-12-07
Sanitær produkter.pdf	VEAS RØR AS	Rørlegger	2017-12-07
Sanitær produkter.pdf	VEAS RØR AS	Rørlegger	2017-12-07
Sanitær produkter.pdf	VEAS RØR AS	Rørlegger	2017-12-07
Sanitær produkter.pdf	VEAS RØR AS	Rørlegger	2017-12-07
Sanitær produkter.pdf	VEAS RØR AS	Rørlegger	2017-12-07
Sanitær produkter.pdf	VEAS RØR AS	Rørlegger	2017-12-07
Vikingbad Ida Speilskap.pdf	VEAS RØR AS	Rørlegger	2018-04-12

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



Drammensregionens brannvesen IKS

_Trygghet og sikkerhet for deg

SVENSSON ÅKE MARKUS V
SOLBAKKEN 4
3402 LIER

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2023/420 Solbakken 4-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 16.01.2023 i ovennevnte objekt.

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

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

For feiervesenet: Roger Andersen

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og adkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Status
Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik.

Anmerkninger eller andre forhold:

1.	Anmerkning: Det ble avdekket feil eller mangler ved røykvarsler og/eller slokkeutstyr.
Dato:	16.01.2023
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Roger Andersen
Beskrivelse:	Gammelt slukkeapparat. Vår anbefaling til teknisk løsning er at håndslukkingsapparatet settes i driftsmessig stand eller at det monteres godkjent husbrannslange i boenheten.
2.	Anmerkning: Det bemerkes

2.	Anmerkning: Det bemerkes
Dato:	16.01.2023
Gjelder:	Røykløp - Plassering: -
Saksbehandler:	Roger Andersen
Beskrivelse:	Stålskorsteinen er ikke merket med produsent og modellbetegnelse. Huseier har heller ikke ferdigattest på skorsteinen. Feiervesenet oppfordrer huseier til å skaffe merke og ferdigattest, og fremvise dette ved neste tilsyn.

Ved endringer skal:
Melding sendes til DRBV v/feierseksjonen etter vesentlige endringer av fyringsanlegget
ved f.eks. eierskifte, rehabilitering eller utskiftning/installering av ildsted.
Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

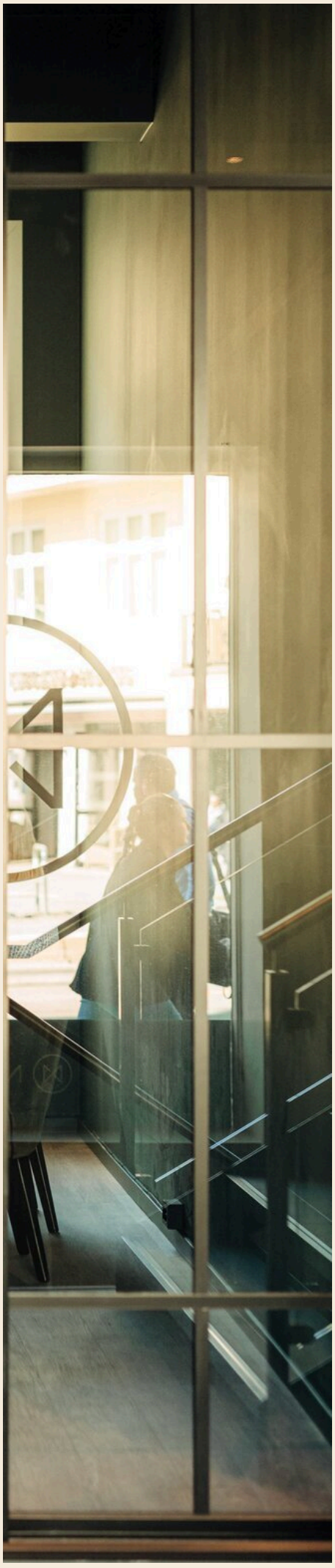
Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Velkommen til

Nordvik Drammen

I Drammensregionen har vi bred erfaring fra Drammen, Eiker, Lier, Sande og Svelvik. Vi vet hva som kjennetegner kjøperne i hvert av disse områdene og hva som skal til for å oppnå et resultat du er fornøyd med. Drammen er en by i sterk utvikling, og vi følger markedet tett for å gi deg råd som er oppdaterte og relevante når du trenger dem. Megleren din følger med deg hele veien og holder kontroll på alt det praktiske og formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

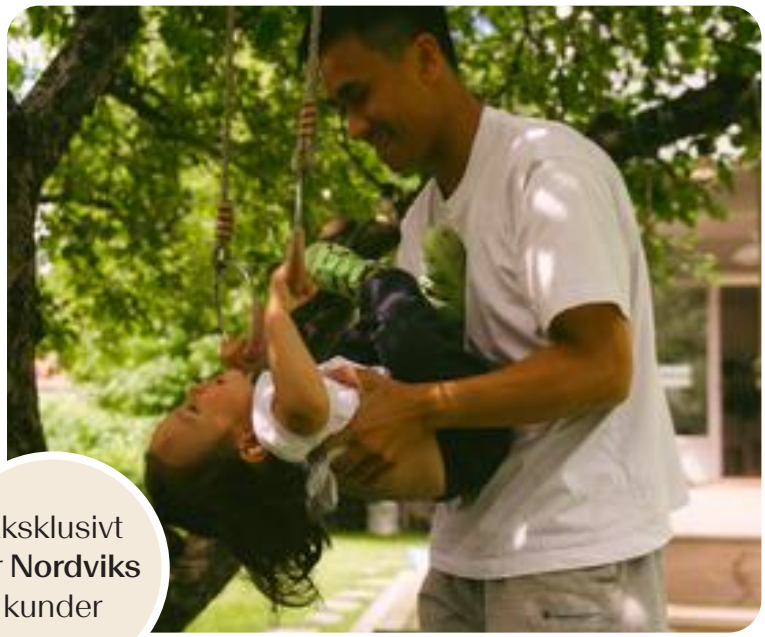


Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
32 82 10 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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

Oppdragsnr: 10-0266/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Solbakken 4 3402 LIER
Matrikkel: Gnr 50, bnr 294 (ideell andel 1/1) i Lier kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Christian Gjesdal Udgaard

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Drammen
c.udgaard@nordvikbolig.no
930 38 405