

PROAKTIV



NILSERUDKLEIVA 4





Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

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

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

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

Lillestrøm

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Nilserudkleiva 4, 3442 HYGGEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 261, bnr. 81, i Asker kommune

Prisantydning: 6.790.000,-

Omkostninger: 188.740,-

Totalpris: 6.978.740,-

Kommunale avgifter: 20.895,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1945

Soverom: 3

BRA: 252 m²

BRA-i: 161 m²

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

Tomt: 990.7 m²

Energimerke: Energiklasse: rød G.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	28	30	34
Fasade/ute	Gang	Stue	Kjøkken
36	40	42	44
Soverom	Baderom	Plantegninger	Boligen i bilder
48	54	88	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

”

"Å finne den rette kjøperen til din bolig, er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er viktig. Der kommer min erfaring og Proaktiv til sin rett."

Partner / Eiendomsmegler:
Ola Skarra Arnesen



Ola Skarra Arnesen
Salgsleder / Partner /
Eiendomsmegler
Mobil: 454 89 363
E-post: ola@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Drammen, Lier &
Holmestrand

DIN EIENDOMSMEGLER

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

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

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

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

Min erfaring - Din trygghet

Ola Skarra Arnesen var med å starte opp Proaktiv Drammen og Lier i 2023. Dette er et resultat av hans brennende engasjement og enorme stå-på-vilje, som også sikrer kundene hans et optimalt salg gjennom en trygg og effektiv prosess. Han setter kundetilfredshet ekstremt høyt, og blir ikke fornøyd før kundene hans er det.

Det er ikke tilfeldigheter som skaper resultater, men den gjennomtenkte planen som legges i forkant av salget, og meglers evne til å følge opp og gjennomføre. For Ola er ikke tid en mangelvare. Han forteller hva han skal gjøre, og han gjør det han har sagt han skal gjøre. Han er Proaktiv hele veien, og overlater ingenting til tilfeldighetene. Ved å velge Ola som din megler kan du være sikker på, at du vil føle deg trygg gjennom hele salgsprosessen.

Fornøyde kunder er det viktigste for han, og gjennom hans ydmykhet ovenfor kunder og interessenter skal han være et klart førstevalg neste gang du, eller noen du kjenner skal selge bolig.

Salgsleder/Partner/Eiendomsmegler
Ola Skarra Arnesen



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Drammen, Lier & Holmestrand

Beliggenhet /

Velkommen til oss i ærverdige lokaler like ved Bragernes kirke, og kun en kort spasertur fra torget. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss, og det er gode parkeringsmuligheter i "vår" gårdsplass.

Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand
E-post:
drammen.lier@proaktiv.no

Nytenkende - lang erfaring - lokalkjente - proaktive og løsningsorienterte.

Hos Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand finner du kjente fjes og svært dyktige, lokalkjente eiendomsmeglere. Dette teamet er alltid klare for å levere kvalitet til både nye og tidligere kunder.

De har meglet i Drammen, Lier og Holmestrand i en årrekke, og har solgt flere tusen boliger og bærer med seg enormt mye erfaring. Et særdeles solid team, som vet hvordan man finner den som setter størst pris på din bolig.



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: Asker / Område: Hyggen

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

Beliggenhet

Eiendommen har en meget attraktiv, vestvendt og solrik beliggenhet i Nilserudkleiva på Gjerdal i Hyggen. Her bor du skjermet og landlig til i et barnevennlig felt, hevet over terrenget med storslått utsikt mot Drammensfjorden.

Nærområdet er ideelt for barnefamilier. Det er kort vei til Hyggen barneskole som har et godt og trygt oppvekstmiljø. For de minste barna finnes det lokale barnehager som Hyggen barnehage. Ungdomstrinnet dekkes av Røyken ungdomsskole, og det er gode bussforbindelser til videregående skoler i Røyken, Drammen og Asker.

Hverdagslogistikken er enkel. Nærmeste dagligvarebutikk finner du en kort kjøretur unna på Røyken og Spikkestad, hvor det også er apotek og lokalt senter. Ønsker du et større utvalg av butikker, servicetilbud, spisesteder og handlesentre, er det kort vei til både



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Nilserudkleiva Linje 251, 260	2 min 0.1 km
🚊 Røyken stasjon Linje L1	9 min 7.8 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 17 min

DAGLIGVARE

Spar Røyken Post i butikk, PostNord	10 min 7.9 km
Kiwi Røykentorget PostNord	10 min 8.1 km

VARER/TJENESTER

📦 Røyken Sentrum	10 min
🏪 Vitusapotek Røyken	10 min

SPORT

🏊 Hyggen skole gymnastikksal Aktivitetshall	3 min 3.2 km
⚽ Hyggen idrettsplass gressbane Fotball	3 min 3.5 km
🏊 Røykenbadet (treningssenter)	9 min
🧘 Yogahuset	10 min



Sætre, Røyken og Slemmestad, samt ca. 20 minutters kjøring til Drammen sentrum.

Eiendommen har en del av stranden som ligger nedenfor veien. Beliggenheten byr på fantastiske rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren. Marka ligger i bakkant av eiendommen med flotte turstier og turløyper sommer som vinter. Nede ved Drammensfjorden finner du flere badeplasser, kyststi og Hyggen båthavn for den som er



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



glade i sjø- og båtliv.

Det er bussholdeplass rett nede i veien. Fra Spikkestad stasjon, som ligger en kort kjøretur unna (ca. 5-7 minutter), går det jevnlige togavganger direkte, Asker - Drammen og Oslo S, noe som også gjør området pendlervennlig.

Bebyggelse

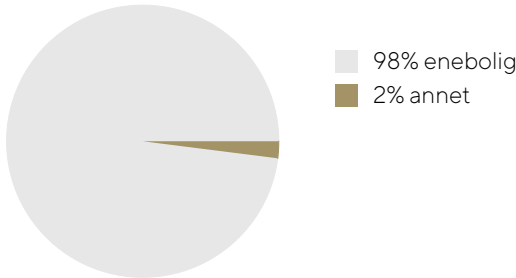
Området består primært av eneboligbebyggelse og hyttebebyggelse.

Adkomst

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



BOLIGMASSE



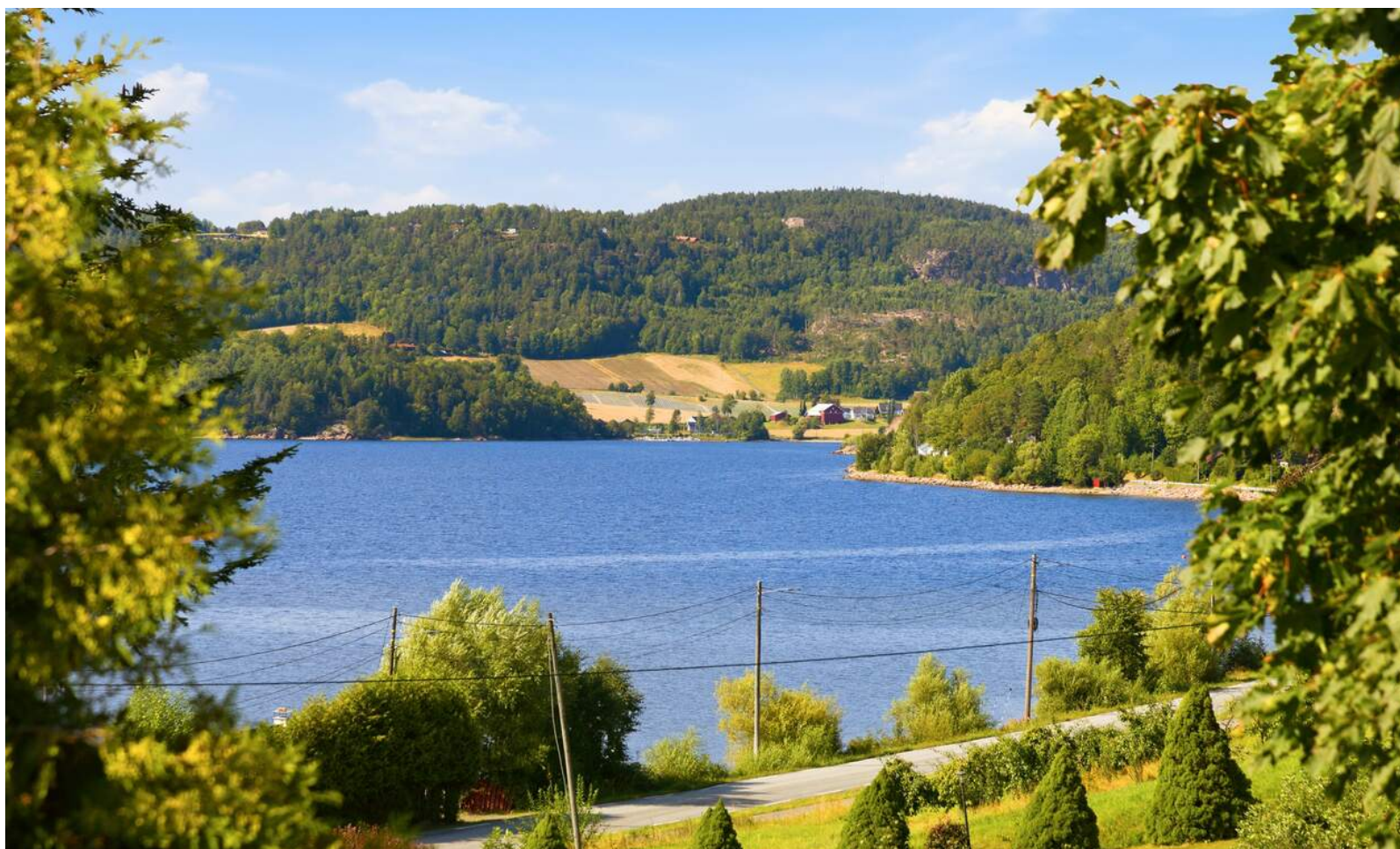
SKOLER

Hyggen skole (1-7 kl.) 104 elever, 7 klasser	3 min 🚶 3.2 km
Spikkestad ungdomsskole (8-10 kl.) 443 elever, 26 klasser	11 min 🚶 8.3 km
Røyken videregående skole 820 elever	14 min 🚶 11 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	25 min 🚶 20.4 km

BARNEHAGER

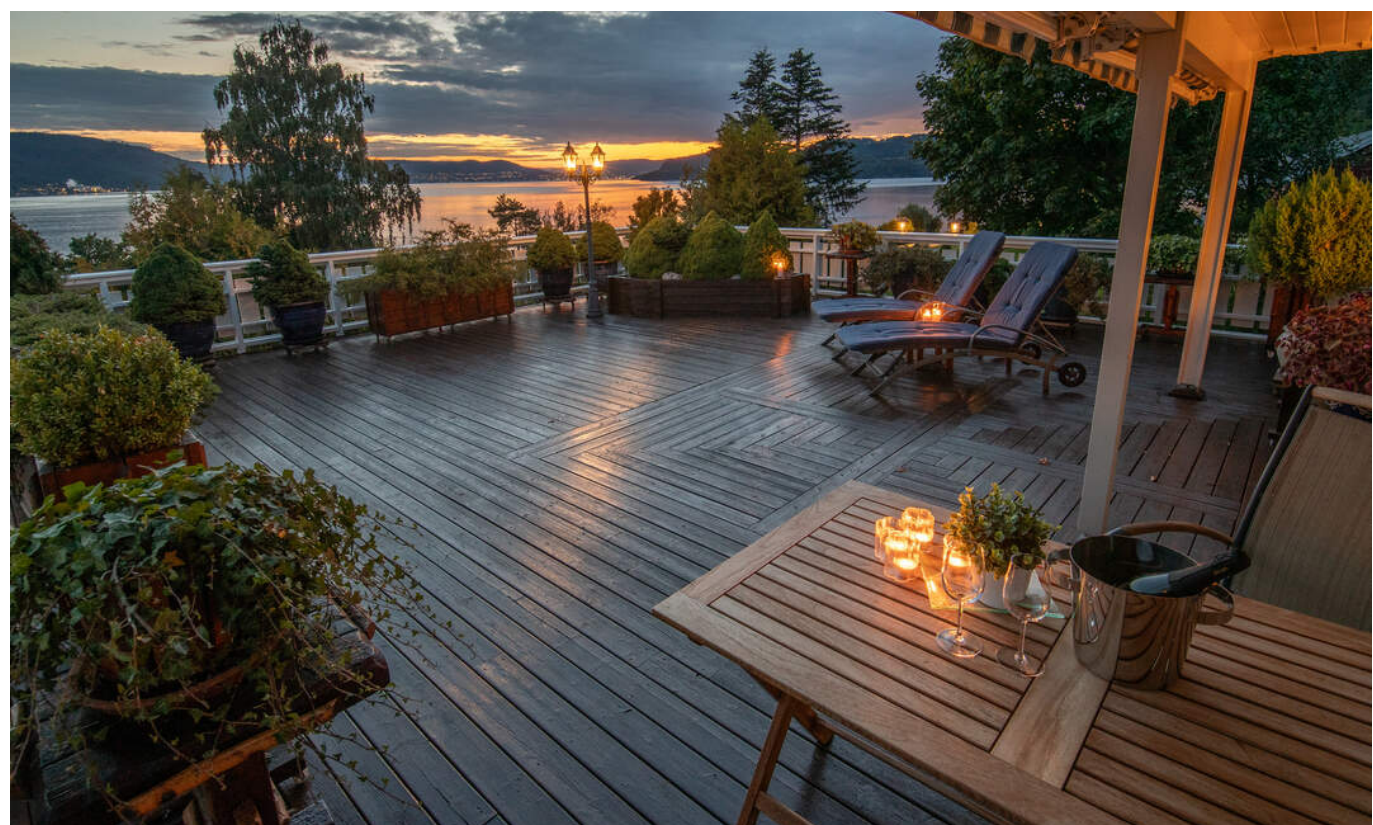
Hyggen barnehage (1-5 år) 39 barn	3 min 🚶 3.3 km
Bitehagen barnehage (1-5 år) 37 barn	10 min 🚶 7.4 km
Røyken barnehage (1-5 år) 35 barn	10 min 🚶 8 km

















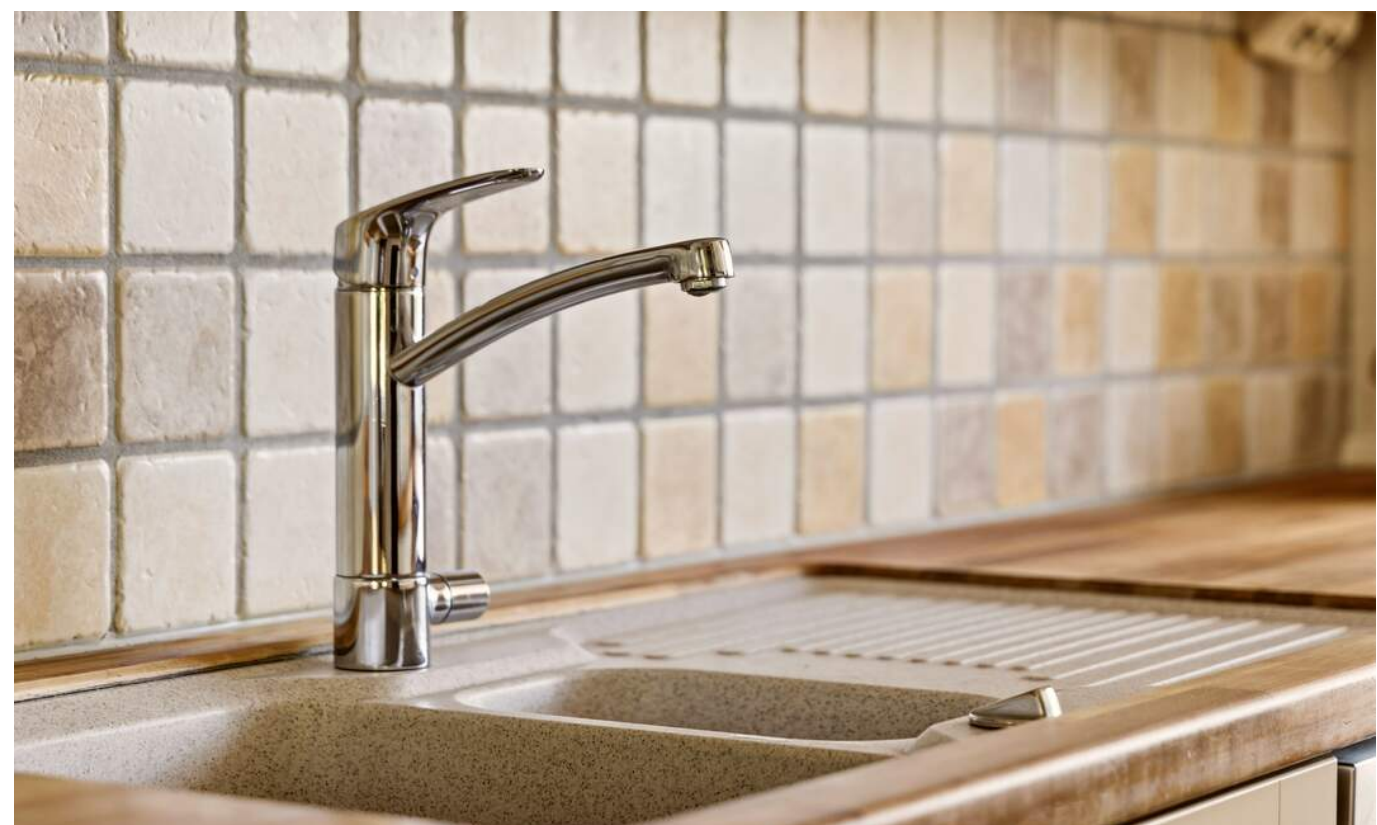
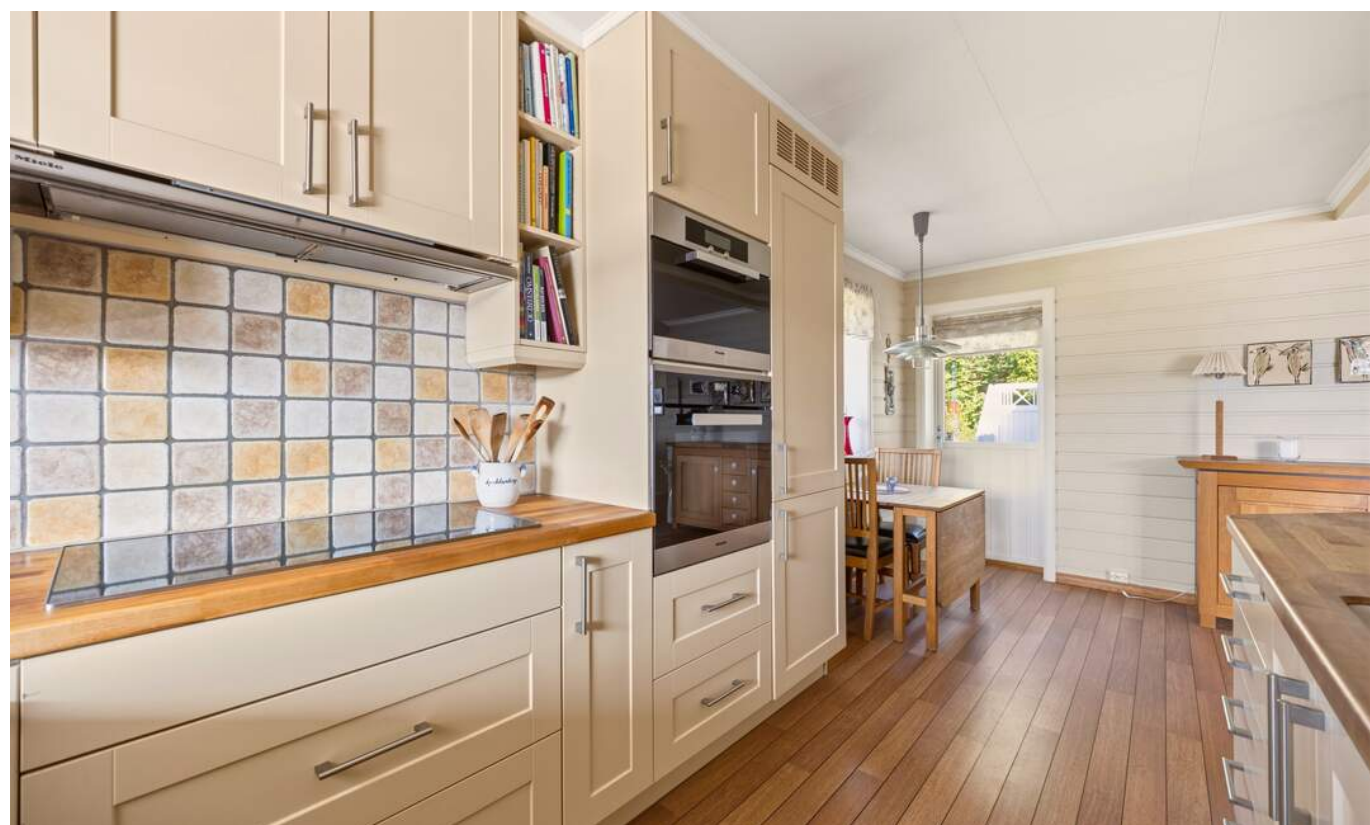






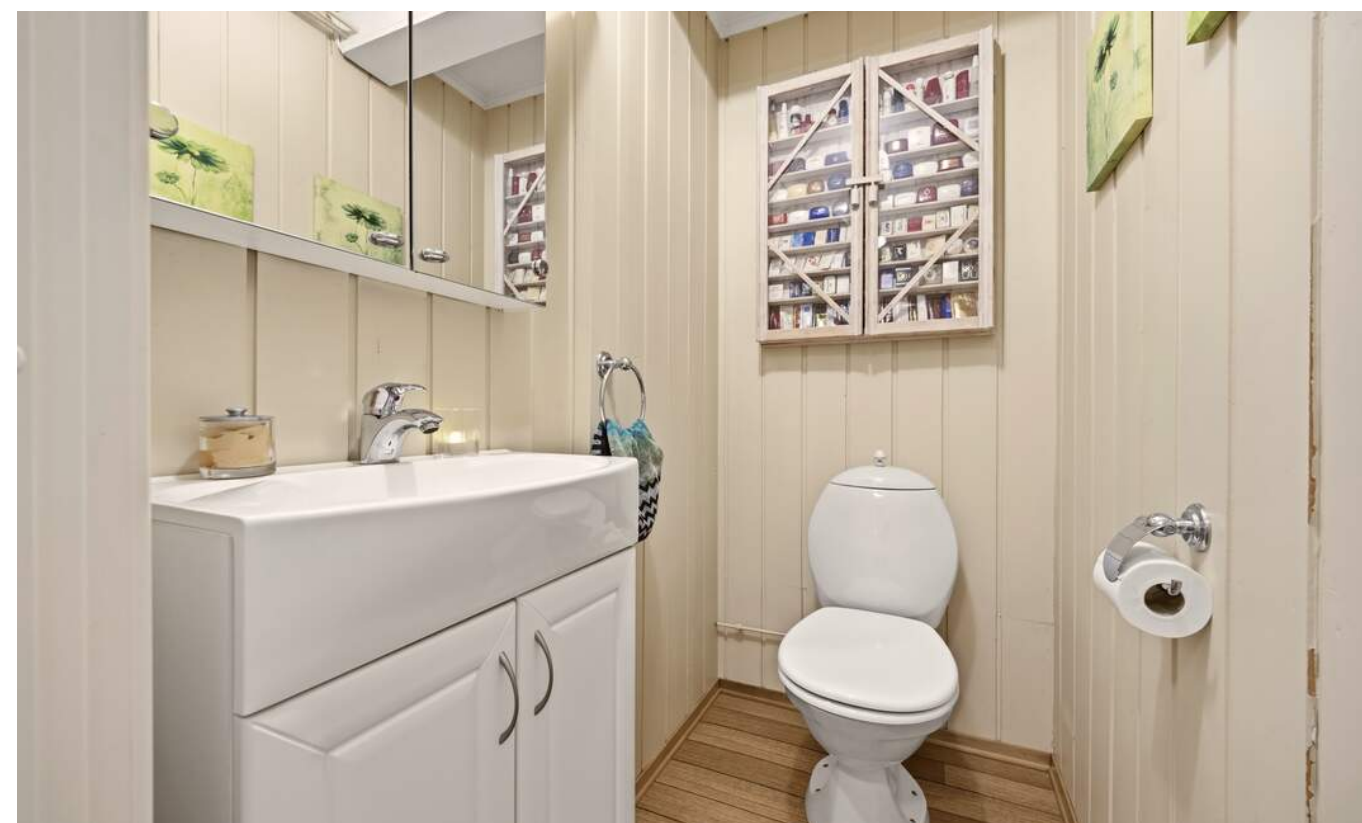












PLANTEGNINGER



PRAKTISK INFORMASJON

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utvendig generelt:
Underetasje med grunnmur i betong/lettklinkerbetong.
Øvrige etasjer med yttervegger i bindingsverk, kledd med trepanel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.
Ifølge eier ble taktekingen utført i 1993. Takrenner og nedløp i plast/metall med utkast på tomten/drensrør. Pipe over yttertaket er helbeslått. Øvrige beslag i metall. Saltak i trekonstruksjon. Krypeloft med adkomst via luke med stige i himling. Underetasje: Vinduer med isolerglass, produsert i 2004 og 1985. 1. etasje: Vinduer med isolerglass, produsert i 2005/2004, 1976 og 1984. Underetasje: Isolert ytterdør med glassfelt. 1. etasje: verandadører med isolerglass, produsert i 2000, 1989 og 2004. Ytterdør med glassfelt til innglasset terrasse.

Innvendig generelt:
Innvendige gulv er belagt med laminat, tregulv, fliser, betong og belegg. Veggene har trepanel, malte overflater, tapet, strie og lettklinkerbetong i garasje. Innvendige tak har plater, malte betongflater og trepanel.

Tekniske installasjoner:
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.
Hovedstoppekran er lokalisert ved garasjen.
Hovedstoppekran, vanntrykk og avløp er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende. Avløpsrør i plast. Varmtvannsbereder på 198 liter, produsert i 2005, montert i bad i 1. etasje. Det elektriske anlegget ligger skjult/åpent i konstruksjonen.

Sikringstavle med automatsikringer, montert i gang.

Bygningssakskyndig

Martin Sjønnesen (befaringsdato: Mandag, 3. august 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? 2005. Egeninnsats på vaskerom etter rådgivning med fagpersonell. Flislagt, ny bereder, dusjkabinett, vask og baderomsinnredning.

- Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? 2005. (Førrige eier la nytt Plannja-tak i 1993/94 - beslag og renner/pipe i.f.m. utbygg av verandatak. Arbeid utført av Røyken Blikk) Vi skiftet 3 vinduer - 1 stk vindu på kjøkken mot fjorden, 1 stk på gjesterom nede + stort vindu i stuen mot fjorden og terrassedør. Nytt lite tak over utgang terrasse mot fjorden . Forlenget - terrasse under tak - med 1,5-2 m (tak + vegg). Pusset utv mur i underetg. Dette arbeid utført faglært murer.

- Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? I krypkjeller.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? 2025. Etter inspeksjon av Eltilsynet, ble det skiftet noen kontakter i begge etasjer.

- Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern

eller liknende?
Ingen offentlig avløp-system på Gjerdal. Lukket tank på 6m3 til WC + gråvannstank.

- Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
2025. Byttet innvendig stoppekran.

- Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen? Sanering skal gjøres før salg.

- Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
Liten sprekk i garasje-mur (ikke bo-enhet)

- Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? 1993 satt forrige eier inn inner-rør pga tjære-utslag - og isolert mellomrom. Arbeid utført av Røyken Blikk. For noen år siden feierkontroert - og funnet ok.

- Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Mus kommer inn på innvendig terrasse og garasje.

- Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
I 2005 (da vi flyttet inn) oppdaget vi sopp på vegg i den eldste kjellerdel (underetg - ikke boenhet). Ble fjernet av firmaet Polygon.

- Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
Førrige eier gjorde utv arbeider hvor ikke alt er søkt om.

Parkering

Parkering i integrert garasje og på egen tomt.

Innhold

Boligen går over to plan og består av følgende;
1. etasje: stue, kjøkken, gang, to soverom, kontor og bad.
Underetasje: entré, tre ganger, soverom, to boder, wc, innredet rom og bad/vaskerom.

Integrert garasje og tre eksterne boder.

Krypeloft med adkomst via luke med stige i himling.

Areal

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 69 kvm
BRA-e: 65 kvm
Total BRA: 134 kvm

1. etasje
BRA-i: 92 kvm
BRA-b: 26 kvm
Total BRA: 118 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 88 kvm

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

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

Adkomst i underetasjen via en hyggelig entré med flislagt gulv, lyse overflater og praktisk mellomdør mellom entreen og gangen. Gode garderobemuligheter og ytterligere lagringsplass i trappegangen.

Stor og romslig stueløsning med lysinnslipp fra to himmelretninger og flott utsikt. Det er en skyvedør og en terrassedør ut til terrassen og den innglassede sonen. Stuens utforming gir plass til både sofakrok, spisebord og lenestoler. I tillegg er det peisovn midt i rommet, som bidrar til god oppvarming kontrollert av feier.

Kjøkken i eget rom med naturlig plass til spisebord. Kjøkkenet har innredning med lyse, profilerte fronter og benkeplate med dobbel kum. Videre er det veggfliser, belysning under overskapene og vindu med flott utsikt i enden. Kjøkkenet har integrert platetopp, stekeovn i praktisk høyde, oppvaskmaskin, dampovn og kjølfrys.Fra kjøkkenet er det også utgang til baksiden av huset.

I denne etasjen ligger to soverom og ett kontor. Begge soverommene har plass til seng, nattbord og garderobeskap. Kontoret gir gode rammer for hjemmearbeid.

Bad i 1. etasje med flislagt gulv med underliggende varme, himlingsplater og vegger med både flis og tapet. Badet er komplett utstyrt med toalett, servant med innredning og speilskap samt badekar med dusj.

Underetasje:
Separat toalettrom i underetasjen med lys innredning, toalett og servant med skapinnredning og speilskap over.

Vaskerom i underetasjen med flislagte overflater og varme i gulvet. Vaskerommet har dusjkabinett, servant med innredning og speil samt vaskenisje med skapinnredning, benkeplate med kum og opplegg for vaskemaskin.

Romslig soverom med mye lysinnslipp og god plass til seng, nattbord og garderobeskap. Tilliggende innredet rom.

Rikelig med oppbevaringsmuligheter i underetasjen i flere boder.

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

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

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

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Boligen har fått følgende TG3:

- Balkong/terrasse: Det er symptom på eller registrerte skader på overflater. Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Eier opplyser ved kraftig nedbør er registrert vannlekkasje fra veranda til underliggende garasje.
- Rom under terreng: Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur og kjellergulv. Hulltaking er utført i følgende rom: Bod. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på veggens utlekting (bunnsvill) under befaringen, og det ble påvist fukt utover normale verdier. Det ble målt 22,7 % og 25 % i begge bod i veggens bunnsvill.
- Bad i 1. etasje og i underetasje: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Fuktsikring og drenering: Eventuell annen fuktsikring/Utvendig fuktsikring av grunnmuren var ikke synlig under befaringen, og det bør derfor påregnes at det ikke er etablert. Det er observert noe avflasset maling, samt fuktmerker nederst på grunnmuren og på betonggulvet mot grunnen. Det er observert saltutslag på grunnmurens overflate.
- Terrengforhold: Det er registrert fall inn mot grunnmuren.

Boligen har fått følgende TG2:

- Taktekking: Det er observert noen fuktmerker på enkelte punkter på krypeloft. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på aktuelle punkter og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier under befaringen. Det er observert soppdannelser på kryploftet. Vanntett sjikt og undertak har passert forventet levetid. Tekkingen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Enkelte takplater har løsnet fra hverandre.
- Nedløp og beslag: Nedløpsrør har kun utkast på tomt og er ikke ført til drencrør, dette kan øke fuktbelastningen i grunnmuren. Beslag, takrenner og nedløp har oppnådd forventet levetid. Det mangler snøfangere på hele eller deler

av taket.

- Takkonstruksjon/loft: Det er observert soppdannelser på kryploftet. Det er registrert synlige spikerspisser gjennom undertaket. Isolasjonen er enkelte steder skjøvet helt ut mot gesimsen, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens.
- Yttervegger/veggkonstruksjon: Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Kledningen har enkelte sprekker, værslitte overflater og noe svarte sopppermer på den utvendige kledningen. Trepanel med kontinuerlig horisontal skjøt/vannbrett skal ha minimum avstand på 6 mm mot vannbrett for å sørge for lufting og mulighet for at vann kan dreneres. Spiker- eller skruehode bør ligge i flukt med treoverflaten. Det er i dette tilfellet ikke påvist musebånd enkelte steder bak trepanelet. . Kledningen har oppnådd mer enn halvparten av lengste normale levetid.
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne.
- Yttervegger: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke. Enkelte ytterdører er av eldre dato.
- Gulvoverflater: Det er registrert slitasje på gulvbelegget i underetasjen, samt løs puss på betonggulvet og sprekker i betongoverflatene i garasjen. Det er påvist knirk i større deler av gulvet.
- Overflater vegger og himling: Det er påvist støvkondens og heksesot/kjemisk sverting. Det er registrert sprekker i lettklinkerbetongen i garasjen, samt noe bruksslitasje på overflater.
- Toalettrom: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
- Innvendige vannledninger: Røropplegget har oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2.
- Innvendige avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Ventilasjon: Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon. Det mangler luftespalte under dør til bad og wc, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Det mangler luftespalte under dør til bad.
- Varmtvannsbereder/tank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Grunnmur og fundamenter: Konstruksjonens alder medfører økt risiko for setninger, riss og skjevheter i grunnmuren. Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er observert riss i murpuss på enkelte overflater.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til



dagens krav.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Gulvvarme på bad og vaskerom.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest.

Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Hvitevarer

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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

990 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen har en god, vestvendt beliggenhet hevet over terrenget, noe som gir god oversikt og utsyn mot fjorden. Boligen har et stort terrasseareal på totalt 93 kvm, med direkte utgang fra stuen. Terrassen har rekkverk, markise og utebelysning på husveggen. I tillegg er det innglasset del på ca. 26 kvm, noe som forlenger utesesongen.

Tomten er opparbeidet med gressplen, busker og steinmur i skråningen opp mot bakkant av tomten. Formklippede busker, frodig beplantning, blomsterbed og trær. Et flott uteareal for hageentusiasten. Adkomsten er steinbelagt med god plass til parkering på egen grunn, i tillegg til integrert garasje.

ØKONOMI

Forsikring

Forsikringsselskap Storebrand Forsikring AS-65
Polisenummer5711920

Formuesverdi primær

1.173.755,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.695.018,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, slam-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter. Eiendommen har vannmåler.

Kommunale avgifter

20.895,- for 2025

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Info formuesverdi

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet

eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, alarm, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver.

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger eller ferdigattest for boligen, og det er uvisst hva de enkelte rommene er opprinnelig godkjent som. Det er den til enhver tid som eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3203/261/81:
09.10.1941 - Dokumentnr: 402041 - Bestemmelse om veg gjelder best. om vedlikehold sammen med andre hytteiere

02.08.1941 - Dokumentnr: 401537 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:261 Bnr:28

01.01.2020 - Dokumentnr: 1858313 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0627 Gnr:61 Bnr:81

01.01.2024 - Dokumentnr: 181290 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:261 Bnr:81

09.10.1941 - Dokumentnr: 402041 - Best. om båt/bryggeplass Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:261 Bnr:28
Bestemmelse om veg samt rett til bading

Kjerneinformasjon

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er avsatt til boligbebyggelse, nåværende, ved kommuneplanens arealdel datert 2023. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei. Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig avløp. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

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

Offentligrettslig pålegg

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

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odelrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

6 790 000,00 (Prisantydning)

6 790 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
169 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

170 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
188 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 960 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 978 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til

å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig

handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Anne Karine Boysen
Kent Ragnar Johan Boysen

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum.

Kjerneinformasjon

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 000,00, Markedspakke kr 22 900,00, Oppgjørshonorar kr 6 950,00, Spørring i grunnboken kr 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Visning kr 3 500,00.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 350,00, Utlegg fotograf kr 6 800,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 4 604,00, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 12 000,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler krav på fullt vederlag, foruten provisjon og oppgjørshonorar. I tillegg må påløpte utlegg og andre kostnader også betales. Dette gjelder så lenge provisjonsbasert eller fastpris vederlag er avtalt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
20.8.2026

VEDLEGG

Vedlegg

Tilstandsrapport



📍 Nilserudkleiva 4, 3442 HYGGEN

📖 ASKER kommune

gnr. 261, bnr. 81

Sum areal alle bygg: BRA: 252 m² BRA-i: 161 m²



Befaringsdato: 03.08.2026

Rapportdato: 11.08.2026

Oppdragsnr.: 22600-1194

Eiendomsverdi ref nr: WB5327

Foretak: Estate Konsult AS



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

Estate Konsult AS

Estate Konsult AS er en uavhengig aktør som leverer tilstandsanalyser ved eierskifte av eiendom. Våre erfarne takst- og byggingeniører sikrer grundige og forskriftsmessige rapporter som gir et trygt grunnlag for eiendomshandel.



Rapportansvarlig

Hasnat Faiz

Hasnat Faiz
Uavhengig Takstingeniør
estatekonsult@gmail.com
484 05 479



Nilserudkleiva 4, 3442 HYGGEN
Gnr 261 - Bnr 81
3203 ASKER

Estate Konsult AS
Hellerudveien 136B
0687 OSLO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Nilserudkleiva 4, 3442 HYGGEN
Gnr 261 - Bnr 81
3203 ASKER

Estate Konsult AS
Hellerudveien 136B
0687 OSLO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22600-1194

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 4 av 22

Nilserudkleiva 4, 3442 HYGGEN
Gnr 261 - Bnr 81
3203 ASKER

Estate Konsult AS
Hellerudveien 136B
0687 OSLO



Beskrivelse av eiendommen

Boligen med eldre standard, slitasje og etterhengende vedlikehold. Kostnader i forbindelse med oppussing og vedlikehold må påregnes.

Boligen ble bygget i 1979, ifølge eier. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Det må i eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskiller og andre bygningsdeler på grunn av alder og naturlig bruksslitasje.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Underetasje med grunnmur i betong/lettklinkerbetong. Øvrige etasjer med yttervegger i bindingsverk, kledd med trepanel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Bolig over to etasjeplan med henholdsvis underetasje og 1. etasje.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv er belagt med laminat, tregulv, fliser, betong og belegg. Veggene har trepanel, malte overflater, tapet, strie og lettklinkerbetong i garasje. Innvendige tak har plater, malte betongflater og trepanel.

VÅTROM

[Gå til side](#)

1. etasje – bad.
Himling med plater. Vegger med fliser og tapet. Gulv med fliser, med gulv varme og sluk i plast. Dusj i badekar, servant og klosett. Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.

Underetasje – bad.
Himling med plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, med gulv varme og sluk i plast. Dusjkabinett, servant og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning bestående av benkeskap, veggskap og høyskap med profilerte/glatte fronter. Speil og belysning over servant.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Benkeplate med kum. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen. Hovedstoppekran er lokalisert ved garasjen. Hovedstoppekran, vanntrykk og avløp er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende. Avløpsrør i plast.

Varmtvannsbereder på 198 liter, produsert i 2005, montert i bad i 1. etasje. Det elektriske anlegget ligger skjult/åpent i konstruksjonen. Sikringstavle med automatsikringer, montert i gang.

Oppdragsnr.: 22600-1194

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 5 av 22

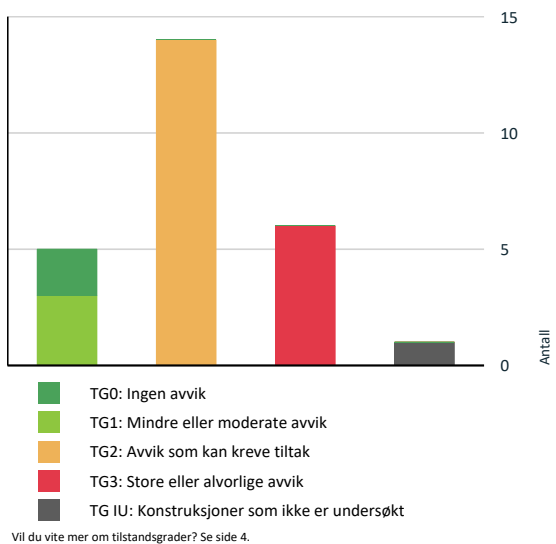
Nilserudkleiva 4, 3442 HYGGEN
Gnr 261 - Bnr 81
3203 ASKER

Estate Konsult AS
Hellerudveien 136B
0687 OSLO

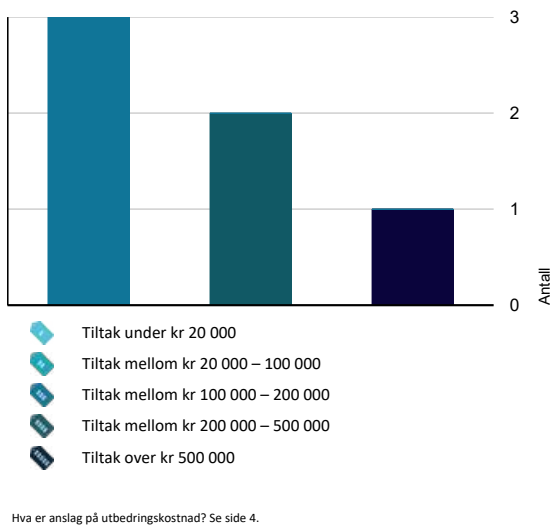


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- Innvendig > WC [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22600-1194

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 6 av 22

Nilserudkleiva 4, 3442 HYGGEN
Gnr 261 - Bnr 81
3203 ASKER

Estate Konsult AS
Hellerudveien 136B
0687 OSLO



Sammendrag av boligens tilstand

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere [Gå til side](#)
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Oppdragsnr.: 22600-1194

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 7 av 22

Nilserudkleiva 4, 3442 HYGGEN
Gnr 261 - Bnr 81
3203 ASKER

Estate Konsult AS
Hellerudveien 136B
0687 OSLO



Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

1979

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

UTVENDIG

TG 2

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med takplater. Ifølge eier ble taktekkingen utført i 1993.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer. Selv om ingen skader ble avdekket under befaringen, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke finnes skader som kan oppdages ved en nærmere inspeksjon av taket. Det er viktig å være oppmerksom på denne risikoen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er observert noen fuktmerker på enkelte punkter på krypeloft. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på aktuelle punkter og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier under befaringen.

Det er observert soppdannelser på krypeloftet. Årsak kan være kondens og begrenset lufting. Prøvetaking bør utføres for å utelukke muggsopp o.l. som kan utgjøre risiko for inneklime og konstruksjonen. Tiltak mot kondensering må påregnes.

Vanntett sjikt og undertak har passert forventet levetid. Når vanntett sjikt og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tekkingen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

Enkelte takplater har løsnet fra hverandre. Mangelfull innfesting og skjøting medfører økt risiko for vanninntrengning, fuktskader i takkonstruksjonen og at takplatene kan bli forskjøvet ved vindpåvirkning.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG 2

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast/metall med utkast på tomten/drensrør. Pipe over yttertaket er helbeslått. Øvrige beslag i metall.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Nedløpsrør har kun utkast på tomt og er ikke ført til drensrør, dette kan øke fuktbelastningen i grunnmuren. Det anbefales på generelt grunnlag å lede overvann bort fra grunnmur.

Beslag, takrenner og nedløp har oppnådd forventet levetid. På grunn av alder og slitasje er det økt risiko for lekkasjer.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG 2

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22600-1194

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 8 av 22

Nilserudkleiva 4, 3442 HYGGEN
Gnr 261 - Bnr 81
3203 ASKER

Estate Konsult AS
Hellerudveien 136B
0687 OSLO



Tilstandsrapport

Saltak i trekonstruksjon. Krypeloft med adkomst via luke med stige i himling.

Observasjonen er kun gjort fra området rundt inspeksjonsluken, da loftet ikke har gangbart gulv. Det bemerkes at det er store deler av takkonstruksjonen som ikke er besiktiget. Det bør påregnes at det kan foreligge skjulte skader.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer. Selv om ingen skader ble avdekket under befaringen, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke finnes skader som kan oppdages ved en nærmere inspeksjon av taket. Det er viktig å være oppmerksom på denne risikoen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert soppdannelser på krypeloftet. Årsak kan være kondens og begrenset lufting. Prøvetaking bør utføres for å utelukke muggsopp o.l. som kan utgjøre risiko for inneklime og konstruksjonen. Tiltak mot kondensering må påregnes.

Det er registrert synlige spikerspisser gjennom undertaket. Dette øker risikoen for kondensdannelse på spikerspissene, noe som kan medføre fuktmerker og over tid fuktskader.

Isolasjonen er enkelte steder skjøvet helt ut mot gesimsen, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting. Manglende lufting av takkonstruksjonen medfører risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen.

Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre tak.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

102

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon. Yttervegger er kledd med stående og liggende malt trepanel. Ifølge eier er det ukjent når kledningen ble skiftet ut.

Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.

Kledningen har enkelte sprekker, værslitte overflater og noe svarte soppmerker på den utvendige kledningen. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilleggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Trepanel med kontinuerlig horisontal skjøt/vannbrett skal ha minimum avstand på 6 mm mot vannbrett for å sørge for lufting og mulighet for at vann kan dreneres. Dersom panelet skal overflatebehandles bør avstanden være minimum 10 mm for å få tilgang til endeveden i ettertid. I dette tilfellet er avstanden mindre. Dette medfører begrenset lufting, økt risiko for oppsug av vann i panelet og kan føre til redusert levetid.

Spiker- eller skruhode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfelle er spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder.

Det er i dette tilfellet ikke påvist musebånd enkelte steder bak trepanelet. Dette strider med vanlig praksis, risiko for inntrengning av mus i konstruksjonen. Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen.

Utvendig trekledning har normal levetid på 40 - 60 år, avhengig av ytre påvirkninger, utførelse og vedlikehold, ifølge Sintef Byggforsk. I dette tilfellet har kledningen oppnådd mer enn halvparten av lengste normale levetid.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdet medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggskonstruksjonen.

102

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22600-1194

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 9 av 22

Nilserudkleiva 4, 3442 HYGGEN

Gnr 261 - Bnr 81

3203 ASKER

Estate Konsult AS

Hellerudveien 136B

0687 OSLO

ESTATE

KONSULT AS

Tilstandsrapport

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

TG 2

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe:
Pipen har flislagte overflater.

Ildsted:
Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

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

TG 3

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasje har innredet areal, som ble innredet i byggeår. Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater (organisk materiale).

Hulltaking er utført i bod. Den ene boden hadde åpen konstruksjon mot yttervegg, noe som ga mulighet for inspeksjon uten inngrep.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens dersom veggene er isolert. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur og kjellergulv. Fuktgjennomtrenging i kjellermur og kjellergulv kan føre til oppfukning av vegger og gulv, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima. Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.

Hulltaking er utført i følgende rom: Bod. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på veggens utlekting (bunnsvill) under befaringen, og det ble påvist fukt utover normale verdier. Det ble målt 22,7 % og 25 % i begge bod i veggens bunnsvill. Fuktinhold i treverk fra 20% og høyere gir stor risiko for utvikling av sopp og råte i konstruksjonen. Prøvetaking bør utføres for å utelukke muggsopp o.l. som kan utgjøre risiko for inneklima og konstruksjonen. Årsak til målt fukt kan være kapillært oppsug i grunnmur.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Det må påregnes videre undersøkelser og mulig fjerning av treverk (organisk materiale) mot yttervegger under terreng.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1

Innvendige trapper

Beskrivelse

Vinkeltrapp og rekkverk i tre. Rekkverkshøyden er målt til 91 cm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1

Innvendige dører

Oppdragsnr.: 22600-1194

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 12 av 22

Nilserudkleiva 4, 3442 HYGGEN

Gnr 261 - Bnr 81

3203 ASKER

Estate Konsult AS

Hellerudveien 136B

0687 OSLO

ESTATE

KONSULT AS

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Underetasje:

Dør med glassfelt mellom entrè og gang. Profilerte innvendige dører for øvrig.

1. etasje:

Dør med glassfelt mellom gang og stue. Profilerte innvendige dører for øvrig.

Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG 2

WC

Beskrivelse

Sanitærutstyr:

Servant og klosett.

Innredning:

Innredning bestående av benkeskap og veggskap med speil- og profilerte fronter.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3

Generell

Beskrivelse

Badet er av eldre dato, eieren opplyser at badet er overfladisk oppusset i 2001.

Himling med plater. Vegger med fliser og tapet. Gulv med fliser, med gulv varme og sluk i plast. Dusj i badekar, servant og klosett. Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert enkelte skruer hull i veggene. Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen forøvrig er i hovedsak av eldre dato, og slitasje må på regnes p.g.a. alder. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegger. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Estimater omfatter rehabilitering av våtrom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

TG 0

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i stue. Det er benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det er ikke påvist fukt utover normale verdier.

UNDERETASJE > BAD

TG 3

Generell

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22600-1194

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 13 av 22

Nilserudkleiva 4, 3442 HYGGEN
Gnr 261 - Bnr 81
3203 ASKER

Estate Konsult AS
Hellerudveien 136B
0687 OSLO



Tilstandsrapport

Badet er av eldre dato, eieren opplyser at badet er overfladisk oppusset i 2005.

Himling med plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, med gulv varme og sluk i plast. Dusjkabinett, servant og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning bestående av benkeskap, veggskap og høyskap med profilerte/glatte fronter. Speil og belysning over servant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert avløpsrenne langs veggen med sprekker i silikonfugene. Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen forøvrig er i hovedsak av eldre dato, og slitasje må på regnes p.g.a. alder. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegger. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Estimater omfatter rehabilitering av våtrom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i wc. Det er benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det er ikke påvist fukt utover normale verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Benkeplate med kum. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til TG 1.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen. Hovedstoppekran er lokalisert ved garasjen. Hovedstoppekrane, vanntrykk og avløp er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Røropplegget har oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk. Grunnet alder og utførelse bør det påregnes at det kan oppstå behov for oppgraderingsarbeider på ledningsnettet, men når det er behov for dette er ikke mulig å konkludere med.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

Oppdragsnr.: 22600-1194

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 14 av 22

Nilserudkleiva 4, 3442 HYGGEN
Gnr 261 - Bnr 81
3203 ASKER

Estate Konsult AS
Hellerudveien 136B
0687 OSLO



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Manglende stakemulighet kan gjøre det vanskelig å rense og vedlikeholde avløpsanlegget, med økt risiko for tilstopping og driftsproblemer.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Underetasje:

Manuell åpning/lukking av vinduer. Mekanisk avtrekk med ventil i bad og wc.

1. etasje:

Spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i to soverom, kontor og stue. Mekanisk avtrekk med ventil i bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon. Eldre ventilasjonsanlegg har økt risiko for svikt, redusert ytelse og dårligere innneklima.

Underetasje:

Det mangler luftespalte under dør til bad og wc, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.

Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Dette gir noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

1. etasje:

Det mangler luftespalte under dør til bad, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198 liter, produsert i 2005, montert i bad i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Elektrisk anlegg

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

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

Oppdragsnr.: 22600-1194

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 15 av 22

Nilserudkleiva 4, 3442 HYGGEN
Gnr 261 - Bnr 81
3203 ASKER

Estate Konsult AS
Hellerudveien 136B
0687 OSLO



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det elektriske anlegget ligger skjult/åpent i konstruksjonen. Sikringstavle med automatsikringer, montert i gang.

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn 04.06.2025. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker faren for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Eventuell annen fuktsikring/Utvendig fuktsikring av grunnmuren var ikke synlig under befaringen, og det bør derfor påregnes at det ikke er etablert. Dette kan medføre utvendig fuktpåkjenning direkte på grunnmuren og i rom under terreng.

Det er observert noe avflasset maling, samt fuktmerker nederst på grunnmuren og på betonggulvet mot grunnen. Fuktindikator er anvendt på gulv- og veggoverflater i underetasje. Det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Over tid kan dette føre til fuktskader, muggvekst, dårlig innelima og nedbrytning av konstruksjonen.

Det er observert saltutslag på grunnmurens overflate. Saltutslag kan forekomme av kondens eller når fuktighet trenger gjennom konstruksjoner og transporterer saltn mineraler ut til overflaten. Symptomene kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen og derfor risiko for utvikling av fuktskader og dårlig innelima.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Estimaten omfatter drenering rundt boligen.

Kostnadsestimat: Over 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i lettklinkerbetong/betong. Fundamentering er ikke synlig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Konstruksjonens alder medfører økt risiko for setninger, riss og skjevheter i grunnmuren. Det kan på generelt grunnlag påregnes noe fuktinntrengning og lavere isolasjonsevne i eldre grunnmurer.

Grunnmuren har sprekkdannelser. Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrengning og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.

Det er observert riss i murpuss på enkelte overflater. Rissene omhandler selve pussen. Det er også enkelte felt med "bom" i murpussen. Det betyr at murpussen ikke har tilstrekkelig feste til underlaget.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Oppdragsnr.: 22600-1194

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 16 av 22

Nilserudkleiva 4, 3442 HYGGEN
Gnr 261 - Bnr 81
3203 ASKER

Estate Konsult AS
Hellerudveien 136B
0687 OSLO



Tilstandsrapport

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget består av belegningsheller, samt jordmasser med plenareal og grus.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er registrert fall inn mot grunnmuren. Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

TG 3 er gitt op grunn av nevnte forhold. Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskaade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker faren for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Oppdragsnr.: 22600-1194

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 17 av 22

Nilserudkleiva 4, 3442 HYGGEN
Gnr 261 - Bnr 81
3203 ASKER

Estate Konsult AS
Hellerudveien 136B
0687 OSLO



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

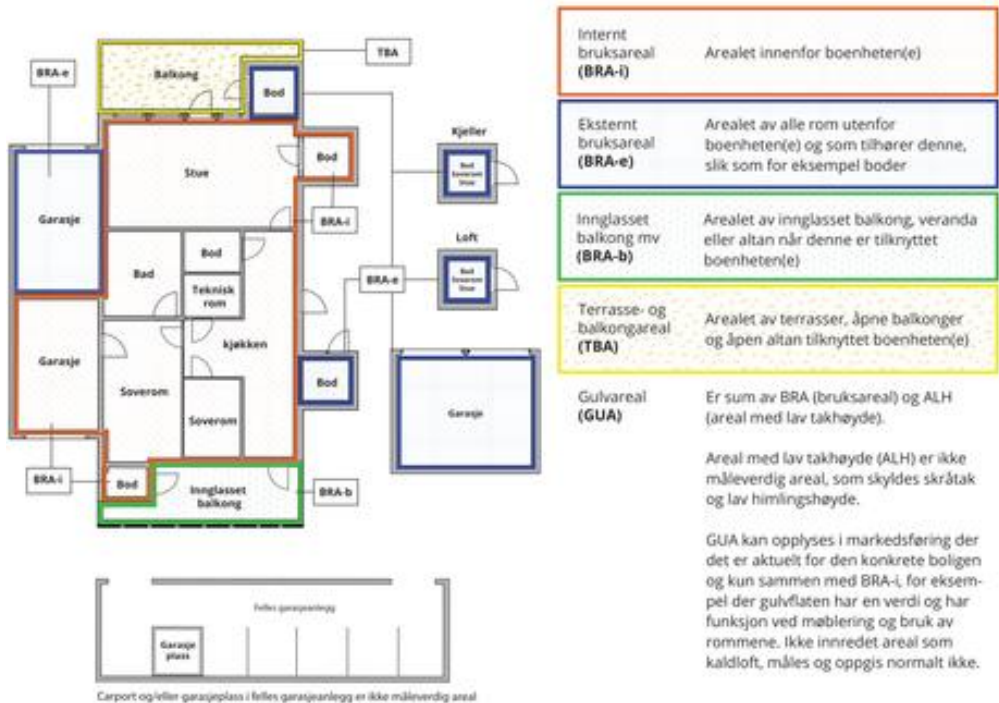
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Oppdragsnr.: 22600-1194

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 18 av 22

Nilserudkleiva 4, 3442 HYGGEN
Gnr 261 - Bnr 81
3203 ASKER

Estate Konsult AS
Hellerudveien 136B
0687 OSLO



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	92		26	118	88
Underetasje	69	65		134	
SUM	161	65	26		88
SUM BRA	252				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue, kjøkken, gang, to soverom, kontor, bad		Innglasset terrasse
Underetasje	Entré, tre gang, soverom, to bod, wc, innredet rom, bad	Tre bod, garasje	

Kommentar

Målingen er utført ved bruk av matterport Pro 3 laserskanner, og arealberegningen er utarbeidet av Exact Geo Survey AS. Det oppgitte arealet i tilstandsrapporten er hentet fra målesertifikat levert av Exact Geo Survey AS. Estate Konsult kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle avvik i de angitte arealene. Det er kun benyttet denne tjenesten for underetasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Lysinnfall: Krav til lysinnfall i oppholdsrom regnes som oppfylt når del av vindu over terreng dekker ca. 10 % av gulvflaten.

Kravet er sjelden oppfylt i innredede underetasje, og denne type arealer kan bli godkjent til tross for at kravet ikke er oppfylt fullt ut. Lysinnfall og utsyn i denne underetasje oppfyller ikke kravet til lysinnfall slik dette er uttrykt i byggeforskriftene.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Oppdragsnr.: 22600-1194

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 19 av 22

Nilserudkleiva 4, 3442 HYGGEN
Gnr 261 - Bnr 81
3203 ASKER

Estate Konsult AS
Hellerudveien 136B
0687 OSLO



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
03.8.2026	Hasnat Faiz			Takstingeniør			
	Anne Karine Boysen			Kunde			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	261	81		0	990.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Nilserudkleiva 4							
Hjemmelshaver							
Boysen Anne Karine, Boysen Kent Ragnar Johan							

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar		Status	Vedlagt
Egenerklæring				Gjennomgått	Nei

Nilserudkleiva 4, 3442 HYGGEN
Gnr 261 - Bnr 81
3203 ASKER

Estate Konsult AS
Hellerudveien 136B
0687 OSLO



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.08.2026	
2	04.08.2026	
3	04.08.2026	
4	04.08.2026	
5	04.08.2026	
6	04.08.2026	
7	06.08.2026	
8	11.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Nilserudkleiva 4, 3442 HYGGEN
Gnr 261 - Bnr 81
3203 ASKER

Estate Konsult AS
Hellerudveien 136B
0687 OSLO



Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Drammen og Lier
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Nilserudkleiva 4, 3442 HYGGEN

24 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Nilserudkleiva 4

Postadresse

Nilserudkleiva 4

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

11.06.2004

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

Boligen ble overtatt 01.12.2004 og innflytting vår 2005.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65, 5711920

Informasjon om selger

Selger

Boysen, Kent Ragnar Johan

Selger

Boysen, Anne Karine

Forbehold

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

Oppdragsnr.: 22600-1194

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 22 av 22

Side 1

76

NILSERUDKLEIVA 4

PROAKTIV.NO

77



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

Boligkjoper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

- 1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid
- 2.1.2

Årstall

2005
- 2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært
- 2.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Egeninnsats på vaskerom etter rådgivning med fagpersonell. Flislagt, ny bereder, dusjkabinett, vask og baderomsinnredning.

Tak, yttervegg og fasade

- 3

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid
- 4.1.2

Årstall

2005
- 4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært
- 4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

(Forrige eier la nytt Plannja-tak i 1993/94 - beslag og renner/pipe i f.m. utbygg av verandatak. Arbeid utført av Røyken Blikk) Vi skiftet 3 vinduer - 1 stk vindu på kjøkken mot fjorden, 1 stk på gjesterom nede + stort vindu i stuen mot fjorden og terrassedør. Nytt lite tak over utgang terrasse mot fjorden. Forlenget - terrasse under tak - med 1,5-2 m (tak + vegg). Pusset utv mur i underetg. Dette arbeid utført faglært murer.
- 4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Ivar Knutsen (i dag daglig leder av ByggTech -Asker AS og Røyken Blikk og Tomring AS) og Gjerdal Hus og Hytte Service Tore Rørvik.
- 4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei



Kjeller

- 5

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

Ikke relevant for denne boligen.
- 6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja☐ Nei
- 7

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

I krypkjeller
- 8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid
- 10.1.2

Årstall

2025
- 10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært
- 10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Etter inspeksjon av Eltilsynet, ble det skiftet noen kontakter i begge etasjer.
- 10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Askestad-Aas elektro AS
- 10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Rør

- 11

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



☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Ingen offentlig avlop-system på Gjerdal. Lukket tank på 6m3 til WC + gråvannstank.

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2025

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet innvendig stoppekran.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Flis og Bad, 3414 Lierstranda

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Sanering skal gjøres før salg.

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Liten sprekk i garasje-mur (ikke bo-enhet)

18

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

1993 satt forrige eier inn inner-rør pga tjære-utslag - og isolert mellomrom. Arbeid utført av Røyken Blikk.
For noen år siden feierkontroert - og funnet ok.

Sopp og skadedyr

19

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus kommer inn på innvendig terrasse og garasje.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

I 2005 (da vi flyttet inn) oppdaget vi sopp på vegg i den eldste kjellerdel (underetg - ikke boenhet). Ble fjernet av firmaet Polygon.

22

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Forrige eier gjorde utv arbeider hvor ikke alt er søkt om.

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

Ikke relevant for denne boligen.

30

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 29706599

Vedlegg

Egenerklæringsskjema

Name

Kent Ragnar Johan Boysen

Date

2026-06-24

Name

Anne Karine Boysen

Date

2026-06-24

Identification

 Kent Ragnar Johan Boysen

Identification

 Anne Karine Boysen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF

Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

82 NILSERUDKLEIVA 4

PROAKTIV.NO 83

Side 6

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



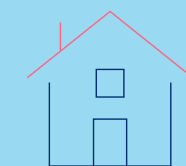
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.
Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.	Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.	Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.
Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Nilserudkleiva 4, 3442 HYGGEN. Gnr. 261, bnr. 81, i Asker kommune, oppdragsnr.: 1600260175
Megler: Ola Skarra Arnesen, mobil: 45489363, e-post: ola@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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.



proaktiv.no



Ola Skarra Arnesen

Salgsleder / Partner /

Eiendomsmegler

454 89 363

ola@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Drammen, Lier og Holmestrand

Albums gate 15, 3016 DRAMMEN, 977 44 247, drammen.lier@proaktiv.no