

Egenerklæring

Kongleveien 2 B, 1406 SKI

13 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kongleveien 2 B	Kongleveien 2 B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. 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

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.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Ny laminat, nye led spotter, malt flater, byttet baderomsinnredning, nye terrassebord. Alt dette nå i Juni 2026.
Egen vaskemaskin i kjelleren.

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 73558338

Egenerklæringsskjema

Name

Stephan Andreas Eide

Date

2026-06-13

Identification



Stephan Andreas Eide



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



Adresse

Kongleveien 2B, 1406 SKI

Dato for energimerking

15.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-312114

Bygningstype

Boligblokker

Byggningsnummer

148868352

Gårdsnummer

129

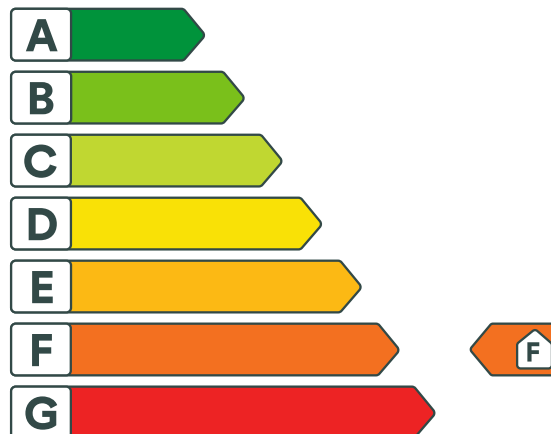
Bruksnummer

285

Seksjonsnummer

74

Bruksenhetsnummer

H0102


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 m²

Oppvarmet bruksareal

37,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

267,81 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

319,30 kWh/m²

Totalt levert pr. år

11 814 kWh



Kongleveien 2B, 1406 SKI



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Ja
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Kongleveien 2B, 1406 SKI



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: 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 utendørs

Tiltak 6: 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 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: 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 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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.

Tiltak 18: 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 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.



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>



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Hebekk Boligsameie

Skikk og bruk i bomiljøet

(vedtatt 25.04.2002)

(Endret på årsmøte 02.04.2019)

1. Generelt

- Skikk og bruk i bomiljøet skal bidra til å sikre våre seksjonseiere ro og orden i hjem og nærmiljø. Seksjonseiere må vise hensyn og respekt ovenfor hverandre.
- Skikk og bruk i bomiljøet utgjør en del av sameiets vedtekter og deles ut til alle seksjonseiere.
- Seksjonseiere plikter å følge bestemmelsene, og er ansvarlig for at disse blir overholdt av husstanden, besøkende og andre som gis adgang til boligen.
- Styret har plikt til å vurdere klagen og evt. påtale overtredelser av bestemmelsene, og har myndighet til å avgjøre eventuelle tvister.

2. Parkering/kjøring

- Parkering av motorkjøretøy, campingvogner, tilhengere, båter m.v. er ikke tillatt på sameiets grunn. Seksjonseierne i rekkehusene og deres besøkende skal parkere foran egen garasje.
- Seksjonseierne i hybelhus og deres besøkende skal parkere på oppstillingsplassene mellom Kongleveien 2 og 4.
- Motorisert kjøring ellers i sameiet er forbudt utenom ved nødvendig av- og pålessing, og ved bilrengjøring.

3. Lagring

- Det tillates ikke lagring av gjenstander ved adkomstvei og fellesareal.
(Ved ombygging/oppussing kan imidlertid fellesareal over en kortere periode brukes til lagerplass etter avtale med de øvrige seksjonseierne).

4. Søppel

- Plassering av søppelkasser skal skje på en måte som ikke er til sjenanse for øvrige seksjonseiere.
- Plasseringene av søppelkassene må videre være i hht kommunenes regler.
- Søppelkassene er kun for husholdningsavfall. Annet avfall leveres returpunkt/gjenbruksstasjon. Vær oppmerksom på søppeltømming ikke blir utført om vinteren dersom snøen blokkerer adkomsten til kassene.
- Søppel behandles slik at søl og ubehagelig lukt unngås.

5. Bruk av sameiets areal/dugnad

- Stell av fellesareal skal deles på etter avtale mellom seksjonseiere som benytter dette.
- Det holdes felles dugnad vår og høst der sameiets fellesareal og adkomstveier ryddes/settes i stand. Hver husstand bør delta på felles dugnad.
- Hvis et arbeid medfører unormal slitasje på fellesareal, adkomstveier eller trappeoppganger, må dette utbedres uten utgifter for boligsameiet.
- Ballspill er ikke tillatt på fellesareal.

(Boligsameiets fotballbane holdes i stand til dette.)

6. Bråtebrenning

- Bråtebrenning er ikke tillatt på sameiets grunn.

7. Ro i sameiet

- Det skal være ro i sameiet fra kl. 23.00 til kl. 06.00 alle dager. Unntatt fredager, lørdager og dager før helligdager da det skal være ro fra kl. 24.00. Ved avvik skal berørte naboer varsles innen rimelig tid.

Særskilt støyende aktiviteter tillates kun etter samtykke fra de berørte sameiere.

8. Garasjene

- Det er ikke tillatt å benytte garasjen til formål som er i strid med gjeldende bygnings- og brannlov (kommunale vedtekter). Oppbevaring av ildsfarlig væsker eller artikler som representerer brann- eller eksplosjonsfare er ikke tillatt.

9. Skadedyr

- Dersom det blir påvist skadedyr eller lignende i en seksjon, må eierne strak iverksette tiltak for egen regning for å få boligen rengjort.

Vedtekter

Hebekk boligsameies vedtekter.

Sist endret 01.04.2003. (revidert mars 2019)

Vedtatt på årsmøte 02.04.2019

Sist endret på ekstraordinært årsmøte 03.10.2024

Den enkelte seksjonseier har ansvar for å sette seg inn i og etterleve disse vedtekter. Vedtektene regulerer plikter og rettigheter for styret, årsmøtet og den enkelte seksjonseiers.

§ 1 - Navn og formål

Sameiets navn er Hebekk Boligsameie.

Sameiet består av 92 seksjoner av gnr. 129, bnr. 285 i Ski kommune, i henhold til oppdelingsbegjæring.

Sameiet har til formål å:

- ivareta driften av sameiet.
- administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer.
- ivareta alle andre saker av felles interesse for sameierne.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk.

§ 2 - Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste myndighet. Medlemmene av sameiermøtet er seksjonseierne.

§ 3 - Innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter - sameiermøtets kompetanse

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

I sameiermøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har husstandsmedlem møte og talerett i sameiermøtet.

Seksjonseier har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8, høyst 20 dager.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

Med innkallingen skal også styrets årsrapport med revidert regnskap følge med.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 3 uker før møtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10-del, dog minst 3 av seksjonseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3, høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Skal et forslag som etter lov og vedtekter må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ordinært sameiermøte skal behandle:

- årsrapport fra styret,
- valg av styremedlemmer og varamenn, samt valg av valgkomité på 2 medlemmer,
- godtgjørelse til styret
- andre saker som er nevnt i innkallingen.

Sameiermøtet ledes av styrets leder eller annen valgt møteleder som ikke behøver å være seksjonseier. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne, som velges av sameiermøtet.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige,

- fastsetting av vedtekter og endringer av disse,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, seksjonering eller bortfeste av deler av eiendommens areal.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle seksjonseierne.

§ 4 - Styret og styrets plikter

Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Styret velges for to år såfremt annen tjenestetid ikke angis ved valget. Ved valg anses den/de med flest stemmer som valgt. Styret velges av sameiermøtet.

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Styret treffer alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er overlatt andre organer.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 5 - Disposisjons- og råderett

Kun fysiske personer kan eie seksjoner.

Ingen kan eie mer enn 2 seksjoner i sameiet. Unntak gjelder for juridiske personer nevnt i eierseksjonsloven § 24 4. ledd a) – f), som til sammen kan erverve inntil 10 prosent av eierseksjonene.

Hver enkelt seksjonseier som eier en bestemt seksjon i sameiet, får alene grunnbokshjemmel for denne seksjon og herigjennom den fulle og hele disposisjonsrett med hensyn til pantsetting, salg og bortleie og annen mulig juridisk rådighet over seksjonen.

Dersom en seksjonseier leier ut eller selger sin seksjon m/garasje, skal han/hun påse at leietaker/kjøper skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, samt skikk og bruk i bomiljøet (husordensregler) og øvrige bestemmelser.

Ved salg, overdragelse og bortleie plikter seksjonseierne å melde dette skriftlig til styret for registrering.

Sameierne plikter å følge vedtekter, fastsatte husordensregler for "skikk og bruk i bomiljøet", sameiermøtets og styrets vedtak. Brudd på disse anses som brudd på seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet. Dersom en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan styret pålegge seksjonseieren å fraflytte seksjonen med minst 6 måneders varsel, og gi pålegg om salg av seksjonen. Tap som er påført sameiet i forbindelse med misligholdet, kan kompenseres i salgssummen.

Som vesentlig mislighold regnes bl.a. at en seksjonseier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene etter skriftlig varsel med 14 dagers frist for innbetaling.

Sameieiet/de andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet er for hver bruksenhet begrenses oppad til to ganger folketrygdens grunnbeløp.

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte seksjonseier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betales, kan de kreve sameierne direkte.

§ 6 - Om bruk av hageareal, fellesareal og friareal

§ 6.1 Hebekk Boligsameie sine arealer deles i tilleggsareal og fellesareal.

Avgrensingen mellom arealene er definert i Arealplan datert 01.04.03.

§ 6.2 Definisjoner av begrepene:

Tilleggsareal: dekker areal som utgår fra den enkelte rekkehusseksjon og fra leilighetsseksjon i K2 og K4 til oppsatt avgrensning felles for husrekken.
Fellesareal: dekker det areal som ikke inngår i tilleggsareal, og som tjener fellesfunksjoner; eksempelvis lekeplasser og idrettsplass.

§6.3 Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett og særskilt vedlikeholdsplikt for definert tilleggsareal. Tilsvarende gjelder for seksjonseiere i 1. etasje i K2 og K4.

Arealet i den naturlige forlengelsen av bygningene disponeres av seksjonseierne i de enkelte rekkene i fellesskap. Seksjonseierne i rekken har særlig vedlikeholdsplikt for dette arealet.

Etter eierseksjonsloven kan areal som ikke er tinglyst som tilleggsdel, kun gis bruksrett for i 30 år. Styret vil utrede tingslysningsspørsmålet og komme tilbake til sameiermøtet i egen sak på et senere tidspunkt.

§ 6.4 Skader på private murer, gjerder o.l. som ligger utenfor den enkeltes grenser, må ikke belastes sameiet.

§ 7 - Vedlikehold

Alle arbeider, forandringer som den enkelte seksjonseier utfører i sin seksjon, må utføres lovlig slik at det ikke reduserer felles eiendomsverdi eller på annen måte medfører skade eller tap for andre seksjonseiere.

Det påhviler hver sameier ansvar for indre- og ytre vedlikehold av egen seksjon. I tilfeller hvor det er manglende ytre vedlikehold, kan styret pålegge seksjonseier å gjennomføre vedlikehold. Om dette ikke er brakt i orden tre måneder etter skriftlig varsel er gitt, kan styret få vedlikeholdet utført for sameiers regning.

- ***For rekkehusene gjelder følgende:***

Utvendig vedlikehold som utskifting av dører/vinduer, skadde panelbord, vedlikehold av piper og luftekanalanlegg, samt mindre reparasjoner av eget tak, er for rekkehusene den enkelte seksjonseiers ansvar. Ansvar for vedlikehold/utskifting av gavlvegger tilligger seksjonseiere i hver husrekke i fellesskap. Det samme gjelder for takrenner og nedløpsrør og dersom det oppstår behov for total rehabilitering/utskifting av tak.

Større tiltak/oppgraderinger som omfatter *alle* rekkehusene/seksjonene *kan* gjennomføres samlet og finansieres ved låneopptak. Slike tiltak må i tilfelle legges frem for og godkjennes av sameiermøtet.

- **For hybelhusene gjelder følgende:**

Utvendig vedlikehold av hele huset, som utskifting av dører/vinduer, skadde panelbord, vedlikehold av piper og lufteanlegg, reparasjon av tak, takrenner og nedløpsrør er seksjonseierne i de to hybelhusenes ansvar. Utbedring finansieres gjennom løpende fellesavgifter/låneopptak, alt etter omfang og behov. Tiltak skal meldes til og godkjennes av styret, evt. sameiermøtet. Innvendig vedlikehold av oppganger og kjellere er berørte seksjonseieres ansvar i fellesskap.

Øvrig fellesareal, herunder eiendommens stikkledningsnett, anlegg og utstyr er sameiets ansvar.

Den styret gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette anses nødvendig. Det skal tas rimelig hensyn til berørte seksjonseier(e).

§ 8 - Bygningsmessige arbeider etc.

Seksjonseierne i den enkelte rekke skal enes om ytre bygnings- og fasademessige endringer, herunder bytte av dører, markiser mv. Se også omtale under vedlikehold, jf. § 7 ovenfor.

Endring av utvendig farge skal forelegges og godkjennes av styret.

Søknad om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i skal legges frem for og godkjennes av sameiermøtet. Søknader sendes styret. Skal saken behandles på ordinært sameiermøte, må søknadene sendes inn i god tid slik at det er tid til forsvarlig saksbehandling.

I tilfeller hvor ikke alle i en husrekke søker om bygging samtidig, skal søknaden fra den (de) som ønsker å bygge, på forhånd være forelagt og godkjent av de øvrige seksjonseiere i vedkommende husrekke. Øvrige seksjonseiere i husrekken er forpliktet å bygge likt ved senere utbygging. Tilsvarende gjelder ved utbygging av inngangsparti mot stikkvei. Her må i tillegg ikke bredde på stikkvei bli mindre enn 4 meter.

Først etter godkjenning i sameiermøtet kan byggesøknader fremmes for bygningsmyndighetene.

§ 9 - Fellesutgifter/sameiernes plikter

Seksjonseierne har plikt til å være med å dekke fellesutgifter. Sameiet tegner huseierforsikring inkl. garasjeanlegget på vegne av alle seksjonseiere. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, skal seksjonseieren selv dekke egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold hvor sameiet har ansvar, dekkes av sameiet.

Den enkelte seksjonseier må selv forsikre sitt innbo, bygningsmessige innredninger og eventuelle tilbygg.

Kommunale avgifter for hybelhusene i Kongleveien 2 og 4 dekkes inn sammen med innbetaling av de månedlige fellesutgiftene.

Utgifter til renter og avdrag knyttet til sameiets felles låneopptak, er fellesutgifter som likefordeles mellom berørte seksjonseiere iht vedtak fra sameiermøtet. Beløpet dekkes inn sammen med innbetalingene av de månedlige ordinære fellesutgifter.

Fellesutgiftene fastsettes av styret. Fordelingen på seksjonene skjer i henhold til sameiebrøken. Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

§ 10 - Garasjer

Garasjer tilhører den enkelte seksjonseier. Garasjen kan kun selges sammen med den seksjonen den tilhører. Makeskifte kan ikke skje uten godkjenning fra styret.

Vedlikehold av garasjeporter og indre vedlikehold er den enkelte seksjons-/garasjeeiers eget ansvar. Ansvar for utskifting av skadet panel, maling/beising og annet ytre vedlikehold tilligger eierne i garasjerekken i fellesskap.

- Ved utskifting av garasjeporter skal garasjeeier(ne) påse at disse er av samme type/utseende som øvrige porter i rekken.
- Ladning av bil i garasje skal kun utføres med innretninger som er godkjent for dette. Utstyret skal være installert av autorisert personell. Søknad som å sette opp slik innretning må godkjennes av styret.

§ 11 - Regler for garasjeanlegg, fellesareal og regler for skikk og bruk i bomiljøet

Det kan utarbeides egne regler for garasjeanlegg, fellesareal og skikk og bruk i bomiljøet (husordensregler). Disse fastsettes av sameiermøtet med alminnelig flertall.

§ 12

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder bestemmelsene i "Lov om eierseksjoner" av 16. juni 2017 nr.65, med senere endringer.

Nabolagsprofil

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Slettaveien	2 min
Linje 525	0.2 km
Ski stasjon	17 min
Linje L2, RE20, R21, R22, R23	1.4 km
Ski stasjon/terminal	18 min
Buss, tog	1.5 km
Sundbrygga	19 min
Totalt 2 ulike linjer	17.8 km
Drøbak ved Sjøtorget	25 min
Totalt 4 ulike linjer	19.9 km

Skoler

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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

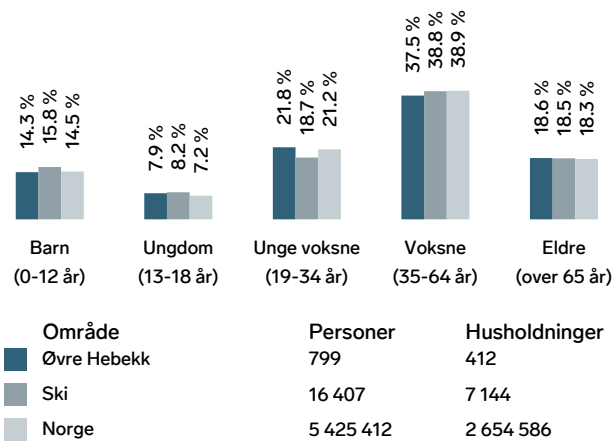
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hoelshytta barnehage (1-5 år)	3 min
24 barn	0.3 km
Øvre Hebekk barnehage (1-5 år)	6 min
66 barn	0.5 km
Rosenlund barnehage (1-5 år)	9 min
70 barn	0.7 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

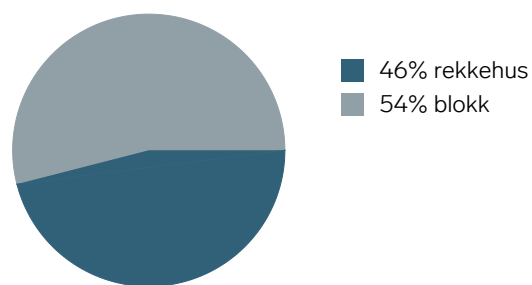
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 90/100

 **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



«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.»

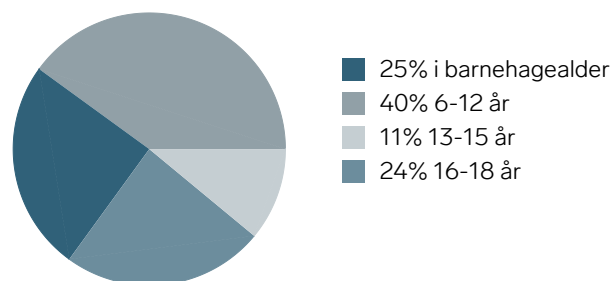
Sitat fra en lokalkjent



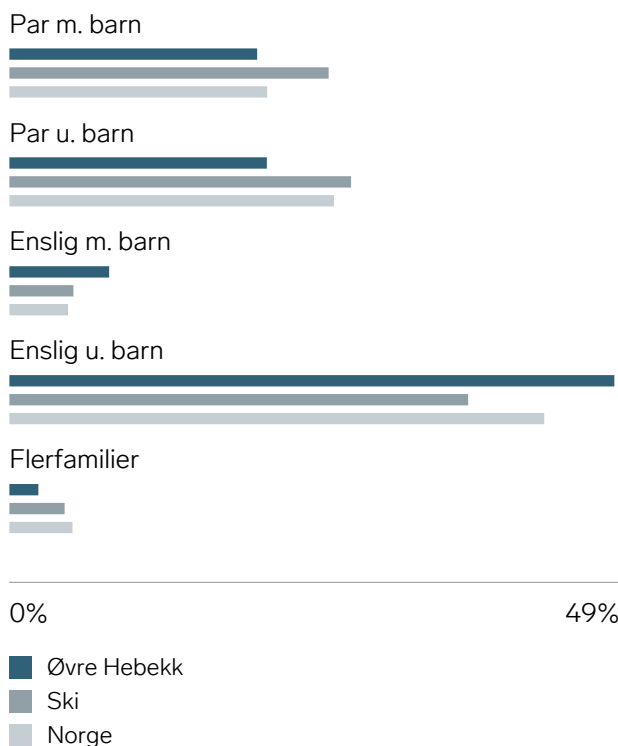
Varer/Tjenester

-  Ski Storsenter 8 min 
-  Apotek 1 Ski 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

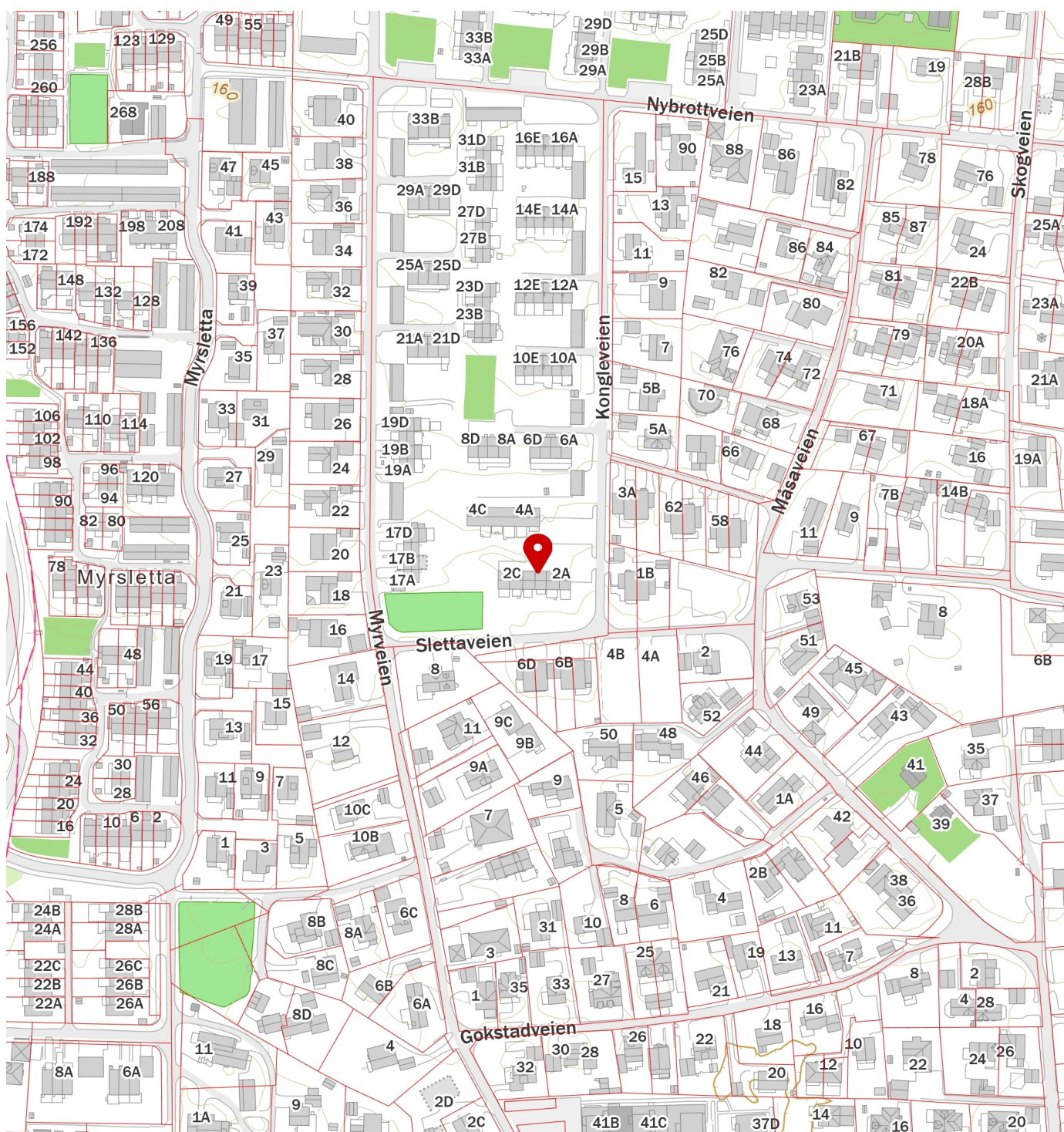
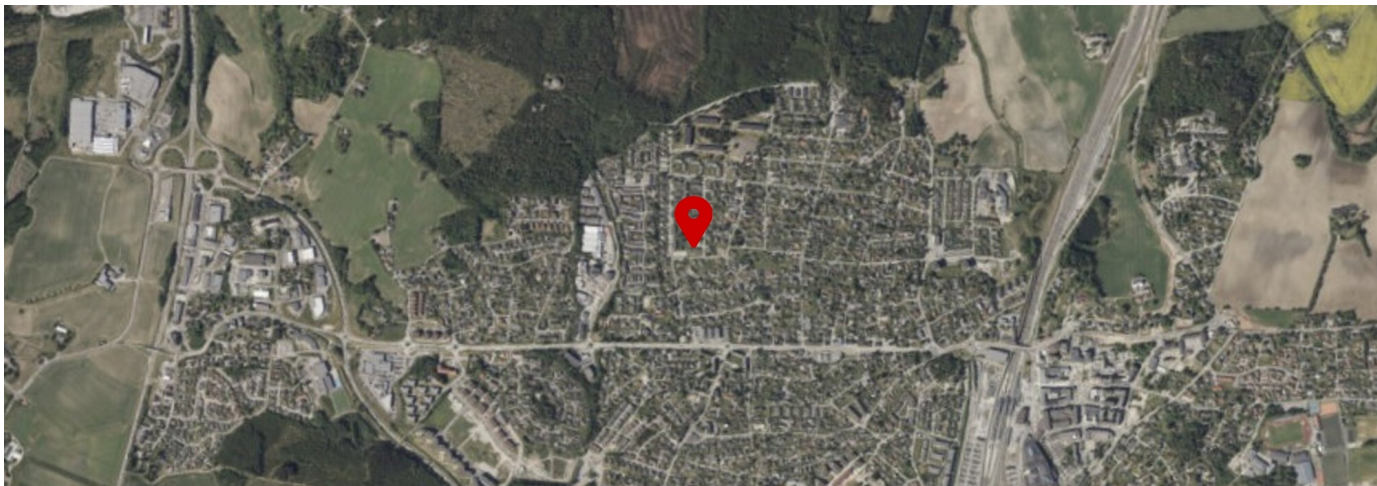


Familiesammensetning

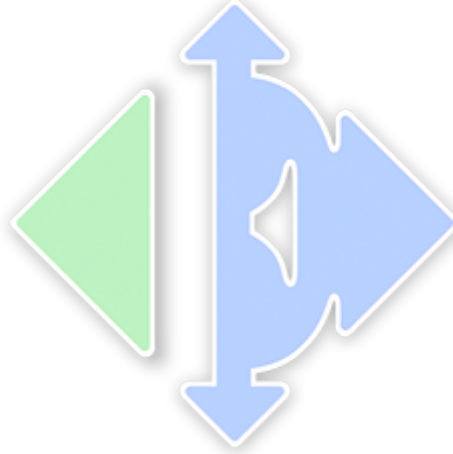


Sivilstand

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



Tilstandsrapport
Kongleveien 2B
1406 Ski



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Nanthujan Nanthapalan

Dato: 15/06/2026

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 gjenstående 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 ferdigattest, 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. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse 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: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * 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: 74

Festenummer:

Andelsnummer:

Byggeår: 1963

Tomt: 31 169 felles tomt m²

Kommune: Nordre Follo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Odd Tore Eide

Befaringsdato: 13.06.2026

Fuktmåler benyttet: Protimeter MMS3

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Adkomst: OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Kongleveien 2B ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Hebekk i Ski. Eiendommen er tilknyttet felles tomt for sameiet, opparbeidet med intern adkomst, parkeringsarealer, grøntarealer og felles uteområder.

Boligen disponerer utendørs parkeringsplass, ifølge opplysninger fra selger/egenerklæring. Det er i tillegg opplyst om felles gjesteparkering i området. Leiligheten har utgang fra stue til terrasse på ca. 24 m². Terrassen vender mot felles hage-/uteareal, og det er adkomst videre ned til fellesarealer/hage fra terrassen.

Tomten/fellesarealene fremstår i hovedsak opparbeidet med asfalterte internveier/parkeringsarealer, plenarealer, beplantning og gang-/utearealer. Fellesarealer og utvendige bygningsdeler er kun vurdert i begrenset grad, og sameiets vedlikeholdsansvar/fellesarealer er ikke nærmere teknisk vurdert i denne rapporten utover visuelle observasjoner.

Eiendommen har kort avstand til barnehager, skole, nærbutikk, bussholdeplass og Ski stasjon. Fra Ski stasjon er det gode togforbindelser mot blant annet Oslo, Ås og Moss. Ski sentrum har et godt utvalg av servicetilbud, butikker, restauranter, kaféer, offentlige kontorer og øvrige fasiliteter. Området har flere lekeplasser, ballplass og gode turmuligheter, blant annet i Hebekk skogen med tur- og sykkelstier samt skiløyper vinterstid. Boligen ligger i et rolig bomiljø med lite gjennomgangstrafikk.

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen er oppført i 1963 som flermannsbolig/lavblokk over 2 etasjer med kjeller/krypkjeller. Bygningen fremstår oppført med grunnmur/fundamenter i mur/betong, antatt fundamentert til faste masser. Bærende konstruksjoner, etasjeskiller og leilighetsskillende konstruksjoner fremstår i hovedsak utført i trekonstruksjoner/trebjelkelag.

Yttervegger fremstår oppført som bindingsverk med utvendig trekledning. Takkonstruksjonen er utført som saltak tekket med takstein. Vinduer i leiligheten fremstår som eldre isolerglassvinduer, opplyst/observert å være fra ca. 1985.

Leiligheten har innvendige gulvoverflater hovedsakelig av laminat i tørre rom og fliser på bad. Veggoverflater består av malte flater, malt panel og fliser på bad og over kjøkkenbenk. Himlinger består hovedsakelig av malte slette flater og malt panel/himlingspanel.

Kjøkkenet er innredet med glatte/profilerte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, fliser over benk, komfyr og ventilator. Badet er utført med flislagte gulv og vegger, servantinnredning, toalett og dusjløsning. Badet er ifølge selger pusset opp omkring 2010, men dokumentasjon på våtromsarbeider er ikke fremlagt.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen er en 2-roms leilighet beliggende i 1. etasje i Kongleveien 2B, 1406 Ski. Leiligheten er oppmålt til BRA-i 34 m² og består av entré, bad, kjøkken, stue og soverom. I tillegg disponerer boligen to boder i kjeller, samt utendørs parkeringsplass. Det er felles vaskerom/vaskekjeller i kjeller, hvor det er opplyst om egen vaskemaskin tilknyttet boligen.

Innvendig fremstår boligen med overflater bestående hovedsakelig av laminat på gulv i tørre rom og fliser på bad. Veggoverflater består av malte flater, malt panel og fliser på bad og over kjøkkenbenk. Himlinger består hovedsakelig av malte slette flater og malt panel/himlingspanel.

Kjøkkenet har innredning med glatte/profilerte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, fliser over benk, komfyr og ventilator. Badet har flislagte gulv og vegger, servantinnredning, toalett og dusjløsning. Badet er ifølge selger pusset opp omkring 2010, men dokumentasjon på våtromsarbeider er ikke fremlagt.

Selger/fullmaktshaver opplyser at boligen nylig er oppgradert med ny laminat, malte overflater, ny baderomsinnredning, nye LED-spotter og nye terrassebord. Arbeidene er opplyst utført i juni 2026.

Boligen fremstår samlet sett med normal/enkel standard og normalt vedlikeholds nivå sett opp mot alder, bruk og opplyste oppgraderinger. Det må påregnes normal bruksslitasje, lokale overflateavvik og at enkelte bygningsdeler/tekniske installasjoner kan ha begrenset restlevetid. For nærmere vurderinger vises det til de enkelte punktene i rapporten.

ANNET:**Oppvarming:**

Boligen har elektrisk oppvarming. Det er opplyst/observert varmekabler på bad, for øvrig elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad ble forsøkt funksjonstestet på befaringsstidspunktet, men funksjon kunne ikke sikkert verifiseres. Selger opplyser at varmekablene fungerer.

Bod og parkering:

Boligen disponerer to boder i kjeller. Bodarealene er basert på innhentede opplysninger/selgers opplysninger og visuell vurdering, og er ikke kontrollmålt av takstmann på befaringstidspunktet.

Boligen disponerer utendørs parkeringsplass, ifølge selger/egenerklæring. Det er felles vaskerom/vaskekjeller i kjeller, og det er opplyst om egen vaskemaskin tilknyttet boligen i kjeller.

DOKUMENTKONTROLL:

Arealene er fastsatt på grunnlag av egne oppmålinger ved befarings, innhentede opplysninger, selgers opplysninger og fremlagt/plantegnet skisse. BRA-i omfatter entré, bad, kjøkken, stue og soverom. BRA-e omfatter to boder i kjeller. Terrasse er medtatt som TBA.

Bodarealene i kjeller er ikke kontrollmålt av takstmann grunnet manglende tilgang/begrenset mulighet for oppmåling på befaringsstidspunktet. Arealet er derfor basert på innhentede opplysninger, selgers opplysninger og visuell vurdering.

Tidligere rapport og eieropplysninger er lagt til grunn som supplerende informasjon, men er ikke selvstendig verifisert utover det som fremkom ved befaringen. Det er ikke foretatt kontroll mot kommunens byggesaksarkiv, og det kan derfor ikke bekreftes samsvar med offentlig godkjent underlag.

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

Innvendige gulvoverflater består hovedsakelig av laminat i tørre rom og fliser på bad. Veggoverflater består av malte slette flater, malt panel og fliser på bad og over kjøkkenbenk. Himlinger består hovedsakelig av malte slette flater og malt panel/himlingspanel. Det er montert enkelte LED-spotter.

Badet har flislagte gulv og vegger, samt malt/panelt himling. Kjøkken har laminat på gulv, malt panel/malte overflater på vegger og fliser over benkeplate. Stue, entré og soverom har laminatgulv og malte veggflater/panel.

Selger/fullmaktshaver opplyser at det nylig er utført lettere oppussing, herunder ny laminat, malte overflater, ny baderomsinnredning og nye LED-spotter. Arbeidene er opplyst utført i juni 2026.

Innvendige overflater fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje og enkel/normal standard. Det registreres stedvis mindre merker, riper, hull etter tidligere innfestinger og lokale overflateavvik på enkelte vegg-, gulv- og himlingsflater. Lokale utbedringer/overflatebehandling må påregnes.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering for salg av leilighet.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger/fullmaktshaver opplyser at boligen nylig er oppgradert med ny laminat, malte overflater, ny baderomsinnredning, nye LED-spotter og nye terrassebord. Arbeidene er opplyst utført i juni 2026.

Badet er ifølge selger oppusset omkring 2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, membranarbeider eller øvrige våtromsarbeider. Opplysninger om alder og utførelse er derfor basert på selgers muntlige opplysninger og visuelle observasjoner ved befaringen.

Det er ikke fremlagt ytterligere dokumentasjon på vesentlige bygningsmessige endringer etter byggeåret, herunder godkjente byggesaksdokumenter, ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for eventuelle endringer eller dokumentasjon på tekniske installasjoner, utover det som fremkommer av egenerklæring, selgers opplysninger og visuelle observasjoner ved befaringen.

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader er opplyst å inkludere blant annet kommunale avgifter, bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer. Det tas forbehold om at fullstendige opplysninger må innhentes fra forretningsfører/megler.

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 tilfredsstiller 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 målereglene:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	34m ²			24 m ²
Kjeller		3 m ²		
SUM BYGNING				
SUM BRA				

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Entré, bad, kjøkken, stue og soverom.

BRA-e:

To boder i kjeller.

MERKNADER OM AREAL:

Arealene er målt og vurdert etter gjeldende arealstandard. Leiligheten er oppmålt til BRA-i 34 m² og består av entré, bad, kjøkken, stue og soverom. Terrasse er oppmålt/opplyst til TBA 24 m².

I tillegg disponerer boligen 2 boder i kjeller, opplyst til ca. 2 m² og 0,5 m². Bodene er ikke kontrollmålt av takstmann grunnet manglende tilgang/begrenset mulighet for oppmåling på befaringstidspunktet. Arealet for bodene er derfor basert på innhentede opplysninger, selgers opplysninger og visuell vurdering, og er avrundet til BRA-e 3 m².

Det er felles vaskerom i kjeller. Fellesarealer er ikke medtatt i boligens areal.

Arealmålingen er utført med laseravstandsmåler til innside av omsluttende vegger der dette har vært mulig. Mindre avvik kan forekomme som følge av målemetode, avrundning, skjevheter, innredning og begrenset tilgjengelighet til enkelte flater.

Vedlagte/planskisser er kun ment som illustrasjon og er ikke målbare. Arealer og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av eventuell byggesaksmessig godkjenning.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Det er ikke registrert særskilte merknader til andre bygningsdeler utover det som er beskrevet under de enkelte punktene i rapporten. Boligen fremstår med normal bruksslitasje sett opp mot alder og bruk. Enkelte mindre merker, riper og slitasje på overflater/innredning er observert, men vurderes som normale bruksmessige forhold og er ikke nærmere omtalt som egne avvik.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Befaringen ble gjennomført under ordinære værforhold. Boligen var møblert og i bruk ved befaringstidspunktet. Innredning, møbler og lagrede gjenstander kan ha begrenset inspeksjonsmuligheten på enkelte flater og bygningsdeler.

ANDRE MERKNADER:

Beskrivelsene er basert på visuelle observasjoner gjort ved befaringstidspunktet. Møblering, innbo og lagrede gjenstander kan ha begrenset inspeksjonsmuligheten enkelte steder.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Takstmann 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

Ansvarlig for rapporten:

Nanthujan Nanthapalan

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

15/06/2026

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 avvik på skjøter og underkant av plater. Se under.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Badet har flislagte vegger og malt/panelt himling. Dusjsonen er utført med fliser på vegger og gulv, dusjvegger/dusjnisje og sluk i gulv. Det er avtrekksventil i himling, og ventilen lot seg åpne/skru ut ved befaringen.

Det ble ikke registrert bom/hulrom under fliser ved enkel bomkontroll på befaringstidspunktet. Det ble ikke observert tydelige riss eller sprekker i selve flisene. Overflatene fremstår imidlertid med alder og bruksslitasje, herunder stedvis misfargede/slitte fuger og silikonfuger, samt lokale hull/skruehull etter tidligere innfestinger i flislagte vegger.

Badet er ifølge selger pusset opp omkring 2010, men dokumentasjon på utførelse, membranarbeider eller øvrige våtromsarbeider er ikke fremlagt. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner ved befaringen og opplysninger fra selger.

Merknader: Det er registrert alder- og bruksslitasje på flislagte overflater, fuger og silikonfuger. Fuger/silikonfuger fremstår stedvis slitte/misfargede og bør fornyes/vedlikeholdes. Det er også registrert skruerhull/innfestinger i flislagte vegger. Hull i flislagte våtromsflater kan gi risiko for fuktinntrengning dersom de ikke er fagmessig tettet, og forholdet anbefales utbedret/tettet med egnet våtromsmasse.

Manglende dokumentasjon på membran og våtromsutførelse medfører usikkerhet rundt oppbygning og tettesjikt. På bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon og registrerte overflateavvik vurderes bygningsdelen til TG2.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

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

Badet har flislagt gulv med sluk i dusjsone. Dusjsonen er avgrenset med dusjvegger/dusjnisje. Gulvet er visuelt kontrollert på tilgjengelige flater ved befaringen.

Det ble ikke registrert bom/hulrom under fliser ved enkel bomkontroll på befaringstidspunktet. Det ble ikke observert tydelige riss eller sprekker i selve gulvflisene. Fall til sluk er vurdert som tilfredsstillende ved befaringen. Terskel/høydeforskjell mot tilstøtende rom er vurdert som tilfredsstillende. Det ble ikke registrert knirk i gulvet.

Gulvoverflatene fremstår med alder og bruksslitasje, herunder stedvis slitte/misfargede fuger og silikonfuger, særlig i dusjsone og overganger mot vegg/dusjvegger. Badet er ifølge selger pusset opp omkring 2010, men dokumentasjon på utførelse, membranarbeider eller øvrige våtromsarbeider er ikke fremlagt. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner ved befaringen og opplysninger fra selger.

Merknader: Det er registrert alder- og bruksslitasje på gulvflater, fuger og silikonfuger. Fuger/silikonfuger fremstår stedvis slitte/misfargede og bør fornyes/vedlikeholdes, særlig i dusjsone og i overganger mellom gulv/vegg og mot dusjvegger. Slitte fuger og overganger kan over tid gi økt risiko for fuktbelastning dersom de ikke vedlikeholdes.

Manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt og våtromsutførelse gir usikkerhet rundt våtrommets tekniske oppbygning og restlevetid. På bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon og registrerte overflate-/vedlikeholdsavvik vurderes bygningsdelen til TG2.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ca. 2010

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Badet er ifølge selger pusset opp omkring 2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, membranarbeider, tettesjikt, sluk/membranovergang eller øvrige våtromsarbeider. Opplysninger om alder og utførelse er derfor basert på selgers opplysninger og visuelle observasjoner ved befaringen.

Badet har sluk i dusjsone. Slukrist ble løftet, og sluket lot seg åpne for kontroll/rengjøring. Det ble registrert smuss/avleiringer i og rundt sluket, og sluket bør rengjøres jevnlig. Klemring/overgang mot tettesjikt er kun visuelt kontrollert i den grad dette var tilgjengelig, og full kontroll av membran/tettesjikt lar seg ikke utføre uten inngrep i konstruksjonen.

Det ble foretatt visuell kontroll av våtrommets tilgjengelige overflater, samt kontroll med fuktmåler og termokamera. Det ble ikke registrert unormale fuktindikasjoner eller synlige tegn til fuktskader på befaringstidspunktet.

Merknader: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt eller våtromsutførelse. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt oppbygning, utførelse og restlevetid for våtrommet.

Det ble ikke utført hulltaking i tilstøtende konstruksjon, da selger ikke ønsket dette utført. På bakgrunn av visuelle observasjoner, termokamerakontroll og fuktmålinger ble det ikke registrert indikasjoner på skadelig fukt eller forhold som ga mistanke om pågående fuktskade på befaringstidspunktet. Tilluft/luftespalte til våtrommet vurderes som noe begrenset. Forholdet bør ses i sammenheng med ventilasjon/avtrekk på bad.

Sluk fremstår med smuss/avleiringer og bør rengjøres. Fuger, overganger, sluk og rørgjennomføringer bør jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. På bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt membran/tettesjikt vurderes bygningsdelen til TG2.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

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, komfyr/platetopp og ventilator over kokesone. Det er fliser over benkeplate. Vann- og avløpsrør er plassert i benkeskap under vask. Kjøkkenet er opplyst oppgradert omkring 2011, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på vanninstallasjoner, rørarbeider eller øvrige arbeider på kjøkkenet.

Ved enkel funksjonstest ble det ikke registrert avvik ved vanntrykk eller avrenning fra avløp. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer eller unormale fuktindikasjoner ved synlig kontroll på befaringsdagen. Gulvflater foran kjøkkeninnredning og under tilgjengelige deler av innredningen fremsto uten synlige fuktskjolder eller tegn til pågående lekkasje.

Merknader: Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum i stål, komfyr/platetopp og ventilator over kokesone. Det er fliser over benkeplate. Vann- og avløpsrør er plassert i benkeskap under vask. Kjøkkenet er opplyst oppgradert omkring 2011, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på vanninstallasjoner, rørarbeider eller øvrige arbeider på kjøkkenet.

Ved enkel funksjonstest ble det ikke registrert avvik ved vanntrykk eller avrenning fra avløp. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer eller unormale fuktindikasjoner ved synlig kontroll på befaringsdagen. Gulvflater foran kjøkkeninnredning og under tilgjengelige deler av innredningen fremsto uten synlige fuktskjolder eller tegn til pågående lekkasje.

Det registreres bruksslitasje på kjøkkeninnredning, ventilator, hvitevarer, fuger og overganger. I benkeskap under vask er det registrert enkle/ufullstendige gjennomføringer for rør og avløp, synlige rørkoblinger, eldre avløpsopplegg og stedvis misfarging/slitasje i skapbunn/bakplate. Det er ikke observert lekkasjesikring/lekkasjestopper eller komfyrvakt.

Det registreres lokal skade/slitasje i overgang mellom benkeplate, sideplate og flis ved hjørne, med åpne/utette fuger og synlig misfarging/smuss. Overgangen bør rengjøres og fuges/tettes på nytt for å redusere risiko for vanninntrengning ved søl.

Ventilator er funksjonstestet og fungerte på befaringsdagen, men det ble registrert slitasje på ventilator/fettfilter og løs/ustabil bryter for lys/vifte. Bryter var vanskelig å betjene ved start/stopp. Utskifting eller utbedring av brytere/betjeningsknapper på ventilator anbefales. Fettfilter bør rengjøres eller skiftes ved behov.

Ved kontroll med termokamera ble det registrert et lokalt kaldere felt i/ved innkassing over kjøleskap. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller synlige tegn til aktiv fuktskade på befaringsdagen. Temperaturavviket kan skyldes kuldebro, luftlekkasje, mangelfull/ujevn isolering eller konstruksjonsmessige forhold. Forholdet anbefales fulgt opp ved nærmere kontroll dersom det oppstår kondens, misfarging, lukt eller andre tegn til fukt.

På bakgrunn av alder, bruksslitasje, manglende lekkasjesikring, enkle løsninger i benkeskap, åpne/utette overganger og registrert temperaturavvik vurderes kjøkkenet til TG2.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige innvendige rom består av entré, stue og soverom. Gulvflater er i hovedsak utført med laminat/parkett. Vegger består av malte flater og malt panel, og himlinger består av malte flater/panel. Overflater fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje sett ut fra alder og bruk.

Det ble ved visuell kontroll ikke registrert vesentlige skjevheter, setningsskader eller andre alvorlige konstruksjonsmessige avvik i de kontrollerte rommene. Gulvflater fremsto uten vesentlig knirk eller større skader ved enkel kontroll på befaringsdagen.

Merknader: Det registreres enkelte merker, hakk og overflateslitasje på vegger/panel, listverk, dørkarmer og terskler. Det er også registrert mindre lokale skader/slitasje ved enkelte overganger mellom rom, blant annet ved terskel/listverk mot bad og entré. Forholdene vurderes hovedsakelig som kosmetiske og normalt forekommende bruksslitasje. Lokale utbedringer/overflatebehandling må påregnes ved behov.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Leiligheten har malte vinduer med isolerglass og ytterdør i tre. Isolerglass er registrert merket «Bøckmann 2/85», som indikerer produksjonsår 1985. Vinduer og ytterdør ble funksjonstestet på befaringsdagen og fremstod med normal funksjon. Det ble ikke registrert punkterte glass ved visuell kontroll. Det ble registrert normal bruksslitasje/aldersslitasje på karmer, rammer, beslag og omramming. Utvendig tetting/vannbord er kontrollert fra bakkenivå/innvendig side og er derfor begrenset vurdert.

Merknader: Det registreres alder og bruksslitasje på vinduer og ytterdør. Utvendig er det registrert malingsavflassing/slitasje på vannbrett/omramming under vindu. Forholdet medfører behov for vedlikehold/overflatebehandling for å redusere risiko for videre fuktbelastning og nedbrytning av treverk. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av malte overflater, beslag, tetningslister og utvendige omramminger. 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 sveikelser 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.

Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Veranda/terrasse med adkomst fra stue via terrassedør med isolerglass, registrert merket 1985. Terrassen er utført med terrassebord i tre og trapp ned til terrasse/uteplass på terrengnivå. Det er rekkverk ved trapp/adkomstparti. Konstruksjonen er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder. Terrassegulv og trapp fremstår i hovedsak med normal brukbar funksjon på befaringsdagen. Det ble ikke registrert vesentlig svikt eller ustabilitet ved enkel kontroll. Terrassebord har åpne spalter som gir lufting og avrenning. Det er ikke registrert tett membran/tettesjikt på terrassen, og punktet om tettesjikt vurderes derfor som ikke aktuelt.

Merknader: Det registreres slitasje og manglende vedlikehold på malte treoverflater/rekkverk, herunder malingsavflassing, værslitasje og stedvis misfarging. Særlig håndløper/rekkverk ved trapp/adkomstparti har tydelig avskallet maling og behov for overflatebehandling. Forholdet bør utbedres for å hindre videre fuktopptak og nedbrytning i treverket. Det anbefales skraping, rengjøring og ny overflatebehandling av rekkverk/malte treoverflater. Rekkverkhøyde og åpninger er ikke kontrollmålt, men bør kontrolleres mot gjeldende krav dersom det er usikkerhet rundt sikkerhet/bruk. Det ble ikke registrert vesentlig svikt, råteskader eller ustabilitet ved enkel visuell kontroll, men malte treoverflater/rekkverk har tydelig vedlikeholdsbehov.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Når det gjelder hovedstoppekransen, se under.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Innvendige vann- og avløpsrør er visuelt kontrollert der disse er synlige og tilgjengelige, blant annet i kjøkkenbenk, servantskap og ved WC. Det er registrert synlige vannrør/rørkoblinger av kobber/plast og avløpsrør av plast. Deler av anlegget ligger skjult i konstruksjoner og er ikke kontrollert. Alder og dokumentasjon på vann- og avløpsanlegget er ikke fremlagt.

Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet ved befaringen. Det ble foretatt enkel funksjonstest av vann og avløp på tilgjengelige tappesteder, uten registrerte avvik ved vanntrykk eller avrenning. Det ble ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet på befaringsdagen.

WC er veggmontert med innebygget sistene. Det er ikke registrert synlig drensspalte/lekkasjevarsling fra innebygget sistene. Inspeksjonsmulighet vurderes som begrenset via betjeningsplate. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistene eller utførelse av denne.

Merknader: Det registreres eldre/enklere løsninger og stedvis ufagmessig preg på synlige rørgjennomføringer, blant annet åpne/ufullstendige gjennomføringer i kjøkkenbenk og ved servant/avløpsgjennomføring. Det er observert misfarging rundt enkelte rørgjennomføringer, men det ble ikke registrert aktiv lekkasje ved enkel visuell kontroll på befaringsdagen.

Deler av vann- og avløpsanlegget er skjult, og full tilstand kan derfor ikke vurderes uten inngrep i konstruksjoner. Skjulte rørstrekk, koblinger og gjennomføringer er ikke kontrollert. Manglende dokumentasjon og begrenset kontrollmulighet gir økt usikkerhet knyttet til alder, utførelse og restlevetid.

Det anbefales nærmere kontroll av rørgjennomføringer, synlige koblinger, stoppekraner og avløpsløsninger av rørlegger. Det anbefales også å dokumentere utførelse av innebygget sistene, samt vurdere etablering/kontroll av lekkasjevarsling dersom dette ikke finnes.

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 og terrassedør. Det er registrert mekanisk avtrekk fra bad, og kjøkken har ventilator over kokesone. Boligen har ikke balansert ventilasjon. Ventilasjon er vurdert ved enkel visuell kontroll og enkel funksjonskontroll på befaringsdagen.

Det ble ikke registrert unormal lukt, synlige tegn til fukt-/muggproblematikk eller kondensrelaterte skader ved befaringen. Det ble foretatt måling av inneluft med CO₂ ca. 587 ppm, temperatur ca. 19,5 °C og relativ luftfuktighet ca. 51,5 %, som vurderes som normale verdier på måletidspunktet. Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende ut fra en enkel kontroll.

Merknader: Alder på ventilasjonsanlegg/avtrekksvifter er ikke kjent, og dokumentasjon på service, rengjøring eller utskifting er ikke fremlagt. Ventilator på kjøkken er kun funksjonstestet enkelt, og avtrekksløsning er ikke nærmere kontrollert utover det som var synlig og tilgjengelig. Det anbefales jevnlig rengjøring av fettfilter, kontroll av avtrekk og normalt vedlikehold av ventiler/vifter.

Kjøkkenventilator fremstår som resirkulerende/kullfilterløsning eller med ukjent avkast, og det er ikke dokumentert mekanisk avtrekk ut av boligen fra kokesone. Dette gir normalt dårligere fjerning av fukt og matos enn avtrekk direkte til det fri.

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, branntillop 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 observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr. Kabler er tilstrekkelig festet.

Det elektriske anlegget er kun vurdert ved en enkel visuell kontroll av synlige og tilgjengelige deler i boligen. Det er registrert stikkontakter, brytere, belysning/downlights og elektrisk utstyr med normal brukslitasje. Det ble ikke observert synlige tegn til varmgang, brunsvitte merker eller termiske skader på synlige stikkontakter, brytere, kabler eller elektrisk utstyr ved befaringen.

Sikringsskapet ble ikke kontrollert ved befaringen, og kursfortegnelse, antall sikringer, kabelinnføringer og samsvar mellom sikringer og kursfortegnelse er derfor ikke vurdert. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på siste el-tilsyn eller samsvarserklæringer for eventuelle arbeider på det elektriske anlegget.

Det er registrert røykvarsler og brannslukningsutstyr i boligen. Utstyret er kun visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige skader på røykvarsler eller brannslukningsutstyr ved befaringen.

Merknader: Vurderingen er begrenset til en enkel visuell kontroll utført av bygningssakkyndig, og må ikke forveksles med en el-kontroll utført av registrert elektroforetak. Skjulte kabler, sikringsskap, kurser, jordfeilvern, belastning, kapasitet og teknisk funksjon er ikke kontrollert. Manglende kontroll av sikringsskap og manglende/ikke fremlagt dokumentasjon gir usikkerhet rundt anleggets tekniske tilstand og forskriftsmessighet. Det anbefales at elektrisk anlegg gjennomgås av registrert elektroinstallatør, særlig siden sikringsskap ikke ble kontrollert ved befaringen.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke 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 13.06.2026. Eiendommen selges med fullmakt. Det er opplyst at fullmaktshaver ikke har bebodd eiendommen og derfor ikke har spesifikk kunnskap om boligen. Kjøper oppfordres i egenerklæringen til å foreta grundige undersøkelser.

Selger/fullmaktshaver opplyser at boligen nylig er oppgradert med ny laminat, nye LED-spotter, malte overflater, ny baderomsinnredning og nye terrassebord. Arbeidene er opplyst utført i juni 2026. Det opplyses også om egen vaskemaskin i kjeller.

Det er ikke foretatt full byggesaksrettslig kontroll utover gjennomgang av fremlagt dokumentasjon og visuelle observasjoner på befaringen. Godkjente byggetegninger/byggesaksdokumentasjon som bekrefter dagens planløsning er ikke fremlagt for takstmannen.

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

Slitte fuger/silikonfuger og hull/innfestinger i flislagte våtromsflater kan gi økt risiko for fuktinntrengning til bakenforliggende konstruksjoner dersom forholdene ikke er tett utført eller vedlikeholdes. Manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt gir usikkerhet rundt våtrommets tekniske oppbygning og restlevetid.

Konsekvens:

Det kan over tid oppstå fuktskader i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner dersom tettesjikt, fuger eller overganger svikter. Fuger/silikonfuger og hull etter innfestinger bør kontrolleres og utbedres. Videre bruk forutsetter normalt vedlikehold og jevnlig kontroll av våtrommets overflater og overganger.

1.1.2 Bad Overflate gulv**Risiko:**

Slitte/misfargede fuger og silikonfuger i dusjsone og overganger kan gi økt risiko for fuktinntrengning dersom fuger, silikon eller underliggende tettesjikt ikke har tilfredsstillende funksjon. Manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt medfører usikkerhet rundt våtrommets oppbygning og restlevetid.

Konsekvens:

Dersom fuger, silikonfuger eller tettesjikt svekkes over tid, kan det oppstå fuktskader i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner. Fuger og silikonfuger bør kontrolleres jevnlig og fornyes ved behov. Videre bruk forutsetter normalt vedlikehold og forsiktig bruk av dusjsonen.

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

Manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt og sluk/membranovergang gir usikkerhet rundt våtrommets tekniske utførelse og restlevetid. Dersom tettesjikt, fuger, overganger eller sluktilslutning ikke har tilfredsstillende funksjon, kan det over tid oppstå fuktinntrengning til underliggende eller tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens:

Eventuell svikt i membran/tettesjikt eller slukovergang kan medføre fuktskader og behov for større utbedringer. Sluk bør rengjøres jevnlig, og fuger, silikonfuger, rørgjennomføringer og overganger bør kontrolleres og vedlikeholdes. Videre bruk forutsetter normalt vedlikehold og forsiktig bruk av våtrommet.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Risiko:

Manglende lekkasjesikring/lekkasjestopper og enkle/ufullstendige rørgjennomføringer i benkeskap gir økt risiko for at en eventuell lekkasje ikke oppdages tidlig. Åpne/utette fuger og overganger ved benkeplate/flis kan gi risiko for vanninntrengning i innredning og tilstøtende materialer ved søl. Temperaturavvik i/ved innkassing over kjøleskap kan indikere kuldebro, luftlekkasje eller mangelfull isolering, og kan under ugunstige forhold gi økt risiko for kondens.

Konsekvens:

Ved lekkasje eller vanninntrengning kan det oppstå fuktskader i kjøkkeninnredning, gulv og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales nærmere kontroll av rørføringer, rørkoblinger og avløp under vask, samt etablering av lekkasjesikring/lekkasjestopper der dette mangler. Åpne fuger og overganger bør rengjøres og tettes på nytt. Området ved innkassing over kjøleskap bør følges med på, og kontrolleres nærmere dersom det oppstår kondens, misfarging eller lukt.

4.1 Vinduer og ytterdører**Risiko:**

Manglende vedlikehold av vannbrett, omramming og malte overflater kan over tid føre til fuktopptak, råteskader og redusert levetid på vinduer og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens:

Det kan bli behov for lokal utbedring, skraping/maling og eventuell utskifting av skadet treverk/beslag dersom vedlikehold ikke utføres. Videre forsømmelse kan øke risikoen for vanninntrengning i konstruksjonen.

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

Manglende vedlikehold av malte treoverflater kan føre til økt fuktopptak, sprekkdannelser og på sikt råteskader i rekkverk og tilstøtende trekonstruksjoner. Slitte rekkverksdetaljer kan også gi redusert levetid og behov for hyppigere vedlikehold.

Konsekvens:

Dersom vedlikehold ikke utføres, kan det bli behov for utskifting av deler av rekkverk/håndløper eller andre utsatte tredeler. Videre slitasje kan også påvirke sikkerhet og funksjon ved trapp/adkomst.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Skjulte og udokumenterte vann- og avløpsinstallasjoner kan ha feil eller svekkelser som ikke er synlige ved en enkel visuell kontroll. Ved eventuell lekkasje fra skjulte rør, koblinger eller innebygget systerne kan vannskader oppstå før lekkasjen blir oppdaget. Manglende synlig drensspalte/lekkasjevarsling fra innebygget systerne øker risikoen for at lekkasjevann ikke oppdages tidlig.

Takstmannens vurdering ved TG3: