Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Nyveien 53, 3470 SLEMMESTAD

ASKER kommune

gnr. 241, bnr. 299, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 27.10.2026 **Rapportdato:** 17.11.2026 **Oppdragsnr.:** 21049-1963 **Eiendomsverdi ref nr:** IP6664

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Christian Amundsen

AMUNDSEN TAKST & TILSTANDSANALYSE AS

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Amundsen Takst & Tilstandsanalyse AS utfører takstoppdrag innen verditaksering, tilstandsrapportering og tekniske vurderinger av både bolig- og næringseiendom. Daglig leder Christian Amundsen har over 20 års erfaring fra bygge- og eiendomsbransjen, med bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder og eiendomsmegler. Amundsen er utdannet takstingeniør (2005) ved Norsk Byggvurdering & Takstinstitutt (NBT), og har gjennomført omfattende etterutdanning innen byggteknikk, skadevurdering og tilstandsrapportering. Foretaket er godkjent våtromsbedrift og medlem av både Norsk Takst og NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon. Alle oppdrag utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og anerkjente standarder, herunder Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), NS 3600, NS 3424 og NS 3940. Arbeidet utføres med særlig vekt på faglig integritet, kvalitet og presise vurderinger, tilpasset kravene til en trygg og forutsigbar eiendomshandel. Firma er anbefalt av meglerportalen.

Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen omfatter en selveierleilighet i 1. etasje i et boligbygg fra 2017, beliggende på felles eiertomt med et oppgitt areal på 2 516 m².

Leiligheten har et samlet bruksareal på 112 m², hvorav BRA-i utgjør 105 m² og BRA-e 7 m². Planløsningen omfatter blant annet tre soverom, stue/kjøkken, bad, bad/vaskerom, teknisk rom og innvendig bod. Ekstern bod inngår i BRA-e. I tillegg kommer en overbygd nordvestvendt terrasse på ca. 24 m². Det medfølger parkeringsplass i felles garasjekjeller, med heisadkomst til leilighetsplanet.

Bygningen er oppført i betong og mur, med betongelementer i etasjeskillene. Fasadene har teglforblending og trekledning, og bygningen har tilnærmet flatt tak. Leiligheten har vinduer med trelags isolerglass og utvendig aluminiumsbekledning samt brannklassifisert inngangsdør.

De undersøkte bygningsdelene fremstår hovedsakelig med normal bruksslitasje ut fra alder og er i hovedsak vurdert til TG1. Vinduer og ytterdører er fra byggeåret, med unntak av glasset i ett stuevindu som ble skiftet i 2022. Terrassen ble vedlikeholdt og forsterket i regi av sameiet sommeren 2026.

Begge våtrommene er prefabrikkerte våtromskabiner fra byggeåret. Rommene har flislagte overflater, elektriske varmekabler og avtrekk via boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Dusjhjørnet på det største badet og servantskapet på det minste badet ble skiftet ut i 2026.

Kjøkkenet har innredning fra Sigdal og ble delvis oppgradert i 2020 med nye skapdeler og flere hvitevarer. Kjøkkenkranen ble skiftet i 2025.

Vannledningene er utført som rør-i-rør-system, og innvendige avløpsledninger består hovedsakelig av plastrør fra byggeåret. Leiligheten har balansert ventilasjon og vannbåren oppvarming via radiatorer. Varmtvann leveres fra byggets fellesanlegg. Eier har opplyst om en vannlekkasje i boden i 2021, hvor gulvet senere ble skiftet av fagfolk.

Det elektriske anlegget er fra 2017 og har ti forbrukskurser med jordfeilautomater. Antallet samsvarer med kursfortegnelsen. Det er fremlagt samsvarserklæring, risikovurdering og sluttkontroll fra Borge Installasjon AS for den opprinnelige installasjonen.

Undersøkelsen gjelder leiligheten og tilgjengelige bygningsdeler innenfor oppdragets mandat. Felles bygningsdeler og tekniske anlegg er ikke fullstendig tilstandsvurdert.

Tilstandsrapporten må leses i sin helhet, særlig beskrivelsene av registrerte forhold, undersøkelsesbegrensninger og anbefalte tiltak.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har 3-lags isolerglassvinduer med trekarm og utvendig aluminiumsbekledning fra byggeåret. Glasset i ett av stuevinduene ble skiftet av Glassmester 1 AS i 2022 som følge av en mindre sprekk. Arbeidet omfattet kun glasset, ikke hele vinduet.

Vinduenes utvendige overflater, innsettingsdetaljer og åpne -/lukkefunksjon er kontrollert ved visuell besiktigelse og stikkprøvevis funksjonsprøving.

Leiligheten har en ytterdør som er brannklassifisert med brannmotstand B30, samt en balkongdør i tre med 3-lags glass og utvendig aluminiumsbekledning. Begge dørene er fra byggeåret.

Dørblad, karmer, terskler, utvendig omramming og tilgjengelige innsettingsdetaljer er undersøkt visuelt. Dørenes åpne- og lukkefunksjon er kontrollert ved funksjonsprøving.

Fra stuen er det adkomst til en overbygd, nordvestvendt terrasse på ca. 24 m². Terrassen er oppført i trekonstruksjon med trykkimpregnerte terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflatene består av trestavsparkett som er hvitlasert. Gulvoverflatene på bad og vaskerom er beskrevet under de respektive våtrommene.

Innvendige vegger har hovedsakelig malte, slette plater. Himlingene består av malte gipsplater med downlights, samt betongelementer i stuen, hvor det er etablert en plassbygd lyskasse med downlights. Takhøyden ble stikkprøvemålt til ca. 2,60 meter i stue/kjøkken og ca. 2,30 meter i entré/gang.

Bygget har betongelemeter i etasjeskille.

Rom 1: Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet.
Rom 2: Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i hallpå ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre.

De innvendige dørene er fra byggeåret og omfatter slette kompaktdører, en skyvedør og en dør med glassfelt mellom stue og hall.
Dørenes åpne- og lukkefunksjon ble kontrollert ved befaringen.

Takstingeniøren observerte ingen synlige tegn til skadedyr eller fuktsøkende/treskadende insekter på befaringstidspunktet. Vurderingen bygger også på eierens opplysninger og fremlagt egenerklæring. Undersøkelsen omfatter ikke en fullstendig kartlegging av skjulte konstruksjoner, og eventuell aktivitet eller skadeomfang kan derfor være vanskelig å avdekke.

VÅTROM Gå til side

Bad med adkomst fra hall.

Rommet har flislagte gulv og vegger samt elektriske varmekabler i gulvet. Himlingen er kledd med metallplater og har et innfelt fordelerskap for vannledninger.

Innredningen består av en servantseksjon med skapdører,

Beskrivelse av eiendommen

heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, samt et speil innfelt i den flislagte veggen. Badet har vegghengt toalett med innebygd sisterne og en nedsenket dusjsone avgrenset med dusjvegg og dusjdør i herdet glass.

Rommet er tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

Som referansenivå legges TEK10 og relevante faglige normer på utførelsestidspunktet til grunn.

Bad/vaskerom med adkomst fra hovedsoverommet.

Rommet har flislagte gulv og vegger samt elektriske varmekabler i gulvet. Himlingen er kledd med metallplater og har et innfelt fordelerskap for vannledninger.

Innredningen består av en servantseksjon med skapdører, heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, samt et speil innfelt i den flislagte veggen. Til høyre for servantseksjonen er det montert et høyskap med heldekkende speilfront. Rommet har også elektrisk håndkletørker, vegghengt toalett med innebygd sisterne og en nedsenket dusjsone avgrenset med dusjdører i herdet glass.

Rommet er tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

Som referansenivå legges TEK10 og relevante faglige normer på utførelsestidspunktet til grunn.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken i åpen løsning mot stue, med plass til spisebord og utgang til terrasse.

Kjøkkeninnredningen er fra Sigdal og har glatte, lyse fronter med metallhåndtak. Innredningen er montert i L-form med over- og underskap, skuffer og høyskap. Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri med høyt utløp. Det er lagt fliser på veggen over benkeplaten og innfelt belysning under overskapene.

Kjøkkenet har integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og mikro-/kompaktovn samt nedfelt induksjonstopp . Over platetoppen er det montert en ventilator med avtrekk via det balanserte ventilasjonssystemet. Det er registrert både komfyrvakt og lekkasjesikringssystem fra Waterguard.

Ifølge eier ble kjøkkenet delvis oppgradert av fagfolk i 2020 med nye skapdeler fra Studio Sigdal Skøyen samt nytt kjøleskap, stekeovn og mikro-/kompaktovn. Kjøkkenkranen ble skiftet av eier i 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system i plast, hvor fordelerskap for kjøkken og vannbåren varme samt hovedstoppekran er plassert på teknisk rom. Våtrommene har egne fordelerskap plassert i himlingene til de respektive rommene. Vurderingen er begrenset til visuelle observasjoner og enkel kontroll av tilgjengelige deler av anlegget på befaringstidspunktet. Skjulte rørføringer, koblinger og gjennomføringer er ikke kontrollert. Det kan derfor forekomme skjulte feil eller mangler som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep eller nærmere kontroll av kvalifisert fagperson.

Innvendige avløpsrør i plast, hovedsakelig fra byggeåret. Avløp fra kjøkken, servant, dusj, toalett og vaskemaskin er tilknyttet bygningens felles avløpssystem.

Vurderingen omfatter de avløpsrørene og tilkoblingene som er synlige og tilgjengelige i leiligheten. Felles avløpsledninger og øvrige skjulte rørføringer er ikke nærmere undersøkt.

Leiligheten er tilknyttet balansert ventilasjon, hvor ventilasjonsaggregatet er plassert på teknisk rom.

Klimaeksperten AS gjennomførte service og rens av ventilasjonsanlegget i leiligheten i 2023. Eier bytter filter to ganger i året og har utført begge filterbyttene i år.

Leiligheten er tilknyttet fjernvarme for oppvarming og varmtvann. Oppvarming skjer via radiatorer med egne regulatorer, samt elektriske varmekabler på badet.

Forbruksvannet leveres via byggets sentralfyringsanlegg.

Leiligheten er tilknyttet vannbåren varme via radiatorer. Fordelerskap er plassert på teknisk rom.

Leilighetens elektriske anlegg er fra byggeåret 2017.

Sikringsskapet er plassert i teknisk rom og er utstyrt med ti jordfeilautomater, hovedbryter og overspenningsvern. Fordelingssystemet er oppgitt til 400 V TN-S. Ifølge kursfortegnelsen er leiligheten forsynt via et overbelastningsvern på 32 A, plassert i hovedtavle for blokk A.

Det foreligger kursfortegnelse med ti forbrukskurser, som samsvarer med antallet synlige jordfeilautomater merket F1–F10 i sikringsskapet. Hovedbryter og overspenningsvern er oppført som henholdsvis punkt 11 og 12 og inngår ikke i antallet forbrukskurser.

Det er fremlagt samsvarserklæring fra Borge Installasjon AS, datert 10.06.2017, for komplett nyinstallasjon i Nyveien 53, blokk A. Erklæringen oppgir NEK 400:2014 som anvendt norm. Det foreligger også risikovurdering og signert rapport fra sluttkontroll for leilighet A103.

Ved den forenklede visuelle kontrollen ble det ikke registrert åpenbare avvik ved branncelleinndeling, rømningsvei, røykvarsling eller håndslokkingsutstyr. Kontrollen var begrenset til synlige og tilgjengelige forhold i leiligheten på befaringstidspunktet, og er ikke en fullstendig brannteknisk kontroll.

Brannteknisk forhold i fellesarealer, herunder felles rømningsveier, branncelleinndeling, brannalarmanlegg og øvrige felles installasjoner, tilligger normalt borettslaget eller sameiet, med mindre annet følger av vedtekter eller avtaler.

Kjøper bør kontrollere at røykvarslere og håndslokkingsutstyr er tilgjengelig, funksjonsdyktige og i samsvar med gjeldende krav.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

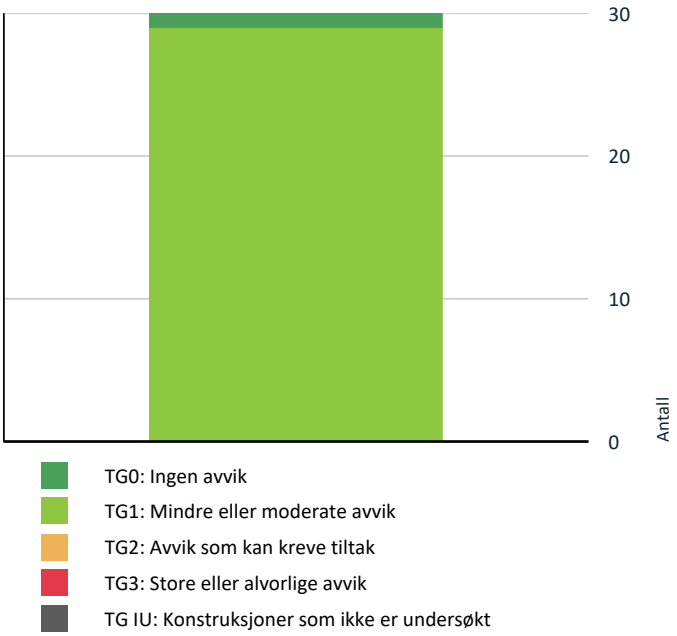
Boligbygg med flere boenheter

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

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten bygger på visuelle observasjoner, enkle undersøkelser og målinger, tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger gitt i forbindelse med oppdraget. Undersøkelsene er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av leiligheten. Det er ikke åpnet lukkede konstruksjoner, demontert bygningsdeler eller flyttet fastmontert inventar, med mindre dette er særskilt beskrevet i rapporten.

Skjulte konstruksjoner og installasjoner, herunder membraner, rørføringer og elektriske installasjoner, kan ikke vurderes fullt ut ved en ordinær befaring. Vurderingene bygger derfor på tilgjengelige opplysninger og eventuelle synlige tegn på skader eller funksjonssvikt. Det kan foreligge skjulte feil og mangler som ikke er avdekket.

Rapporten omfatter den aktuelle leiligheten og de bygningsdelene som skal undersøkes etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det avtalte mandatet. Felles bygningsdeler og tekniske anlegg omfattes der seksjonseieren har vedlikeholdsplikt, eller der bygningsdelen har en særlig nær tilknytning til leiligheten. Hva som er undersøkt, og eventuelle begrensninger, fremgår under de enkelte kontrollpunktene. Rapporten gir ikke en fullstendig tilstandsvurdering av bygningen eller sameiets fellesanlegg.

Kjøper anbefales å gjennomgå sameiets vedtekter, årsberetninger, regnskap, vedlikeholdsplaner og relevante styre - og årsmøtevedtak. Det bør særlig undersøkes om det foreligger kjente skader, forsikringssaker, planlagte vedlikeholdsarbeider, rehabiliteringer eller låneopptak som kan påvirke fremtidige kostnader. Fordelingen av vedlikeholdsansvar og eventuelle særskilte bruksretter bør også avklares.

Tilstandsrapporten må leses i sin helhet. Beskrivelser, tilstandsgrader, registrerte avvik, konsekvenser, anbefalte tiltak og undersøkelsesbegrensninger må ses i sammenheng med dokumentasjonsgrunnlaget og rapportens øvrige forutsetninger.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for spottene i stuen, som ifølge eier ble installert i 2018 på oppdrag fra tidligere eier. Utførende firma er opplyst å ha gått konkurs. Samsvarserklæring for den opprinnelige elektriske installasjonen fra 2017 er fremlagt, men omfatter ikke dette arbeidet. Utførelsen av spotinstallasjonen er derfor ikke dokumentert gjennom samsvarserklæring. Dokumentasjonsmangelen er i seg selv ikke en påvist feil ved installasjonen. Gå til side

⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da samsvarserklæring mangler.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2017

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Benyttes til boligformål.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Terrasse	Det ble utført vedlikehold og forsterkning av terrassene i regi av sameiet.
2026	Bad	Dusjhjørnet på det største badet og servantskapet på det minste badet er skiftet.
2026	Ventilasjon	Klimaeksperten AS gjennomførte service og rens av ventilasjonsanlegget i leiligheten i 2026. Eier bytter filter to ganger i året og har gjort begge filterbyttene i år
2025	VVS-installasjon	Kjøkkenkranen ble skiftet av eier.
2022	Vindu	Glasset i ett av stuevinduene ble skiftet av Glassmester 1 AS som følge av en mindre sprekk. Arbeidet omfattet kun glasset, ikke hele vinduet.
2021	Innvendig bod	Gulvet i boden ble skiftet etter en lekkasje fra et vannrør den 18.08.2021. Skaden ble meldt til If gjennom sameiet og besiktiget av Recover.
2020	Kjøkken	Kjøkkeninnredningen ble delvis oppgradert med nye skapdeler fra Sigdal. Kjøleskap, stekeovn og mikro -/kompaktovn ble skiftet.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Leiligheten har 3-lags isolerglassvinduer med trekarm og utvendig aluminiumsbekledning fra byggeåret. Glasset i ett av stuevinduene ble skiftet av Glassmester 1 AS i 2022 som følge av en mindre sprekk. Arbeidet omfattet kun glasset, ikke hele vinduet.

Vinduenes utvendige overflater, innsettingsdetaljer og åpne -/lukkefunksjon er kontrollert ved visuell besiktigelse og stikkprøvevis funksjonsprøving.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten har en ytterdør som er brannklassifisert med brannmotstand B30, samt en balkongdør i tre med 3-lags glass og utvendig aluminiumsbekledning. Begge dørene er fra byggeåret.

Dørblad, karmer, terskler, utvendig omramming og tilgjengelige innsettingsdetaljer er undersøkt visuelt. Dørenes åpne- og lukkefunksjon er kontrollert ved funksjonsprøving.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Fra stuen er det adkomst til en overbygd, nordvestvendt terrasse på ca. 24 m². Terrassen er oppført i trekonstruksjon med trykkimpregnerte terrassebord.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflatene består av trestavsparkett som er hvitlasert. Gulvoverflatene på bad og vaskerom er beskrevet under de respektive våtrommene.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger har hovedsakelig malte, slette plater. Himlingene består av malte gipsplater med downlights, samt betongelementer i stuen, hvor det er etablert en plassbygd lyskasse med downlights.

Takhøyden ble stikkprøvemålt til ca. 2,60 meter i stue/kjøkken og ca. 2,30 meter i entré/gang.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygget har betongelemeter i etasjeskille.

Rom 1: Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet.
Rom 2: Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i hallpå ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet.

Radon

Beskrivelse

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

De innvendige dørene er fra byggeåret og omfatter slette kompaktdører, en skyvedør og en dør med glassfelt mellom stue og hall.
Dørenes åpne- og lukkefunksjon ble kontrollert ved befaringen.

TG 0 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Takstingeniøren observerte ingen synlige tegn til skadedyr eller fuktsøkende/treskadende insekter på befaringstidspunktet. Vurderingen bygger også på eierens opplysninger og fremlagt egenerklæring. Undersøkelsen omfatter ikke en fullstendig kartlegging av skjulte konstruksjoner, og eventuell aktivitet eller skadeomfang kan derfor være vanskelig å avdekke.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med adkomst fra hall.

Rommet har flislagte gulv og vegger samt elektriske varmekabler i gulvet. Himlingen er kledd med metallplater og har et innfelt fordelerskap for vannledninger.

Innredningen består av en servantseksjon med skapdører, heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, samt et speil innfelt i den flislagte veggen. Badet har vegghengt toalett med innebygd sisterne og en nedsenket dusjsone avgrenset med dusjvegg og dusjdør i herdet glass.

Rommet er tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

Som referansenivå legges TEK10 og relevante faglige normer på utførelsestidspunktet til grunn.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet er utført som en prefabrikert våtromskabin med teknisk godkjenning fra SINTEF. For dokumentasjon av kabinens oppbygning og vanntette sjikt henvises det til den tekniske godkjenningen.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har metallplater med downlights.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler.

Fallforholdene på våtrommet er vurdert opp mot byggeforskriften på befaringstidspunktet, og er kontrollert ved bruk av punktlaser/sluklokalisator.

Målingene viser en høydeforskjell på ca. 40 mm fra underside av dørterskel til overkant av slukrist. Dørterskelen har en høyde på ca. 20 mm. Utenfor dusjsonen ble det registrert et lokalt fall på ca. 10 mm, mens fallet inne i dusjsonen ble målt til ca. 15 mm.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Prefabrikert våtrom med teknisk godkjenning fra SINTEF. Hjørnesluk i dusjsonen fra Blüsher i stål.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har avtrekk via boligens balanserte ventilasjonsanlegg, med lufttilførsel via en luftespalte ved døren.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom med adkomst fra hovedsoverommet.

Rommet har flislagte gulv og vegger samt elektriske varmekabler i gulvet. Himlingen er kledd med metallplater og har et innfelt fordelerskap for vannledninger.

Innredningen består av en servantseksjon med skapdører, heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, samt et speil innfelt i den flislagte veggen. Til høyre for servantseksjonen er det montert et høyskap med heldekkende speilfront. Rommet har også elektrisk håndkletørker, vegghengt toalett med innebygd sisterne og en nedsenket dusjsone avgrenset med dusjdører i herdet glass.

Rommet er tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

Som referansenivå legges TEK10 og relevante faglige normer på utførelsestidspunktet til grunn.

Årstall: 2017 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet er utført som en prefabrikert våtromskabin med teknisk godkjenning fra SINTEF. For dokumentasjon av kabinens oppbygning og vanntette sjikt henvises det til den tekniske godkjenningen.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og taket har metallplater med downlights.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler.

Fallforholdene på våtrommet er vurdert opp mot byggeforskriften på befaringstidspunktet, og er kontrollert ved bruk av punktlaser/sluklokalisator.

Målingene viser en høydeforskjell på ca. 45 mm fra underside av dørterskel til overkant av slukrist. Dørterskelen har en høyde på ca. 15 mm. Utenfor dusjsonen ble det registrert et lokalt fall på ca. 12 mm, mens fallet inne i dusjsonen ble målt til ca. 15 mm.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Prefabrikert våtrom med teknisk godkjenning fra SINTEF. Hjørnesluk i dusjsonen fra Blüsher i stål.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjdører og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via boligens balanserte ventilasjonsanlegg, med lufttilførsel via en luftespalte ved døren.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkken i åpen løsning mot stue, med plass til spisebord og utgang til terrasse.

Kjøkkeninnredningen er fra Sigdal og har glatte, lyse fronter med metallhåndtak. Innredningen er montert i L-form med over- og underskap, skuffer og høyskap. Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri med høyt utløp. Det er lagt fliser på veggen over benkeplaten og innfelt belysning under overskapene.

Kjøkkenet har integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og mikro -/kompaktovn samt nedfelt induksjonstopp . Over platetoppen er det montert en ventilator med avtrekk via det balanserte ventilasjonssystemet. Det er registrert både komfyrvakt og lekkasjesikringssystem fra Waterguard i benkeskapet.

Ifølge eier ble kjøkkenet delvis oppgradert av fagfolk i 2020 med nye skapdeler fra Studio Sigdal Skøyen samt nytt kjøleskap, stekeovn og mikro-/kompaktovn. Kjøkkenkranen ble skiftet av eier i 2025.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

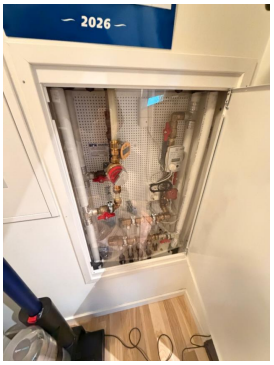
TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system i plast, hvor fordelerskap for kjøkken og vannbåren varme samt hovedstoppekran er plassert på teknisk rom. Våtrommene har egne fordelerskap plassert i himlingene til de respektive rommene.

Vurderingen er begrenset til visuelle observasjoner og enkel kontroll av tilgjengelige deler av anlegget på befaringstidspunktet. Skjulte rørføringer, koblinger og gjennomføringer er ikke kontrollert. Det kan derfor forekomme skjulte feil eller mangler som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep eller nærmere kontroll av kvalifisert fagperson.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør i plast, hovedsakelig fra byggeåret. Avløp fra kjøkken, servant, dusj, toalett og vaskemaskin er tilknyttet bygningens felles avløpssystem.

Vurderingen omfatter de avløpsrørene og tilkoblingene som er synlige og tilgjengelige i leiligheten. Felles avløpsledninger og øvrige skjulte rørføringer er ikke nærmere undersøkt.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet balansert ventilasjon, hvor ventilasjonsaggregatet er plassert på teknisk rom.

Klimaeksperten AS gjennomførte service og rens av ventilasjonsanlegget i leiligheten i 2023. Eier bytter filter to ganger i året og har utført begge filterbyttene i år.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet fjernvarme for oppvarming og varmtvann. Oppvarming skjer via radiatorer med egne regulatorer, samt elektriske varmekabler på badet.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Forbruksvannet leveres via byggets sentralfyringsanlegg.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet vannbåren varme via radiatorer. Fordelerskap er plassert på teknisk rom.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Leilighetens elektriske anlegg er fra byggeåret 2017.

Sikringsskapet er plassert i teknisk rom og er utstyrt med ti jordfeilautomater, hovedbryter og overspenningsvern. Fordelingssystemet er oppgitt til 400 V TN-S. Ifølge kursfortegnelsen er leiligheten forsynt via et overbelastningsvern på 32 A, plassert i hovedtavle for blokk A.

Det foreligger kursfortegnelse med ti forbrukskurser, som samsvarer med antallet synlige jordfeilautomater merket F1–F10 i sikringsskapet. Hovedbryter og overspenningsvern er oppført som henholdsvis punkt 11 og 12 og inngår ikke i antallet forbrukskurser.

Det er fremlagt samsvarserklæring fra Borge Installasjon AS, datert 10.06.2017, for komplett nyinstallasjon i Nyveien 53, blokk A. Erklæringen oppgir NEK 400:2014 som anvendt norm. Det foreligger også risikovurdering og signert rapport fra sluttkontroll for leilighet A103.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for spottene i stuen, som ifølge eier ble installert i 2018 på oppdrag fra tidligere eier. Utførende firma er opplyst å ha gått konkurs. Samsvarserklæring for den opprinnelige elektriske installasjonen fra 2017 er fremlagt, men omfatter ikke dette arbeidet. Utførelsen av spotinstallasjonen er derfor ikke dokumentert gjennom samsvarserklæring. Dokumentasjonsmangelen er i seg selv ikke en påvist feil ved installasjonen.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da samsvarserklæring mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det bør innhentes samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på utførelsen av spotinstallasjonen i stuen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige problemer med det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Med bakgrunn i manglende samsvarserklæringer anbefales det å få gjennomført en utvidet kontroll av det elektriske anlegget etter NEK 405 -2-3 av kvalifisert elektrofaglig personell, for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og for å redusere risikoen for feil, brann eller personskade.



⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Ved den forenklede visuelle kontrollen ble det ikke registrert åpenbare avvik ved branncelleinndeling, rømningsvei, røykvarsling eller håndslokkingsutstyr. Kontrollen var begrenset til synlige og tilgjengelige forhold i leiligheten på befaringstidspunktet, og er ikke en fullstendig brannteknisk kontroll.

Branntekniske forhold i fellesarealer, herunder felles rømningsveier, branncelleinndeling, brannalarmanlegg og øvrige felles installasjoner, tilligger normalt borettslaget eller sameiet, med mindre annet følger av vedtekter eller avtaler.

Kjøper bør kontrollere at røykvarslere og håndslokkingsutstyr er tilgjengelig, funksjonsdyktige og i samsvar med gjeldende krav.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for spottene i stuen, som ifølge eier ble installert i 2018 på oppdrag fra tidligere eier. Utførende firma er opplyst å ha gått konkurs. Samsvarserklæring for den opprinnelige elektriske installasjonen fra 2017 er fremlagt, men omfatter ikke dette arbeidet. Utførelsen av spotinstallasjonen er derfor ikke dokumentert gjennom samsvarserklæring. Dokumentasjonsmangelen er i seg selv ikke en påvist feil ved installasjonen.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da samsvarserklæring mangler.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør innhentes samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på utførelsen av spotinstallasjonen i stuen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige problemer med det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Med bakgrunn i manglende samsvarserklæringer anbefales det å få gjennomført en utvidet kontroll av det elektriske anlegget etter NEK 405 -2-3 av kvalifisert elektrofaglig personell, for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og for å redusere risikoen for feil, brann eller personskade.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

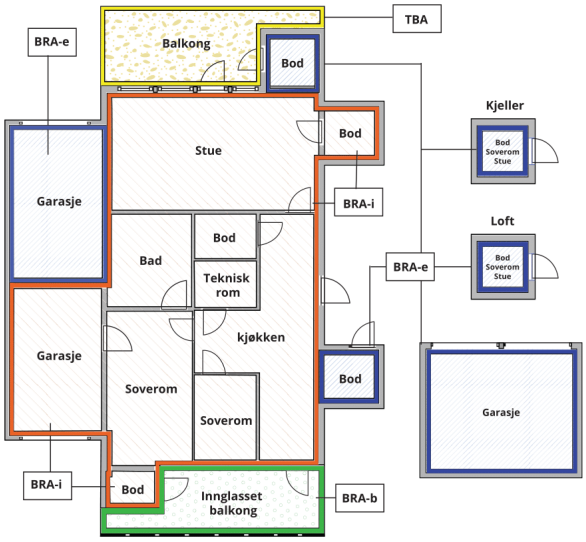
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	105	7		112	24
SUM	**105**	**7**			**24**
SUM BRA	**112**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, gang, bad, bad/vaskerom, teknisk rom, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3, innvendig bod	Ekstern bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.10.2026	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	241	299		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nyveien 53

Hjemmelshaver
Sovetov Anton, Gredneva Elena

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde ved Ødegården i Slemmestad, i Asker kommune. Det er kort avstand til Rortunet senter med dagligvarebutikker, øvrige forretninger, spisesteder og servicetilbud. I nærområdet finnes barnehager, skoler og idrettsanlegg, mens Slemmestad sentrum har ytterligere service- og kulturtilbud. Området har tilgang til turterreng og rekreasjonsmuligheter både langs Oslofjorden og i omkringliggende skogsområder. Kjekstadmarka byr på turmuligheter sommer og vinter, og fjordområdene gir muligheter for bading og båtliv. Det er bussholdeplasser i nærområdet med forbindelser mot blant annet Asker og Oslo. Fra Slemmestad brygge er det hurtigbåtforbindelse til Aker brygge.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt med et oppgitt areal på 2 516 m². Tomten ligger i skrånende terreng og er opparbeidet med asfalterte adkomst- og gangarealer, plen, hekker og annen beplantning. Terrenget er stedvis planert og terrassert, med støttemurer i betong og partier med fjell i dagen. Det er etablert utendørs belysning langs gangarealene. Leiligheten har tilknyttet terrasse med trapp til utearealene. Parkering i felles garasjeanlegg.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	11.11.2026		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	26.10.2026		Fremvist		Nei
Ferdigattest	12.11.2021		Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger			Fremvist		Nei
Meglerpakke/kommunalinfo	12.11.2026		Fremvist		Nei
Plantegninger, utarbeidet av takstingeniør			Innhentet		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.11.2026	
2	18.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem 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

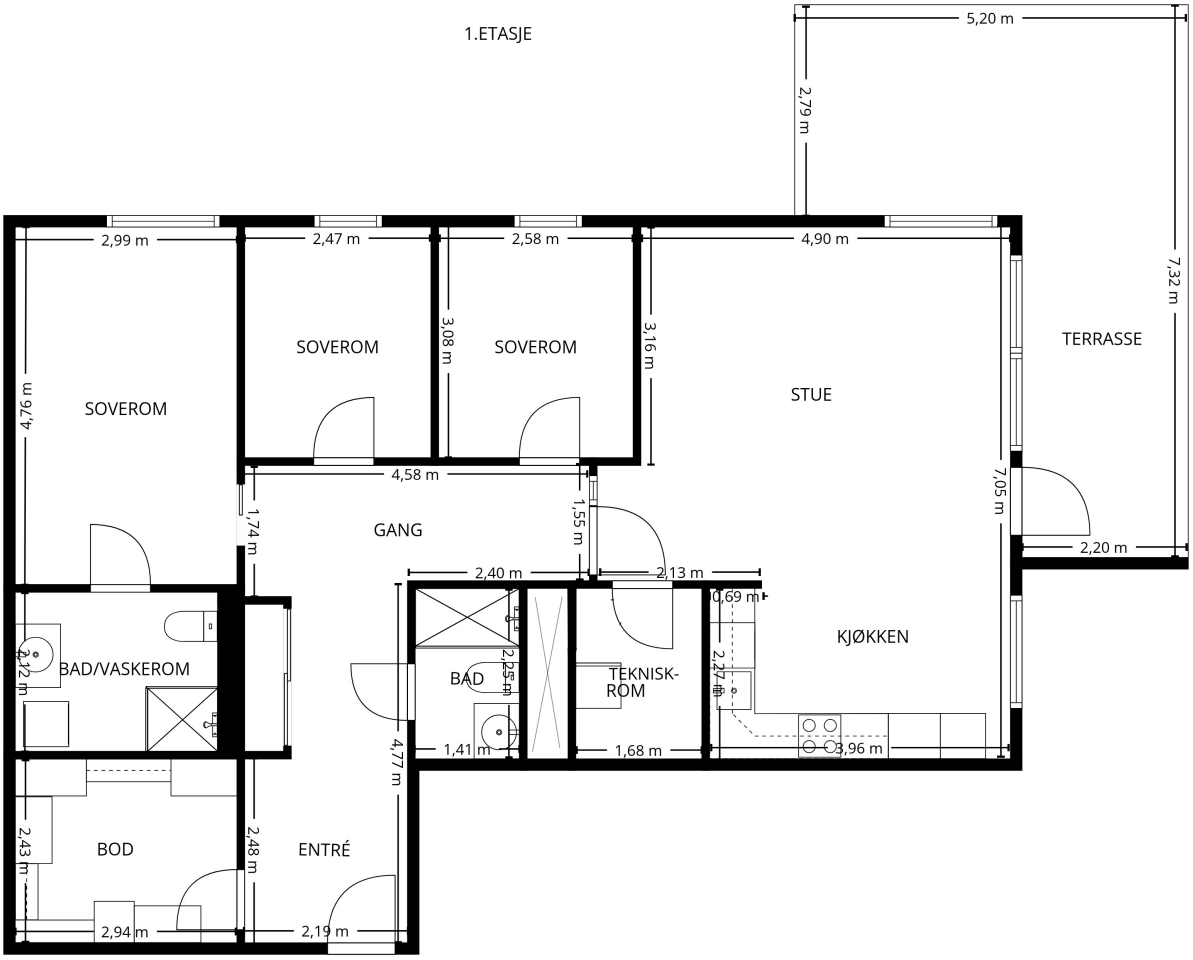
Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

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.»*

1.ETASJE



AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE

PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.

N