

# Egenerklæring

Kongleveien 2 C, 1406 SKI

27 May 2026

## Informasjon om eiendommen

---

| Adresse         | Postadresse     | Enhetsnummer |
|-----------------|-----------------|--------------|
| Kongleveien 2 C | Kongleveien 2 C |              |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

### Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

### Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene  Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

### Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Nei.

### Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

### Når kjøpte eieren boligen?

2010

### Har eieren selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

### Informasjon om eksisterende husforsikring

Watercircles Norge AS-93

## Informasjon om selger

---

### Selger

Eide, Stephan Andreas



## Forbehold

---

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 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 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten 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

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

## Rør

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---



**19 Har det vært skadedyr i leiligheten?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Oppdaget noe muselort i kjellerbod. Varslet styret.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

**23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

**25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja  Nei

**27 Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse 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?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 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 44649925**

# Egenerklærings skjema


Name

**Stephan Andreas Eide**

Date

**2026-05-27**

Identification

 Stephan Andreas Eide



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Stephan Andreas Eide

27/05-2026  
09:30:39

BankID OIDC  
High



Adresse

**Kongleveien 2C, 1406 SKI**

Dato for energimerking

**02.06.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-306091**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**148868352**

Gårdsnummer

**129**

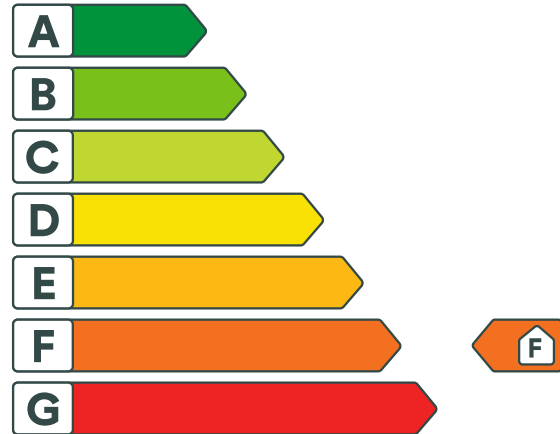
Bruksnummer

**285**

Seksjonsnummer

**79**

Bruksenhetsnummer

**H0201**


## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1960**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**37,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**34,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Naturlig ventilasjon**


## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**296,21 kWh/m<sup>2</sup>**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**357,22 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**12 146 kWh**



## Kongleveien 2C, 1406 SKI



### Detaljering

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Ja</b>          |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |



# Kongleveien 2C, 1406 SKI



## Tiltak

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

#### Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

#### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 6: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

#### Tiltak 7: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbord kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

#### Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

## Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

## Brukertiltak

### Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 16: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 17: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

## Tiltak 19: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Kongleveien 2C - Nabolaget Øvre Hebekk - vurdert av 30 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

|   |        |         |
|---|--------|---------|
| Slettaveien<br>Linje 525                      | 2 min  | 0.2 km  |
| Ski stasjon<br>Linje L2, RE20, R21, R22, R23  | 17 min | 1.4 km  |
| Ski stasjon/terminal<br>Buss, tog             | 18 min | 1.5 km  |
| Sundbrygga<br>Totalt 2 ulike linjer           | 19 min | 17.7 km |
| Drøbak ved Sjøtorget<br>Totalt 4 ulike linjer | 25 min | 19.9 km |

## Skoler

|   |        |        |
|---|--------|--------|
| Finstad skole (1-7 kl.)<br>419 elever, 21 klasser               | 14 min | 1.2 km |
| Hebekk skole (1-7 kl.)<br>380 elever, 16 klasser                | 15 min | 1.3 km |
| Ski skole (1-7 kl.)<br>513 elever, 24 klasser                   | 5 min  | 1.9 km |
| Magasinparken ungdomsskole                                      | 16 min |        |
| Magasinparken ungdomsskole (8-10 kl.)<br>618 elever, 37 klasser | 16 min | 1.4 km |
| Ski videregående skole<br>640 elever, 25 klasser                | 7 min  | 2.6 km |
| Drømtorp videregående skole<br>440 elever, 36 klasser           | 9 min  | 3.6 km |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

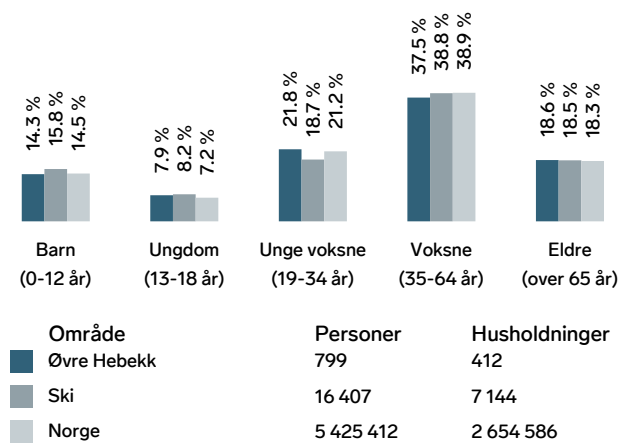
Veldig bra 85/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|   |       |        |
|---|-------|--------|
| Hoelshytta barnehage (1-5 år)<br>24 barn  | 3 min | 0.3 km |
| Øvre Hebekk barnehage (1-5 år)<br>66 barn | 6 min | 0.5 km |
| Rosenlund barnehage (1-5 år)<br>70 barn   | 9 min | 0.8 km |

## Dagligvare

|                  |        |
|------------------|--------|
| Meny Nordbyveien | 5 min  |
| Kiwi Nordbyveien | 10 min |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100



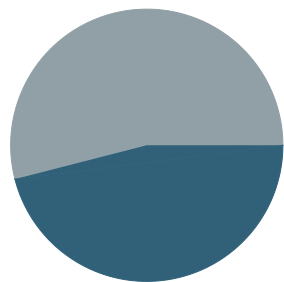
### Støynivået

Lite støynivå 90/100

## Sport

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| Bekkestien ballfelt       | 4 min  |
| Ballspill                 | 0.4 km |
| Finstad skole             | 13 min |
| Aktivitetshall, ballspill | 1.2 km |
| PDL Center Ski            | 8 min  |
| Family Sports Club Ski    | 21 min |

## Boligmasse



46% rekkehus  
54% blokk

«Jeg har bodd her siden 1985 og mine 2 barn har vokst opp her. De har opplevd en trygg oppvekst med kort avstand til barnehage og skole.»

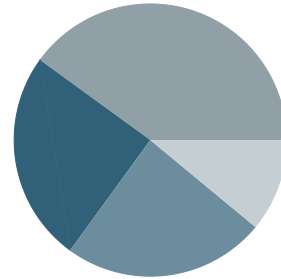
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

|                |       |
|----------------|-------|
| Ski Storsenter | 8 min |
| Apotek 1 Ski   | 5 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder  
40% 6-12 år  
11% 13-15 år  
24% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



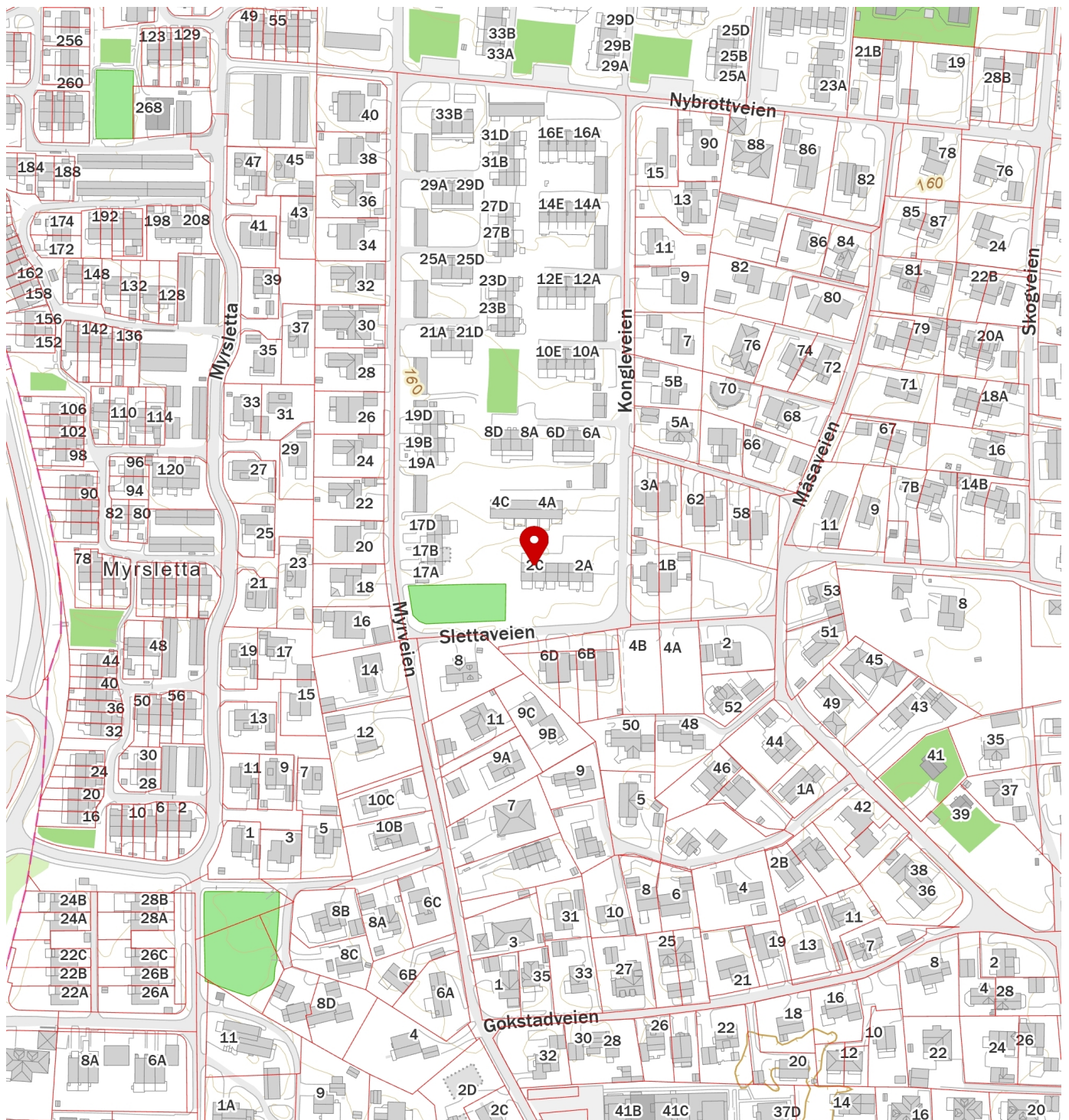
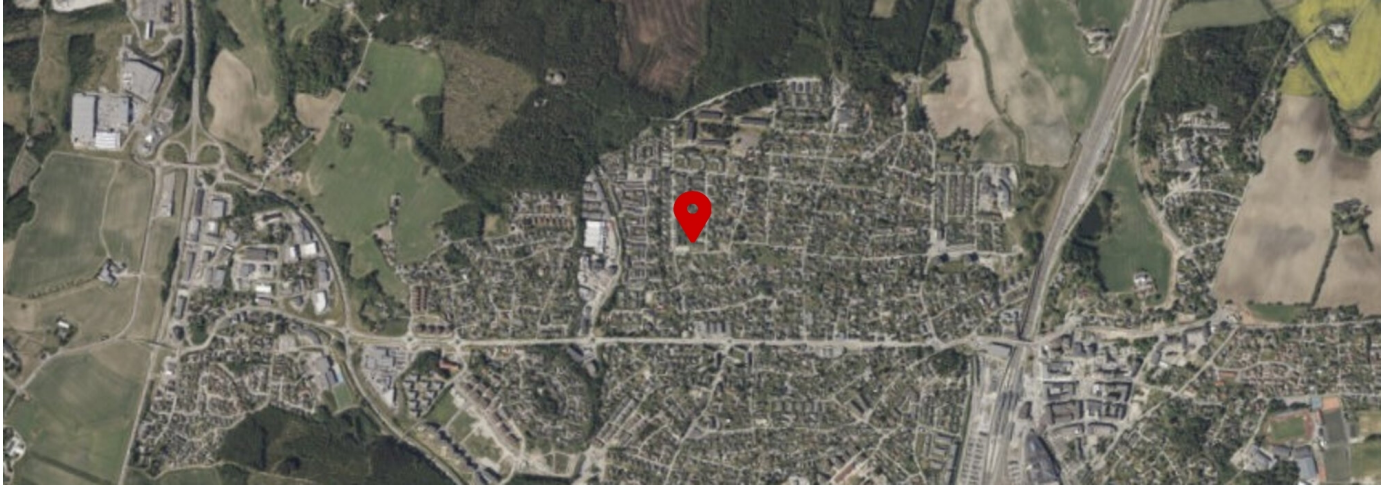
0%

49%

Øvre Hebekk  
Ski  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 29% | 33%   |
| Ikke gift     | 54% | 54%   |
| Separert      | 14% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 4%  | 4%    |



**Tilstandsrapport**  
**Kongleveien 2 C**  
**1406 SKI**



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

|   |              |                             |
|---|--------------|-----------------------------|
| 0 | <b>TG 0</b>  | Ingen avvik                 |
| 1 | <b>TG 1</b>  | Ingen vesentlige avvik      |
| 8 | <b>TG 2</b>  | Vesentlige avvik            |
| 0 | <b>TG 3</b>  | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | <b>TG iu</b> | Ikke undersøkt              |

**Utført av:**

Takstmann

**Nanthujan Nanthapalan**

Dato: 31/05/2026

Tuenveien 84

Lillestrøm 2000

99119740

nanthu2106@gmail.com



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjestående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdiggattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

|       |  |
|-------|--|
| TG 0  | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader.   |
| TG 1  | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.  |
| TG 2  | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen.    |
| TG 3  | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| TG iu | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen   |

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

| Kostnadsklasse  | Veiledende størrelsesorden i NOK |
|-----------------|----------------------------------|
| Lav kostnad     | 0 – 100 000                      |
| Middels kostnad | 100 000 – 300 000                |
| Høy kostnad     | Mer enn 300 000                  |

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:129, Bnr: 285

Hjemmelshaver: Odd Tore Eide

Seksjonsnummer: 79

Festenummer:

Andelsnummer:

Byggeår: 1960

Tomt: 31 269 m<sup>2</sup> felles tomt m<sup>2</sup>

Kommune: Nordre Follo

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Odd Tore Eide

Befaringsdato: 29.05.2026

Fuktmåler benyttet: Protimeter MMS3

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Adkomst: OFFENTLIG

**OM TOMTEN:**

Leiligheten er beliggende i seksjonert boligsameie på felles tomt tilknyttet Hebekk Boligsameie. Tomten er opparbeidet med intern adkomst, asfalterte stikkveier, parkeringsarealer, plenarealer, beplantning og felles utearealer. Det er opplyst at det følger med én parkeringsplass til leiligheten/hybelhuset. Terreng og utvendige fellesarealer er kun visuelt vurdert i forbindelse med befaring. Nærmere vurdering av tomtens fallforhold, drenering og øvrige felles utearealer omfattes ikke utover det som er synlig ved befaring.

**OM BYGGEMETODEN:**

Bygningen er oppført/tatt i bruk omkring 1960 og er registrert som stort frittliggende boligbygg over 2 etasjer. Bygningen inngår i Hebekk Boligsameie og leiligheten ligger i hybelhus/leilighetsbygg. Bygningen er etter fremlagte opplysninger og visuelle observasjoner oppført med grunnmur/fundamentering i betong/murkonstruksjoner. Yttervegger er opplyst/fremstår som bindingsverk med utvendig papp, mineralullisolering og utvendig panel/kledning. Etasjeskiller antas utført som trebjelkelag. Tak, yttervegger, drenering og øvrige utvendige konstruksjoner er felles bygningsdeler og er ikke fullstendig kontrollert i forbindelse med denne rapporten.

Leiligheten har innvendige gulvoverflater hovedsakelig av laminat/parkett i tørre rom, malte/tapetserte veggflater, malt panel/plater og malte himlinger. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, laminat benkeplate, opplegg for vann/avløp og fliser/mosaikkfliser over benk. Badet er utført med flislagte gulv og vegger, servanttinnredning, toalett og dusjløsning. Kjøkken og bad er opplyst pusset opp/oppgradert rundt 2011, men årstall og omfang er usikkert og ikke dokumentert.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Leiligheten er en 2-roms eierseksjon beliggende i Kongleveien 2 C, 1406 Ski. Boligen ligger i 2. etasje i leilighetsbygg/hybelhus tilknyttet Hebekk Boligsameie. Leiligheten er oppmålt til ca. 34 m<sup>2</sup> BRA-i og består av gang, bad, kjøkken, stue og soverom. I tillegg disponeres eksternt bod i kjeller, beregnet til ca. 3 m<sup>2</sup> BRA-e, samt balkong på ca. 4,1 m<sup>2</sup> TBA.

Boligen har innvendige overflater med hovedsakelig laminat/parkett på gulv i tørre rom, malte/tapetserte veggflater, malt panel/plater og malte himlinger. Badet har flislagte gulv og vegger. Kjøkkenet har glatte fronter, laminat benkeplate og fliser/mosaikkfliser over benk. Kjøkken og bad er opplyst pusset opp/oppgradert rundt 2011, men årstall og omfang er usikkert og ikke dokumentert.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk. Det registreres enkelte eldre overflater, merker, skjøter/ujevnheter og kosmetisk slitasje. Boligen vurderes å ha et normalt vedlikeholdsbehov, og enkelte bygningsdeler/tekniske installasjoner kan ha begrenset restlevetid. Ytterligere modernisering/oppgradering må påregnes etter kjøpers krav til standard.

**ANNET:**

Oppvarming:

Boligen oppvarmes med elektrisk oppvarming. Badet har elektriske varmekabler/gulvvarme. Oppvarmingsløsningen er vurdert ut fra visuelle observasjoner og opplysninger gitt ved befaring.

Bod og parkering:

Leiligheten disponerer én eksternt bod i kjeller. Boden er målt/beregnet til ca. 3,0 m<sup>2</sup> BRA-e/gulvareal. Det er opplyst at det medfølger én parkeringsplass til leiligheten. Tilhørighet/rettighet til bod og parkeringsplass er ikke kontrollert mot tinglyste dokumenter eller sameiets rettighetsdokumenter, og må eventuelt verifiseres av eier/megler.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Arealene er fastsatt på grunnlag av egne oppmålinger ved befaring, sammenholdt med fremlagt planskisse/plantegning, eldre kommunale tegninger, egenerklæringsskjema og opplysninger fra selger/megler. BRA-i omfatter gang, bad, kjøkken, stue og soverom. BRA-e omfatter eksternt bod i kjeller. Balkong er oppmålt/beregnet som TBA. Det er fremlagt egenerklæringsskjema datert 27.05.2026. Det foreligger eldre byggetegninger/kommunale tegninger, men det er ikke fremlagt oppdaterte godkjente byggetegninger som fullt ut dokumenterer dagens planløsning. Kommunen opplyser at midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest ikke finnes i deres arkiv for eiendommen/seksjonen. Arealene kan ha mindre avvik grunnet måleforhold, eldre/ujevne konstruksjoner og bodens utforming.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Innvendige gulvoverflater består hovedsakelig av laminat/parkett i tørre rom. Veggoverflater består i hovedsak av malte/tapetserte overflater, malt panel/plater og enkelte dekor-/steinfliser i stue. Himlinger består hovedsakelig av malte plater/overflater. Kjøkken har laminat/parkett på gulv, malte/tapetserte vegger og fliser/mosaikkfliser over kjøkkenbenk. Bad har flislagt gulv og flislagte vegger.

Innvendige overflater fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk. Det registreres stedvis merker, hakk, skjøter/ujevnheter, eldre overflater og mindre slitasje på gulv, vegger, himlinger og listverk. Lokale overflateutbedringer/oppussing må påregnes.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurdering i forbindelse med salg av leilighet/eierseksjon.

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser at kjøkken og bad skal være pusset opp/oppgradert rundt 2011, men nøyaktig årstall og omfang er usikkert. Opplysningene gjelder hovedsakelig overflater og kosmetiske oppgraderinger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter full rehabilitering av våtrom, membran/sluk, rørarbeider eller elektriske arbeider. Øvrige vesentlige endringer etter byggeåret er ikke dokumentert utover det som fremkommer av fremlagte opplysninger og observasjoner ved befaringen. Egenerklæringen er utfylt av fullmaktshaver, og det opplyses at verken fullmaktshaver eller eier har bodd i boligen.

---

## FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader er opplyst til kr 2 377,- pr. måned. Dette består av lån kr 270,-, kommunale avgifter kr 722,- og felleskostnader kr 1 385,-. Månedlige felleskostnader dekker boligselskapets driftskostnader. Kommunale avgifter er opplyst inkludert i felleskostnadene for hybelhusene.

---

**AREALER OG ANVENDELSE:****Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIG AREAL:**

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

**Viktig merknad om måleregler:**

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:     | BRA-i            | BRA-e           | BRA-b | TBA             |
|-------------|------------------|-----------------|-------|-----------------|
| 2. etasje   | 34m <sup>2</sup> |                 |       | 4m <sup>2</sup> |
|             |                  |                 |       |                 |
| SUM BYGNING | 34m <sup>2</sup> | 3m <sup>2</sup> |       |                 |
| SUM BRA     | 37m <sup>2</sup> |                 |       |                 |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|-------------|-------|-------|-------|-----|
|             |       |       |       |     |
| SUM BYGNING |       |       |       |     |
| SUM BRA     |       |       |       |     |

**BRA-i:**

Gang, bad, kjøkken, stue og soverom.

**BRA-e:**

Ekstern bod i kjeller.

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmåling er utført på stedet med laser. Leiligheten er kontrollmålt til ca. 34 m<sup>2</sup> BRA-i. Balkong er målt/beregnet til ca. 4,1 m<sup>2</sup> TBA. Leiligheten disponerer ekstern bod i kjeller etter opplysninger gitt på befaring. Boden er kontrollmålt så langt det lot seg gjøre og er beregnet til ca. 3,0 m<sup>2</sup> BRA-e/gulvareal. Arealet er oppgitt som et orienterende areal basert på innvendige mål, og mindre avvik kan forekomme grunnet bodens utforming, ujevne/ikke rette vegger og måleforhold på stedet. Tilhørighet, seksjonering og eventuell eksklusiv bruksrett til boden er ikke kontrollert mot tinglyste dokumenter, sameiets vedtekter eller øvrige rettighetsdokumenter. Dette må eventuelt verifiseres av eier/megler.

## MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

---

### FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Befaringen ble gjennomført som en visuell kontroll av tilgjengelige bygningsdeler og overflater. Boligen var i hovedsak tom/umøblert ved befaringen, men med enkelte løse gjenstander/verktøy. Innredning, hvitevarer, fastmontert inventar og andre bygningsdeler kan ha begrenset inspeksjonsmuligheten enkelte steder. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, og skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert med mindre annet er særskilt beskrevet i rapporten.

---

### ANDRE MERKNADER:

---

### TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Takstmann og representant fra selger var til stede ved befaringen.

---

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

---

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

---

*Ansvarlig for rapporten:*

### **Nanthujan Nanthapalan**

Byggingeniør / Takstmann med erfaring fra byggtekniske vurderinger, tilstandsrapporter og verdivurdering av boliger.

---

31/05/2026

Nanthujan Nanthapalan

**1. Våtrom****1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist riss og sprekker, se under.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Badet har flislagte vegger og malt/glatt himling. Det er montert dusjhjørne med glassdører, servantinnredning og toalett. Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte. Overflatene fremstår med alder og bruksslitasje. Det er registrert riss/sprekker i enkelte fliser, sprekker/slitasje i fuger og silikonfuger, samt stedvis misfarging/svertesopp i fuger i dusjsonen. Det er også registrert bom/hulrom under enkelte fliser ved enkel kontroll.

**Merknader:** Det er registrert avvik på overflater i våtsone, herunder sprekker/riss i fliser, slitte/misfargede fuger og silikonfuger samt bom/hulrom under enkelte fliser. Slike forhold kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner over tid. Det ble ikke påvist synlige fuktskader på befaringstidspunktet, men overflatene har behov for vedlikehold/utbedring. Nærmere kontroll og utbedring av fuger/silikon og skadde fliser anbefales. Dusjdør/glassdør har begrenset åpningsmulighet og kommer i konflikt med toalett ved åpning. Dette vurderes som et bruksmessig/funksjonelt avvik. Forholdet kan medføre ulempe ved bruk og økt risiko for skader på dusjdør/beslag eller toalett ved sammenstøt.

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker, se under.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
- Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Badet har flislagt gulv med sluk i dusjsonen. Det er registrert slitasje/misfarging i fuger og silikonfuger, samt stedvis riss/sprekker/skader i fliser/fuger ved dusjsonen. Det er registrert bom/hulrom under enkelte fliser ved enkel kontroll. Fallforhold mot sluk er kontrollert visuelt/enkelt og vurderes ikke som tilfredsstillende. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dørterskel. Det ble ikke påvist synlige tegn til råteskade, muggvekst eller skadedyr på befaringsdagen.

**Merknader:** Det er registrert avvik ved gulvoverflater, herunder slitte/misfargede fuger/silikonfuger, riss/sprekker/skader i fliser/fuger og bom/hulrom under enkelte fliser. Manglende/ikke tilfredsstillende fall til sluk og manglende på tilfredsstillende høydeforskjell ved dørterskel gir økt risiko for vannansamling og fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner. Utbedring av fuger/silikon, skadde fliser og nærmere kontroll av fall/høydeforhold anbefales.

**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra Ukjent / opplyst ca. 2011
- Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.
- Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Badet har sluk i dusjsonen. Sluk er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt, slukarbeider, mansjetter eller utførelse av våtrommet. Membranens alder er ukjent, men badet er opplyst pusset opp/oppgradert rundt 2011. Opplysninger om årstall og omfang er usikre og ikke dokumentert. Ved visuell kontroll av sluk fremstår klemring synlig, men membran/tettesjikt og mansjetter lar seg ikke kontrollere fullt ut. Det er registrert smuss/avleiringer i sluk og slitasje/misfarging i fuger og overganger i dusjsonen. Det er utført hulltaking/fuktkontroll i tilstøtende konstruksjon med egnet fuktmåleverktøy, uten registrerte unormale fuktindikasjoner på befaringdagen.

**Merknader:** Manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt og våtromsarbeider gir usikkerhet rundt utførelse og restlevetid. Sluk, klemring og synlige rørgjennomføringer er kun kontrollert visuelt. Mindre boremerke/hull i panelvegg ved gang utenfor bad. Området er dekket med dekklokk og silikon. Ingen synlige tegn til skade på strøm/rør. Det er ikke påvist fuktutslag ved utført fuktkontroll, men registrerte avvik på overflater/fuger og manglende dokumentasjon gir økt risiko for fuktproblematikk over tid. Rengjøring av sluk, vedlikehold av fuger/silikon og videre jevnlig kontroll anbefales.

## 2. Kjøkken

### TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ukjent / opplyst ca. 2011

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum i stål, platetopp/komfyr og ventilator over kokesone. Det er fliser/mosaikkfliser over benkeplate. Vann- og avløpsrør er plassert i benkeskap under vask. Kjøkkenet er opplyst pusset opp/oppgradert rundt 2011, men årstall og omfang er usikkert og ikke dokumentert. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer eller unormale fuktindikasjoner ved enkel kontroll på befaringdagen. Det ble heller ikke registrert avvik ved vanntrykk eller avrenning fra avløp ved enkel funksjonstest.

**Merknader:** Det registreres bruksslitasje og enkelte ufagmessige/enkle løsninger i benkeskap under vask, herunder åpne/ufullstendige gjennomføringer for rør, synlige rørkoblinger og stedvis misfarging/slitasje i skapbunn/bakplate. Det er ikke observert lekkasjesikring/lekkasjestopper i benkeskap eller under hvitevarer. Komfyrvakt er ikke observert. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på vanninstallasjoner, rørarbeider eller eventuell lekkasjesikring. Forholdene gir økt risiko ved eventuell lekkasje, og nærmere kontroll/utbedring av rørgjennomføringer og lekkasjesikring anbefales.

## 3. Andre Rom

### TG 2 3.1 Andre rom

Andre rom omfatter stue, gang/entré og soverom. Rommene har laminatgulv, malte/panelte veggflater og malte himlinger/takplater. Det er etablert garderobe-/skapløsninger i enkelte rom. Det er registrert pipeløp i leiligheten som ikke er tilknyttet ildsted. Det er registrert mindre skjevheter i gulv. Skjevhetene vurderes ikke som vesentlige og det ble ikke registrert tegn til alvorlig svikt i gulvkonstruksjonen ved befaringen. Det er også registrert åpninger/mangelfull avslutning i overgang mellom pipeløp/vegg og himling/listverk i stue, samt tilsvarende forhold ved soverom. Overflatene fremstår ellers med normal bruksslitasje.

**Merknader:** Det er registrert mindre skjevheter i gulv. Forholdet vurderes som normalt forekommende i eldre bygg/boliger og vurderes ikke som alvorlig ved befaringen. Det ble ikke registrert vesentlig knirk, svikt eller synlige fuktskader på gulvoverflatene. Det er i tillegg registrert åpninger og mangelfull avslutning i overgang mellom pipeløp/vegg og himling/listverk. Forholdet bør utbedres/tettes for tilfredsstillende avslutning.

## 4. Vinduer og ytterdører

### TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Leiligheten har malte vinduer og balkongdør med isolerglass. Isolerglass er registrert med merking «Bøckmann 2/85», som indikerer produksjonsår 1985. Vinduer og balkongdør ble funksjonstestet på befaringen og fremstod med normal funksjon. Det ble ikke registrert punktert glass ved visuell kontroll. Det ble registrert normal bruksslitasje/alderstegn på karmen, rammer, beslag og omramming. Utvendig tetting/vannbord er kun kontrollert fra bakkenivå/innvendig side og er derfor begrenset vurdert.

**Merknader:** Vinduer og balkongdør fremstår med alder og bruksslitasje. Det anbefales jevnlig vedlikehold av malte overflater, beslag, tetningslister og utvendige overganger for å redusere risiko for fuktinntrengning. Det ble ikke observert synlige tegn til aktiv lekkasje eller punktert glass ved befaringen.

## 5. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Leiligheten har utgang fra stue til balkong/veranda. Konstruksjonen er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder på balkongen. Rekkverkshøyde er målt til over 1,0 meter. Rekkverket ble kontrollert ved enkel funksjonstest og fremstod uten merkbar svikt eller løse partier på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert tydelige tegn til svekkelse i forankring eller understøtting ved den visuelle kontrollen.

Balkongen har overflate med utvendig belegg/tekking på gulv og malt rekkverk/trekonstruksjoner. Det registreres værslitasje, smuss/algevekst, avskalling i maling, sprekker/gliper i treverk og lokale rustmerker ved enkelte beslag/festepunkter. Det er også registrert slitasje på overgangsdetaljer ved rekkverk, vegg og balkongdør. Det ble ikke observert synlige tegn til aktiv lekkasje innvendig i tilknytning til balkongdør ved befaringen. Vannavrenning vurderes som tilfredsstillende ut fra visuell kontroll, men vurderingen er begrenset da tettesjikt og underliggende konstruksjon ikke er åpnet eller nærmere kontrollert.

**Merknader:** Balkong/veranda fremstår med alder og bruksslitasje. Det er registrert værslitte malte overflater, avskalling, sprekker/gliper i treverk og lokale rustmerker ved beslag/fester. Forholdene tilsier behov for vedlikehold av malte overflater, rekkverk, beslag/festepunkter og overganger mot vegg/dør. Det anbefales rengjøring, skraping, behandling/maling av utsatte treoverflater og kontroll av fuger/overganger for å redusere risiko for videre fuktoptak og råteskader.

## 6. VVS

### TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Innvendige vann- og avløpsrør er visuelt kontrollert der disse er synlige og tilgjengelige, blant annet i kjøkkenskap, servantskap og ved WC. Det er registrert synlige vannrør av kobber og plast, samt avløpsrør av plast. Hovedstoppekran er lokalisert i kjøkkenskap, men er ikke funksjonstestet ved befaringen.

Synlige rør, koblinger, vannlåser og avløp fremstod uten synlige tegn til aktiv lekkasje på befaringstidspunktet. Det ble foretatt enkel funksjonstest av vann og avløp ved tilgjengelige tappesteder, uten registrerte avvik ved avrenning eller vanntrykk.

Deler av vann- og avløpsanlegget er skjult i konstruksjoner, og alder/dokumentasjon er ikke fremlagt. Det er registrert åpne/enkle rørgjennomføringer i skap og noe eldre/ufagmessig preg på utførelse rundt enkelte gjennomføringer. Skjulte rørstrekk og tilkoblingspunkter er ikke kontrollert.

WC er gulvmontert modell med synlig systerne, ikke innebygget systerne. WC ble funksjonstestet uten registrerte lekkasjer eller funksjonsavvik.

**Merknader:** Røranlegget fremstår med deler av ulik alder, og full dokumentasjon på utførelse og alder er ikke fremlagt. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av anlegget. Skjulte rørstrekk, gjennomføringer og tilkoblingspunkter er ikke kontrollert.

Det ble ikke registrert aktiv lekkasje ved befaringen, men det er registrert eldre/enkle løsninger og åpne gjennomføringer i skap. Forholdet bør holdes under jevnlig tilsyn. Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rør, stoppekraner, vannlåser, avløpskoblinger og gjennomføringer.

#### Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke registrert varmtvannsbereder i den kontrollerte delen av leiligheten. På befaringen ble det kontrollert synlige og tilgjengelige skap/rom, uten at varmtvannsbereder ble observert. Varmtvann antas levert fra fellesanlegg eller bereder plassert utenfor kontrollområdet. Varmtvannsbereder er derfor ikke nærmere vurdert.

#### Merknader:

#### TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilasjon via åpningsbare vinduer/balkongdør, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Kjøkken har kjøkkenventilator over platetopp med synlig fleksibel avtrekkskanal ført ut gjennom yttervegg. Bad har mekanisk avtrekksvifte. Ventilasjon og avtrekk er visuelt kontrollert på synlige og tilgjengelige deler. Det ble ikke registrert unormal lukt, synlige tegn til mugg eller kondensproblematikk på befaringstidspunktet. Det ble foretatt CO<sub>2</sub>-måling under befaringen med målt verdi ca. 470 ppm, temperatur ca. 23,3 °C og relativ luftfuktighet ca. 30,9 %, som indikerer normal luftkvalitet på måletidspunktet.

**Merknader:** Alder på ventilasjonsanlegg/avtrekksvifter er ikke kjent, og dokumentasjon på service, rengjøring eller utskifting er ikke fremlagt. Kjøkkenventilator og filter fremstår med normal bruksslitasje/smuss. Flexibel avtrekkskanal ved kjøkkenventilator har noe enkel utførelse og bøyning, men det ble ikke observert frakoblet kanal eller åpenbare skader på synlige deler. Ventilasjonsanlegget er kun enkelt funksjonsvurdert og ikke kapasitetsmålt. Det anbefales jevnlig rengjøring av fettfilter, kontroll av avtrekk og normalt vedlikehold av ventiler/vifter.

## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

Det elektriske anlegget er kun enkelt visuelt vurdert på synlige og tilgjengelige deler i boligen. Det er registrert stikkontakter, brytere, kabelføringer og elektrisk utstyr med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert synlige tegn til varmgang, brunsvidd merker eller åpenbare skader på synlige stikkontakter/brytere ved befaringen. Sikringsskap og kursfortegnelse er ikke nærmere kontrollert/dokumentert ved befaringen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider. Alder på anlegget og eventuelle tidligere arbeider er ikke kjent.

---

**Merknader:** Vurderingen er begrenset til en enkel visuell kontroll utført av bygningssakkyndig og er ikke en el-kontroll. Skjulte kabler, sikringsskap, kurser, jordfeilvern og teknisk funksjon er ikke kontrollert. Det anbefales at elektrisk anlegg gjennomgås av registrert elektroinstallatør, særlig da dokumentasjon/samsvarserklæring ikke er fremlagt og sikringsskap ikke er nærmere vurdert ved befaringen.

**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

**Tilleggsopplysninger:**

Det er fremlagt egenerklæringsskjema datert 27.05.2026. Egenerklæringen er utfylt av fullmaktshaver. Fullmaktshaver opplyser å ikke ha bodd i boligen, og eier er opplyst å ikke ha bodd i boligen. Det er fremlagt eldre byggetegninger/kommunale tegninger for bygningen. Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som fullt ut dokumenterer dagens innredning/bruk. Kommunen opplyser at midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest ikke finnes i deres arkiv for eiendommen/seksjonen. Selger opplyser at det tidligere er observert muselort i kjellerbod. Forholdet er opplyst meldt til styret. Selger opplyser videre at styret skal utføre sanering/tiltak i bodarealene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tidspunkt eller omfang av planlagte/utførte tiltak.

**Takstmannens vurdering ved TG2:****1.1.1 Bad Overflate vegger og himling****Risiko:**

Riss/sprekker i fliser, slitte/misfargede fuger og silikonfuger samt bom/hulrom under enkelte fliser kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner over tid, særlig i dusjsonen.

**Konsekvens:**

Manglende utbedring kan føre til videre utvikling av skader, fuktbelastning bak fliser og behov for større utbedringer. Skadde fliser, fuger og silikonfuger bør utbedres, og våtrommet bør holdes under jevnlig kontroll.

**1.1.2 Bad Overflate gulv****Risiko:**

Avvik i fuger, silikonfuger, riss/sprekker/skader i fliser og bom/hulrom under enkelte fliser kan gi økt risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner over tid. Manglende/ikke tilfredsstillende fall mot sluk kan føre til vannansamling på gulvet.

**Konsekvens:**

Dersom forholdene ikke utbedres, kan det medføre økt fuktbelastning, videre utvikling av skader og behov for større utbedringer av våtrommet. Jevnlig kontroll og lokale utbedringer må påregnes.

**1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk****Risiko:**

Manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt, usikker alder og slitasje i fuger/overganger gir økt risiko for fuktinntrengning og skjulte skader over tid.

**Konsekvens:**

Ved fortsatt bruk uten vedlikehold kan det oppstå fuktbelastning i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner. Det kan medføre behov for større utbedringer av våtrommet. Jevnlig kontroll og vedlikehold/utbedring av fuger, silikon og sluk anbefales.

**2.1 Kjøkken Kjøkken****Risiko:**

Manglende lekkasjesikring og åpne/ufullstendige rørgjennomføringer i benkeskap kan medføre at en eventuell lekkasje ikke oppdages tidlig nok, og at vann kan spre seg til underliggende eller tilstøtende konstruksjoner.

**Konsekvens:**

Ved lekkasje kan det oppstå fuktskader i kjøkkeninnredning, gulv og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales nærmere kontroll av rørinstallasjoner, etablering av lekkasjesikring og utbedring/tetting av gjennomføringer i benkeskap.

**3.1 Andre rom**

**Risiko:**

Åpninger og mangelfulle avslutninger i overgang mellom pipeløp/vegg og himling/listverk kan medføre trekk, støv og redusert tetthet/finish. Mindre skjevheter i gulv kan skyldes alder, bruk eller mindre bevegelser i konstruksjonen, og bør holdes under observasjon.

**Konsekvens:**

Forholdene vurderes ikke som akutte, men kan gi behov for lokal utbedring/tetting og normal vedlikeholdsmessig oppfølging. Dersom skjevheter eller åpninger utvikler seg videre, kan det bli behov for nærmere kontroll og tiltak.

**4.1 Vinduer og ytterdører****Risiko:**

Vinduer og balkongdør har oppnådd høy alder og har normal bruksslitasje/alderstegn. Eldre vinduer, tetningslister, beslag og overganger kan over tid få redusert funksjon og tetthet. Dette kan gi økt risiko for varmetap, kondens, punktering av isolerglass og fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner.

**Konsekvens:**

Forholdet vurderes ikke som akutt, men det må påregnes jevnlig vedlikehold og eventuell lokal utbedring/justering av vinduer, balkongdør, beslag og tetningslister. Utskiftning av vinduer/balkongdør må påregnes på sikt som følge av alder og begrenset restlevetid.

**5.1 Balkonger, verandaer og lignende****Risiko:**

Værslitte overflater, avskalling, sprekker/gliper i treverk og lokale rustmerker kan over tid føre til økt fuktoptak, videre nedbrytning av treverk, utvikling av råteskader og redusert levetid på rekkverk og tilstøtende konstruksjonsdeler. Mangelfullt vedlikehold av overganger mot vegg, balkongdør og rekkverk kan også øke risikoen for fuktinntrengning.

**Konsekvens:**

Forholdet vurderes ikke som akutt på befaringstidspunktet, men det må påregnes vedlikehold og lokale utbedringer. Dersom vedlikehold ikke utføres, kan skadene utvikle seg og medføre behov for mer omfattende reparasjoner av rekkverk, overflater, beslag/fester og overgangsdetaljer.

**6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør****Risiko:**

Ukjent alder, manglende dokumentasjon og delvis skjulte vann- og avløpsrør gir økt usikkerhet rundt teknisk tilstand og restlevetid. Eldre/skjulte rør, enkle gjennomføringer og eldre tilkoblinger kan over tid gi økt risiko for lekkasje, drypp, kondens eller følgeskader dersom det oppstår svikt i rør, koblinger eller gjennomføringer.

**Konsekvens:**

Forholdet vurderes ikke som akutt på befaringstidspunktet, da det ikke ble registrert synlig aktiv lekkasje eller funksjonssvikt. Det må likevel påregnes normalt vedlikehold, jevnlig tilsyn og eventuell lokal utbedring/oppgradering av rør, koblinger, stoppekraner og gjennomføringer ved behov.

**Takstmannens vurdering ved TG3:**