

# Mikalsrud 14

Nabolaget Norby østre - vurdert av 90 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Tyristubben	2 min	🚶
Linje 438	0.1 km	
Nordby stasjon	12 min	🚶
Linje R13	0.8 km	
Oslo Gardermoen	11 min	🚆

## Skoler

Gystadmarka skole (1-7 kl.)	16 min	🚶
378 elever, 22 klasser	1.1 km	
Jessheim skole og ressurscenter (1-7...)	22 min	🚶
490 elever, 22 klasser	1.6 km	
Hoppensprett Akademiet (8-10 kl.)	12 min	🚶
144 elever, 6 klasser	0.9 km	
Gystadmarka ungdomsskole (8-10 kl.)	16 min	🚶
658 elever, 30 klasser	1.1 km	
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.)	23 min	🚶
314 elever, 14 klasser	1.7 km	
Hoppensprett vgs Jessheim	12 min	🚶
Jessheim videregående skole	8 min	🚶
1150 elever, 63 klasser	3.3 km	

## Ladepunkt for el-bil

Industrivegen 22	16 min	🚶
------------------	--------	---



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 90/100

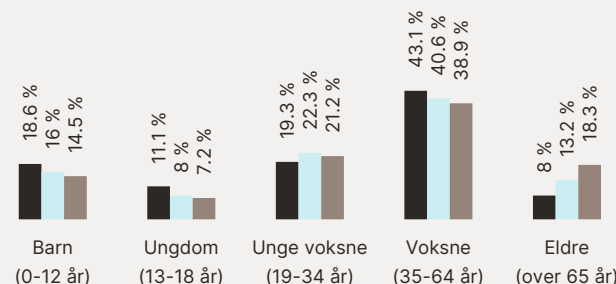


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 89/100



Naboskapet  
Godt vennskap 76/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Norby østre	2 313	948
Jessheim	25 243	11 446
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Nordbyhagen barnehage (0-5 år)	4 min	🚶
78 barn	0.3 km	
Tiurkroken barnehage (0-5 år)	8 min	🚶
52 barn	0.6 km	
Nordby barnehage (0-5 år)	9 min	🚶
66 barn	0.6 km	

## Dagligvare

Joker Jessheim	11 min	🚶
PostNord, søndagsåpent	0.8 km	
Rema 1000 Jessheim	27 min	🚶

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået  
Lite støynivå 93/100



Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 86/100

## Sport

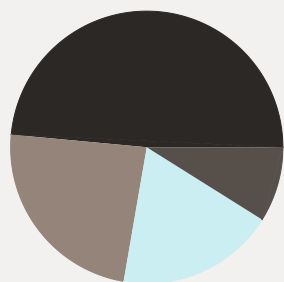
⚽ Fotballbane 6 min 🚶  
Ballspill 0.4 km

⚽ Nordbyhagen friområde- basket... 6 min 🚶  
Ballspill 0.4 km

🏊 SATS Jessheim 12 min 🚶

🏊 Fresh Fitness Jessheim 27 min 🚶

## Boligmasse



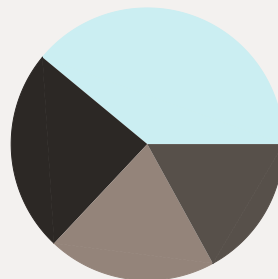
■ 49% enebolig  
■ 19% rekkehus  
■ 24% blokk  
■ 9% annet

## Varer/Tjenester

📍 Jessheim Storsenter 7 min 🚶

📍 Vitusapotek Gardermoen Campus 5 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 24% i barnehagealder  
■ 39% 6-12 år  
■ 20% 13-15 år  
■ 17% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

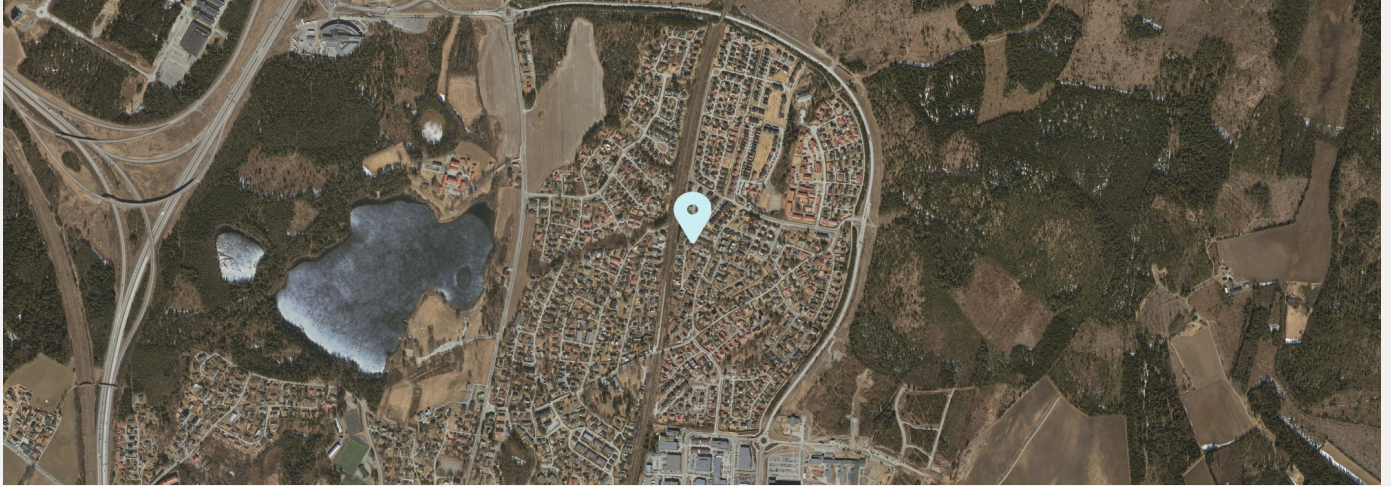


0% 43%





■ Norby østre  
■ Jessheim  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Mikalsrud 14, 2069 JESSHEIM  
 ULLENSAKER kommune  
 # gnr. 142, bnr. 121

Sum areal alle bygg: BRA: 262 m<sup>2</sup> BRA-i: 226 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.08.2024

Rapportdato: 20.08.2024

Oppdragsnr.: 18694-23213

Referansenummer: MH1272

Autorisert foretak: Takstpartner Eikum AS

Vår ref: Petter Schanke  
Eikum



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Rapportansvarlig

Petter Schanke Eikum  
Uavhengig Takstingeniør  
petter@takstpartner.no  
920 81 176



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



# Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsrapport av enebolig i Mikalsrud 14, 2069 Jessheim. Boligen som er oppført i 1970 har grunnmur i betong, bærende konstruksjoner og etasjeskillere i Ytong og takkonstruksjon i tre med kaldtloft. Innvendig har boligen parkett, tepper, fliser, tregulv og betong på gulv, panel og malte veggoverflater, kjøkkeninnredning med 1-speils bjørkefronter fra 2008, bad/wc i 1. etasje med panel på vegger og fliser med varmekabler i gulv fra byggeår og bad og wc i underetasje/kjeller med baderomsplater på vegger og fliser med varmekabler i gulv som er pusset opp av fagfolk i 2018. Originale vinduer i underetasje/kjeller og vinduer og ytterdører i 1. etasje fra 2013/19 og nytt undertak og takstein i 2012. Eldre/original standard på vaskerom og bad/wc i 1. etasje og det er noe gjenstående arbeider på boligen og etterslep på vedlikehold så det må påregnes oppussing og modernisering ved et eierskifte.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befarings, uten åpning av konstruksjoner/bygningsdeler. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes slik at det ikke er foretatt fullstendig kontroll av hele bygget. For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter for fullstendig informasjon.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

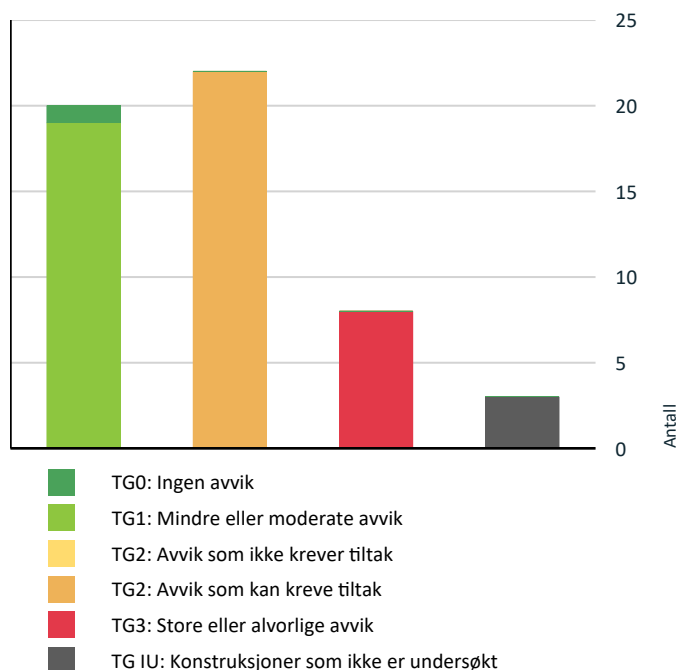
## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

På byggetegninger fremlagt på befaringsen er hobbyrom utvidet, del av vaskerom er opprinnelig fyrrom og avkleddningsrom er omgjort til bad.

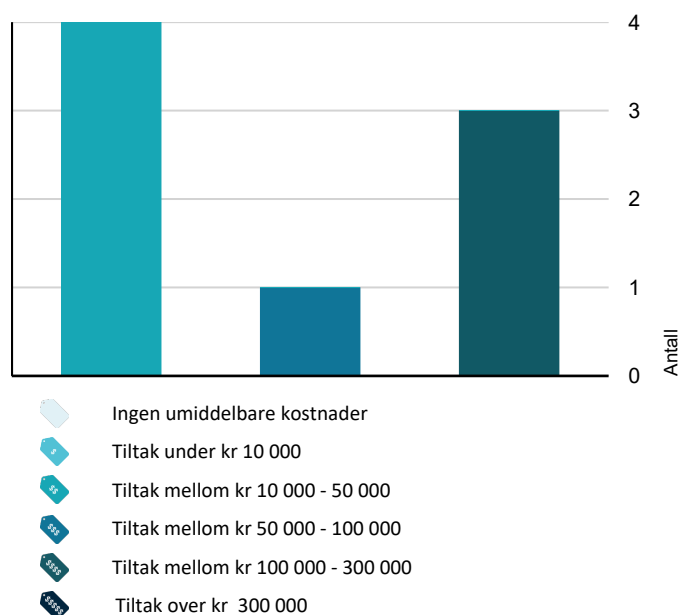
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de

byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke gjort kjent om bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke kommer frem i rapporten. Takstingeniøren kan ikke svare for slike forhold. Boligen var umøblert og ubebodd på befaringen. Yttertak er kun besøkt fra bakkenivå og inne fra loftet.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i fakturaer (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Grunnforhold/setningskader er ikke kontrollert. Takstingeniøren er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstingeniøren har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må beregnes overflatebehandling, modernisering og ferdigstilling av diverse arbeider ved et eierskifte.

Arealene er målt opp på stedet iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt. Det er utført enkle fuktsøk på bad og innvendig grunnmur med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS 3. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktdikatoren søker ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom om mulig.

Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav.

Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når rapporten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuelle observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjvhet på gulv.

De reguleringsmessige forhold, samt pantattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og derfor ikke sjekket av takstingeniøren. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapport.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - 3 [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje/kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje/kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Varmepumpe [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. etasje > Wc > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Underetasje/kjeller > Wc > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1970

**Kommentar**  
Ca. byggeår, opplyst på befaringen

### Tilbygg / modernisering

2008	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning med integrert stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin.
2008	Modernisering	Pusset opp entre og montert ny inngangsdør.
2012	Modernisering	Nytt yttertak med ny rupanel, papp, lekter og betongtakstein.
2013	Modernisering	Bygget ny yttervegg i stue mot terrasse med nye vinduer og terrassedør.
2018	Modernisering	Pusset opp bad og wc i underetasje med nye overflater, gulvmembran, innredning og sanitærutstyr.
2018	Modernisering	Nye gulvfliser i hobbyrom i underetasje/kjeller.
2019	Modernisering	Nye vinduer i 1. etasje med unntak av vinduer mot terrasse.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Yttertak har rupanel, papp og lekter som undertak og utvendig tekket med betongtakstein. Snøfangere på begge sider ned mot gesims. Yttertak er kun besiktiget fra bakkenivå og inne fra loftet.

### Nedløp og beslag

Lakkerte stål takrenner, nedløp og beslag på boligen.

### Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjoner er oppført i Ytong-stav og utvendig kledd med betongelementer hvor det er steinoverflater på fasader.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler fuge mellom betongelementer på fasader.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må fuges mellom betongelementer på fasader.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Yttertak i saltakkonstruksjon med takstoler i tre fra byggeår. Det er lagt tregulv på midterste gangfelt på loft, ellers åpen isolasjon i gulv ut mot gesims på begge sider.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Åpen isolasjon ut mot gesims på begge sider.  
Åpning i panel på gavlvegger er kommentert under "andre utvendige forhold".

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Anbefales vindtetting over isolasjon eller isolasjonsplater med papp på loft.

## TG 1 Vinduer

Vinduer i stue mot terrasse med malte trerammer og 3-lags energiglass fra 2013, ellers vinduer i 1. etasje med malte trerammer og 3-lags energiglass fra 2019.

## TG 2 Vinduer - 2

Vinduer i underetasje/kjeller med malte trerammer og doble koblede glass fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Ikke montert utvendig beslag under vinduer mot grunnmur.  
Malingsflåss og bruksslitasje i vinduskarmer.

Beslag mot grunnmur må monteres.  
Overflatebehandling i karmer må påregnes.  
Bygningsdelen har oversteget halvparten av sin levetid og utskiftning må påregnes på sikt.

## TG 1 Dører

Lakkert ytterdør m/glassfelt og malte trerammer fra 2008 i entre og terrassedør med malte trerammer og 3-lags energiglass fra 2013 i stue.

## TG 2 Dører - 2

Teak ytterdør i underetasje/kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Ingen oppkant og manglende beslag mot bakkeplan mot dør.  
Slitasje og etterslep på vedlikehold av dør.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Beslag mot bakkeplan må monteres og anbefales oppkant til dør.  
Overflatebehandling må utføres.

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Syd-sydvestvendt terrasse på 24m<sup>2</sup> som er bygget i trykkimpregneret treverk og med malt rekkverk.  
Rekkverkshøyde på 0,93m og nivåforskjell til bakkeplan på 0,3-0,7m.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

# Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Råteskade på noen gulvbord og i trapp.  
Malingsflass på terrasserekkerkverk.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Overflatebehandling må utføres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 1 Utvendige trapper

Enkel trapp mot inngangsdør som er bygget i trykkimpregnert treverk.

## TG 3 Andre utvendige forhold

Liggende beiset panel mot kaldtloft øverst på begge gavlvegger.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sprekker og gliper i panelbord.  
Noe misfarging på panel innvendig mot kaldtloft.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Panel må skiftes og det anbefales vindtetting på vegg mot kaldtloft.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 1 Utvendig markise

Utvendig markise ut mot terrasse.

## INNVENDIG

## TG 3 Overflater - 3

Gulvoverflater: Teppe på 2 soverom.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Større slitasje på tepper på 2 soverom.

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 Overflater

Gulvoverflater: Parkett i stue, kjøkken, gang og 2 soverom.

# Tilstandsrapport

Veggoverflater: Panel og teglstein i trapp, malt MDF-panel i entre og panel i 1. etasje.

Himlingsoverflater: Beiset panel i entre og kjøkken, ellers malte takessplater i 1. etasje. Luke til loft fra 1 soverom.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Hakk og riper i parkettgulv.

Skjolder på malte overflater.

Eldre panel med noe skjolder.

Uferdig vegg med teglstein i trapp.

Ikke montert sokkellist under panel på 2 soverom.

Kun oppført stenderverk i vegg mellom kjøkken og stue.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflatebehandling og ferdigstillelse av overflater må utføres for å lukke avvik.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i Ytong gulvstav.

I stue er det er målt ca. 29mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 12mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

I gang er det målt ca. 15mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 15mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

I peisestue er det er målt ca. 22mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 12mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

I hobbyrom er det målt ca. 25mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 10mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## TG 2 Radon

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

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad "moderat til lav". <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 2 Pipe og ildsted

Dovre peisinnatts og peisovn med kleberstein i stue.

Åpen peis i naturstein i kjellerstue.

Pipeløp er oppført i teglstein fra byggeår.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

# Tilstandsrapport

Det opplyses på befaring at ene pipeløp i dobbeltløpet pipe er stengt og ikke i bruk.

Uvisst om åpen peis i stue er i bruk da den ikke er brukt på mange år.

Ikke synlig pipeløp mot kjøkken. Standardens krav tilsier at det skal være 2 synlige sider på lettklinkerpipe/rehab pipe ellers 4 synlige sider på murstein-/teglstenspipe.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefales kontroll av ildsted i peisestue da dette ikke er brukt på mange år.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvoverflater: Fliser i hobbyrom, trappegang og 1 bod, betonggulv i 2 boder, tregulv i peisestue.

Veggoverflater: Malte pussede overflater i boder, panel og malte flater i peisestue og panel i hobbyrom.

Himlingsoverflater: Malte Ytong elementer i underetasje/kjeller.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Skjolder på malte overflater.

Eldre panel med noe skjolder.

Hulltaking er utført i yttervegg i kjellerstue mot vest-nordvest uten at det ble registrert unormale verdier.

Ved bruk av fuktindikator på yttervegger ble det indikert forhøyede verdier nede på vegger i boder og vaskerom.

Utforede vegger under terreng er å anse som en risikokonstruksjon da det er vanskelig å oppdage eventuelt fukt eller vanninnslag bak utforet vegg.

Ved hulltaking ble det registrert at det er benyttet plast i yttervegg. Det anbefales av Sintef at det ikke benyttes plast i vegg mellom grunnmur og "varme" rom.

## Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Overflatebehandling må utføres.

## TG 1 Innvendige trapper

Innvendig eiketrapp mellom 1. etasje og underetasje/kjeller.

## TG 2 Innvendige dører

Originale finerte innerdører, 3-speils lakkerte formpressede innerdører og 3-speils furu fyllingsdører i boligen.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis bruksslitasje i karmen og på dørblader på originale innerdører.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflatebehandling i karmen og på dørblader må påregnes.

## TG 2 Andre innvendige forhold

Originale garderobeskap på alle soverom.

## Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad settes grunnet alder på bygningsdel.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Bygningsdelen har oversteget halvparten av sin levetid og utskiftning må påregnes på sikt.

## TG 2 Varmepumpe

Fujitsu luft til luft varmpumpe i stue.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det opplyses at varmpumpe er ca. 20 år gammel og tilstandsgrad settes grunnet dette.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Varmepumpe fungerer, men må fornyes for å lukke avvik.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### TG 3 Generell

Med unntak av innredning og sanitærutstyr er bad/wc i eldre/original standard med fliser og varmekabler i gulv, originalt støpejernsluk under servantskap, redwood panel på vegger og malte takesplater i himling. Bad/wc må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre rustne sluk erfaringsmessig er mer utsatt for lekkasjer i overgang belegg/membran til sluk i tillegg til at sluk i seg selv er over forventet levealder.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Svanke/kul på gulv mot servantskap.

Det er laget åpning i vegg nede mot gulv etter utbedring av føler til varmekabel.

Misfarging og sprekke i panel på yttervegg, og det opplyses at det tidligere var plassert badekar mot vegg.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Dersom bad/wc skal brukes må det benyttes dagens løsning med dusjkabinett og ikke dusjing rett på overflater og sluk må inspiseres regelmessig.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Bad/wc ligger mot yttervegg og vegger som er oppført i Ytong. Det er utført fuktsøk bak dusjkabinett og på yttervegg ved bruk av Protimeter MMS 3, uten å påvise unormale forhold.

## UNDERETASJE/KJELLER > BAD

### Generell

Bad og wc er pusset opp i 2018 med nye overflater, membranløsninger, røropplegg, innredning og sanitærutstyr. Originalt støpejernsluk i dusjsone er beholdt med ny klemring.

Arbeidet er utført av Beier Bygg AS og det er fremlagt faktura og beskrivelse på utført arbeid, men ingen sjekkliste eller bildedokumentasjon.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2018

Kilde: Faktura e.l

## UNDERETASJE/KJELLER > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og beiset panel m/downlights i himling.

## UNDERETASJE/KJELLER > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Fliser med elektriske varmekabler i gulv.

Det er målt fall på 30mm fra gulv ved dør til sluk i dusjsone og fall på 11-16mm fra hjørner i dusjsone og mot sluk.

Preaksepterte ytelser etter TEK17:

1. For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

- Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
- Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.
- Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Årstall: 2018

Kilde: Faktura e.l

## UNDERETASJE/KJELLER > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Originalt støpejernsluk med ny klemring er plassert i dusjsone.

Baderomsplater fungerer som tettesjikt på vegger og det opplyses i beskrivelse at det er benyttet Litex våtromsplater bak veggklosett på wc og benyttet helsveiset og limt banemembran som tettesjikt på gulv.

Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ny klemring er festet med senterskrue ned i gods på støpejernsluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

## UNDERETASJE/KJELLER > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad består av dusj på vegg og 1 stk. inn- utadslående dusjvegg.

Årstall: 2018

Kilde: Faktura e.l

## UNDERETASJE/KJELLER > BAD

### TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk fra automatisk avtrekksvifte på yttervegg på bad og tilluft under dørbled.

## UNDERETASJE/KJELLER > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Bad/wc ligger mot yttervegg, mot badstue og vegger som er oppført i Ytong. Det er utført fuktsøk på baderomsplater i dusjsone ved bruk av Protimeter MMS 3, uten å påvise unormale forhold.

## UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Generell

Vaskerom er i eldre/original standard med betonggulv, originalt støpejernsluk, malte overflater i himling og malte overflater på vegger. Med bakgrunn i at vaskerom er av eldre dato og har sluk fra byggeår må det påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre rustne sluk erfaringsmessig er mer utsatt for lekkasjer i tillegg til at sluk i seg selv er over forventet levealder.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Saltutslag og malingsflass på vegger.

Ingen tettesjikt/membran i gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger inn mot vaskerom er oppført i Ytong eller betongkonstruksjoner.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med 1-speils profilerte bjørkefronter, 2 stk. fronter m/glass, heltre benkeplate, 1 1/2 oppvaskkum, ventilator og integrert stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin.

**Årstall:** 2008

**Kilde:** Kontaktperson

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk fra ventilator over kokesone på kjøkken.

# Tilstandsrapport

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > WC

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Wc med teppe på gulv, redwood panel og malt strie på vegger og malte takessplater i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist andre avvik:

Skjolder på teppe og malte overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflatebehandling må påregnes.

Mekanisk avtrekk må etableres for å lukke dette avviket.

### 1. ETASJE > WC

#### TG 1 Teknisk anlegg

Wc består av servant og wc.

### UNDERETASJE/KJELLER > WC

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Wc med fliser og varmekabler i gulv, baderomsplater på vegger og beiset panel m/downlights i himling.

Årstall: 2018

Kilde: Faktura e.l

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Mekanisk avtrekk er plassert på bad.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

### UNDERETASJE/KJELLER > WC

#### TG 1 Teknisk anlegg

Wc består av servant m/underskap, speil m/lys og veggklosett.

Årstall: 2018

Kilde: Faktura e.l

### UNDERETASJE/KJELLER > PÅBEGYNT BADSTUE

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

Påbegynt badstue med tregulv, panel på vegger og panel i himling med sittebenk.

Det er ikke montert badstuovn i badstue.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger - 2

Originalt kobber stigevannrør med hovedstoppekran og originale kobber vannrør på vaskerom.  
Originale kobber vannrør på wc i 1. etasje.  
Originale kobber vannrør til bad/wc i 1. etasje.

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2  
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 1 Vannledninger

Åpne forkrommede vannrør i bod inn til bad og wc i underetasje/kjeller fra 2018.  
Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2  
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Årstall: 2018

Kilde: Faktura e.l

### TG 2 Avløpsrør

PVC avløpsrør fra servant på wc i underetasje/kjeller fra 2018.  
Originalt støpejern soilrør og originalt avløpsrør fra utslagsvask og vaskemaskin til originalt støpejernsluk i gulv på vaskerom  
Originalt avløp fra servant på wc i 1. etasje.  
Originalt avløpsrør fra servant til gulv og PVC avløpsrør fra dusjkabinett til originalt sluk på bad/wc i 1. etasje.

Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2  
Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3  
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

### TG 1 Ventilasjon

Automatisk avtrekksvifte fra bad i underetasje/kjeller til yttervegg, ellers er det naturlig ventilasjon i leiligheten med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegg og ventil med avtrekk til luftekanal fra bad/wc i 1. etasje. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Tilstandsgrad er satt med referanse til byggeår.  
Naturlig ventilasjon er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad/wc og kjøkken. Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu.

# Tilstandsrapport

## TC 2 Andre VVS-installasjoner

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin i vaskerom.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

## TC 2 Varmtvannstank

Evalet varmtvannsbereder på 194 liter er plassert i vaskerom.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt. Ifølge NEK400 er det innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet eller tilkoblet via en stikkontakt og plugg kombinasjon i samsvar med NEK EN 60309-serien. Tilstandsgrad settes grunnet dette.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

## TC 1 Andre installasjoner

Fibernet fra Telia i boligen.

## TC 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i sikringskap som er plassert i trappegang til underetasje/kjeller. Innvendig elektrisk anlegg er en kombinasjon av skjult og åpent anlegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**1970 Det er ikke gjennomført noen total rehabilitering av elektrisk anlegg i boligen.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent Det er ikke gitt noen opplysninger om dette, og derfor ikke videre vurdert.**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det foreligger ikke samsvarserklæringer eller rapporter for det innvendige elektriske anlegget i boligen og tilstandsgrad settes grunnet NS 3600 krav til dette. Elektrisk anlegg er kun vurdert og visuelt besiktiget av takstmann som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg. På dette grunnlag anbefales det gjennomgang av EL-fagmann for utvidet el-kontroll.

## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varselsignalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarsler og soverom eller oppholdsrom.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det opplyses på befaringen at det er sandgrunn på eiendommen. Ellers er ikke byggegrunn kjent og det er ikke utført geotekniske undersøkelser for fastsettelse av byggegrunn.

### TG 3 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det opplyses på befaring at drenering er fra byggeår og at det ikke er utført tiltak siden den tid. Ingen synlig drensplast på grunnmur. Det opplyses i byggebeskrivelse at det er benyttet asfaltsmøring på utsiden av ferdig grunnmur som er slemmet med sementsvelling.

Utvendig fuktsikring og bygningskonstruksjoner mot bakken skal utføres slik at forurensninger fra grunnen ikke kan trenge inn i byggverket og gi helseskader. Det skal tas særlig hensyn til at fuktighet ikke trenger inn i byggverket. Det er ingen kontrollmulighet av drenering grunnet tilbakefylte masser. Opplysninger til på befaring er lagt til grunn.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Tilstandsgrad settes grunnet alder på drenering og fuktutslag nede på grunnmur i vaskerom.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betongkonstruksjon med støpt kjellergulv som er antatt fundamentert på komprimerte masser. Utforede vegger under/mot terreng er alltid å beregne som en risikokonstruksjon da det er vanskelig å oppdage eventuelt vanninnsig eller fuktgjennomtrengning bak utforede vegger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Saltutslag og malingsflass på grunnmur på vaskerom og bod. Løs puss utvendig på grunnmur mot vaskerom. Rust på ståldragere over vinduer i grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Pussing og overflatebehandling av grunnmur må utføres.

### TG 3 Terrengforhold

#### Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terreng heller ned mot døråpning i underetasje/kjeller, og ellers dårlig fall fra grunnmur rundt huset.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

# Tilstandsrapport

Terrang ned mot døråpning i underetasje/kjeller må utbedres for å forhindre vannansamling inn mot huset.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## TG 3 Oljetank

Det opplyses at det er nedgravd glassfiber oljetank fra byggeår på eiendommen.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Forurensningsloven sier at oljetanker må saneres eller fjernes.

### Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 Andre tomteforhold

Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass og adkomstareal, ellers gressplen, trær og beplantning som trenger oppgradering.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Etterslep på opparbeidelse og vedlikehold av utvendige arealer.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Opparbeidelse av utvendige arealer må påregnes.

# Bygninger på eiendommen

## Bod



**Anvendelse**

**Byggeår**

**Kommentar**

Ukjent byggeår

**Standard**

**Vedlikehold**

### Beskrivelse

Det er ikke foretatt en fullstendig tilstandsrapport av utebod da denne er et tilleggsbygg. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) regulerer/setter krav kun rettet mot omsetning av bolig og omtaler ikke tilleggsbygg som garasje, uthus osv. Det er kun foretatt en enkel befarings med oppmåling av areal i utebod.

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**

2001

**Kommentar**

Opplysning hentet fra matrikkelutskrift.

**Standard**

**Vedlikehold**

### Beskrivelse

Det er ikke foretatt en fullstendig tilstandsrapport av garasje da denne er et tilleggsbygg. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) regulerer/setter krav kun rettet mot omsetning av bolig og omtaler ikke tilleggsbygg som garasje, uthus osv. Det er kun foretatt en enkel befarings med oppmåling av areal i garasje.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

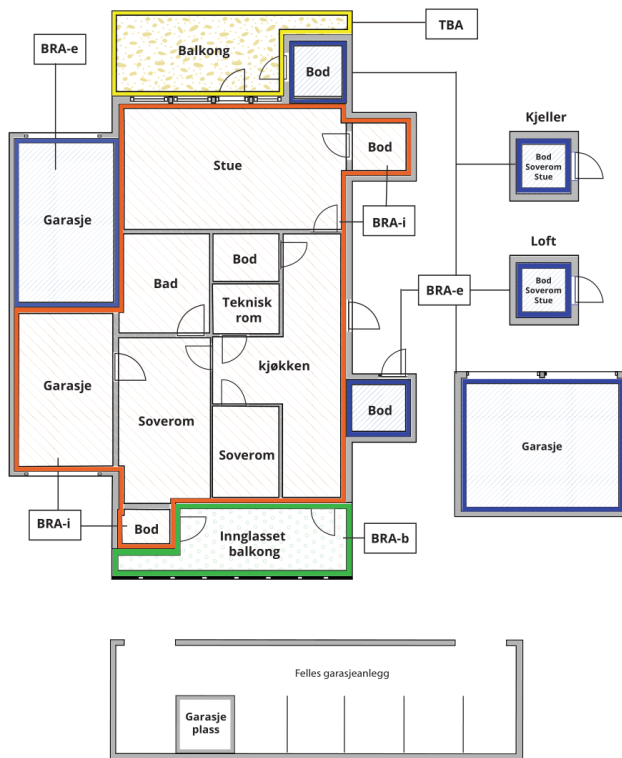
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	114			114	24
Underetasje/kjeller	112			112	
<b>SUM</b>	<b>226</b>				<b>24</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>226</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré , Wc, Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad/wc , Kjøkken , Stue		
Underetasje/kjeller	Hobbyrom , Bod , Bod 2, Bod 3, Bad , Wc, Påbegynt badstue , Trappegang, Vaskerom , Kjellerstue		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* På byggetegninger fremlagt på befaringen er hobbyrom utvidet, del av vaskerom er opprinnelig fyrrom og avkledningsrom er omgjort til bad.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Håndverkstjenester er oppført under modernisering.

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* Underetasje/kjeller tilfredsstiller ikke byggeforskriftenes krav til lysforhold til rom for varig opphold. Rømningsvei fra etasje er via trapp til 1. etasje eller ytterdør i hobbyrom.  
Takhøyde i underetasje/kjeller på 2,17-2,20m.

## Bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		7		7	
<b>SUM</b>		<b>7</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>7</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

### Garasje

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		29		29	
<b>SUM</b>		<b>29</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>29</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

#### Kommentar

Loftsrom er ikke måleverdig grunnet takhøyde.

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	200	26
Bod	0	7
Garasje	0	29

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.8.2024	Petter Schanke Eikum	Takstingeniør
	Monika Dadwal	Kunde
	Sigurd Stori	

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3033 ULLENSAKER	142	121		0	744.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Mikalsrud 14

### Hjemmelshaver

Monika Dadwal

### Kommentar

Det er innsendt hjemmelsoverføring på eiendommen fra Harald Lund (Bo) til Monika Dadwal 16/8-24, men dette er ennå ikke oppdatert i matrikkelutskrift.

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Takstingeniøren har ikke undersøkt/vurdert øvrig regulering eller andre forhold i bygningsetaten. For øvrig ingen andre forhold takstingeniøren er gjort kjent med.

### Tinglyste/andre forhold

Det er innsendt hjemmelsoverføring på eiendommen fra Harald Lund (Bo) til Monika Dadwal 16/8-24, men dette er ennå ikke oppdatert i matrikkelutskrift.

## Eiendomsopplysninger

Frittliggende enebolig over 2 etasjer bestående av 1. etasje med entre, wc, gang, bad/wc, 4 soverom, kjøkken og stue med utgang til syd-sydvestvendt terrasse på 24m<sup>2</sup>. Underetasje/kjeller består av hobbyrom med egen inngang, 3 boder, bad, wc, påbegynt badstue, trappegang, vaskerom og kjellerstue. Adkomst til kaldtloft med lagringsmulighet fra loftstige på soverom.

Boligen disponerer uisolert dobbelgarasje med loftsrom som er oppført i 2001 og uisolert utebod på eiendommen. Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass og adkomstareal, ellers gressplen, trær og beplantning som trenger oppgradering.

Innvendig har boligen parkett, tepper, fliser, tregulv og betong på gulv, panel og malte veggoverflater, kjøkkeninnredning med 1-speils bjørkefronter fra 2008, bad/wc i 1. etasje med panel på vegger og fliser med varmekabler i gulv fra byggeår og bad og wc i underetasje/kjeller med baderomsplater på vegger og fliser med varmekabler i gulv som er pusset opp av fagfolk i 2018.

Eiendommen er beliggende i tilbaketrukne omgivelser på Jessheim/Nordbymoene, ca. 2,3 km utenfor sentrumskjernen av Jessheim.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Boligen er aldri bebodd av eier og eierinformasjonen er dermed begrenset.	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Elektronisk utgave, avlest 20/8-24. Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Fremlagt på tidligere befaring.	Gjennomgått		Nei
Byggebeskrivelse fra utbygger		Fremlagt på tidligere befaring.	Gjennomgått		Nei
Beskrivelse fra Beier Bygg AS		Fremlagt på tidligere befaring.	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Tillatelse fra Ullensaker kommune for bruksendring av underetasje fra tilleggsdel til hoveddel. Tiltaket er ikke utført.	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

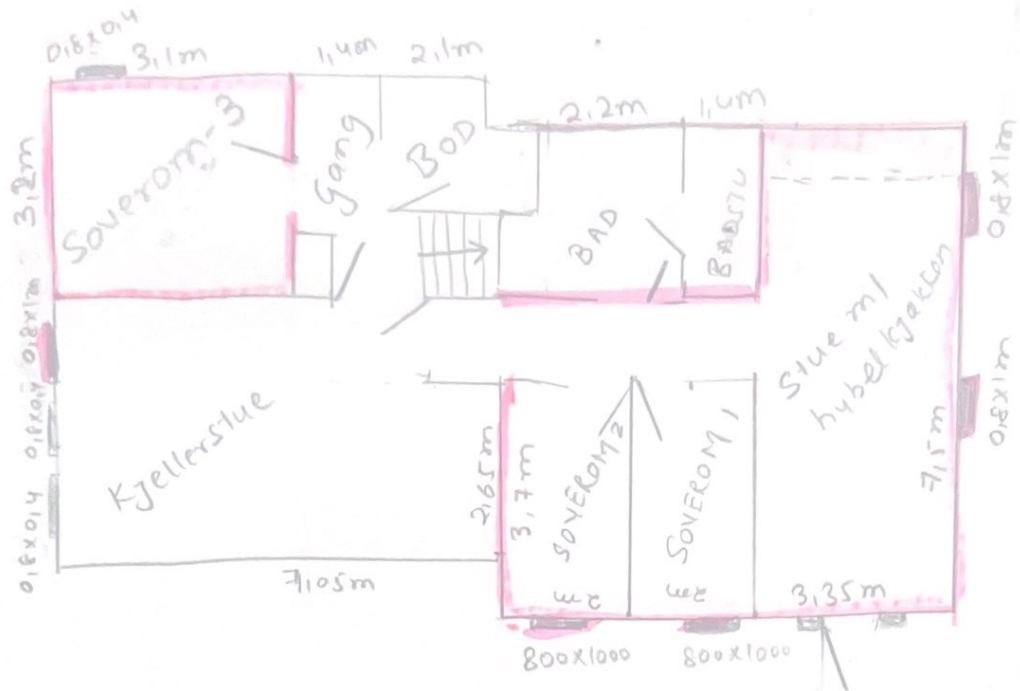
## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

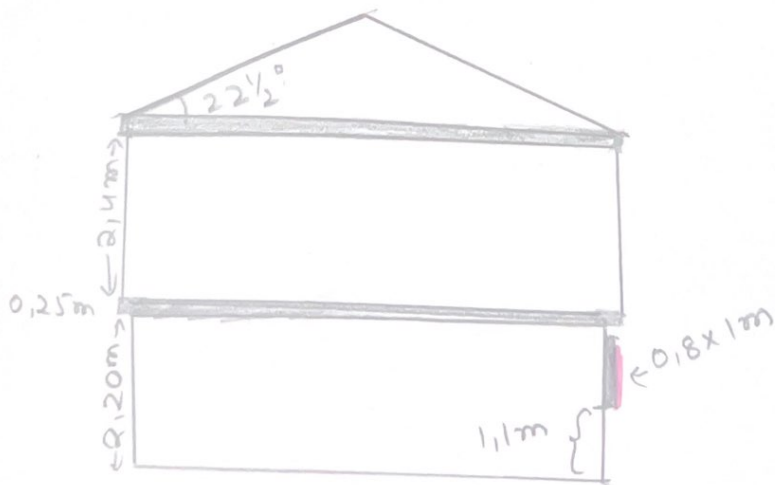
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MH1272>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

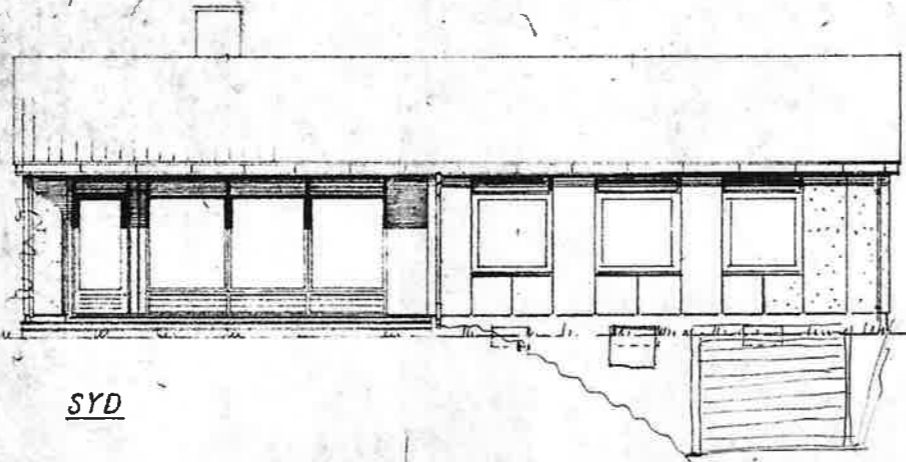
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



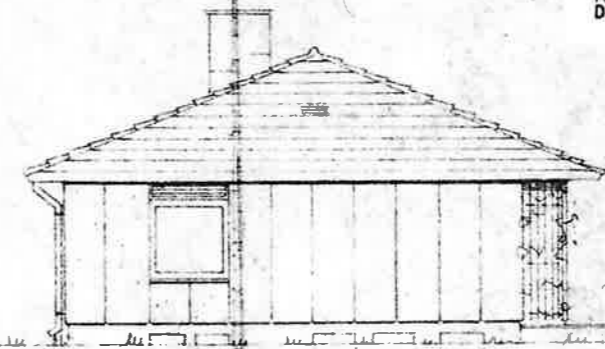
Plantegning Kjeller  
 1:100  
 Mikalsrud-14



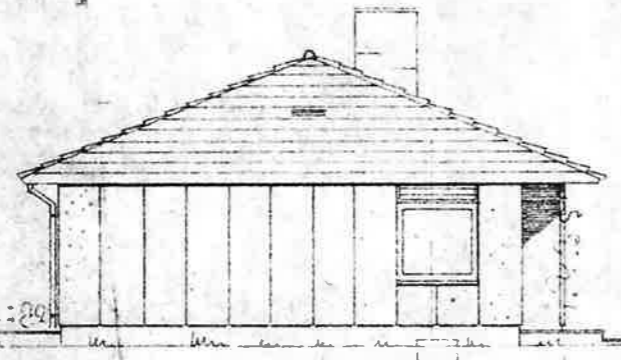
snitt 1:100



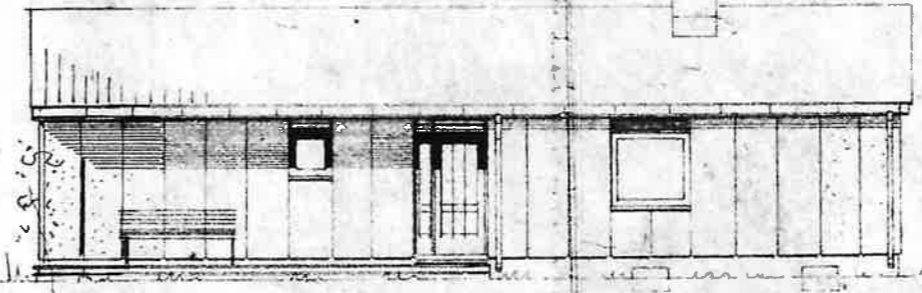
SYD



VEST



ØST

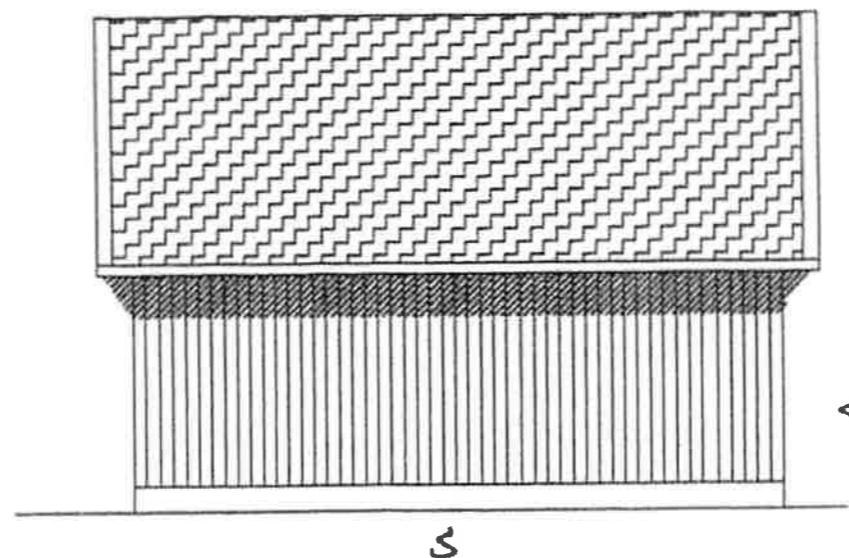
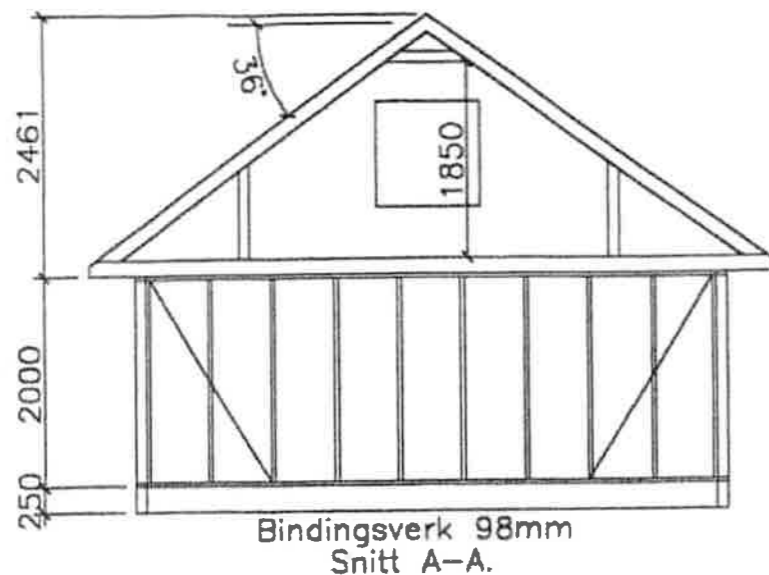


NORD

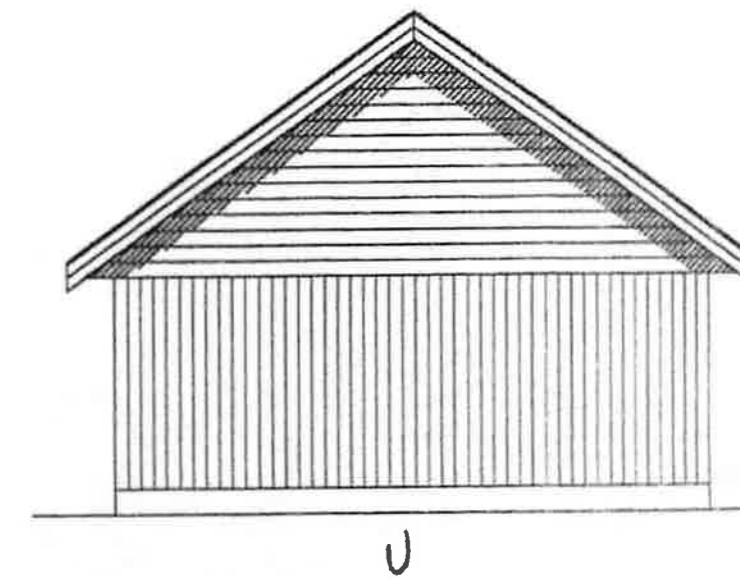
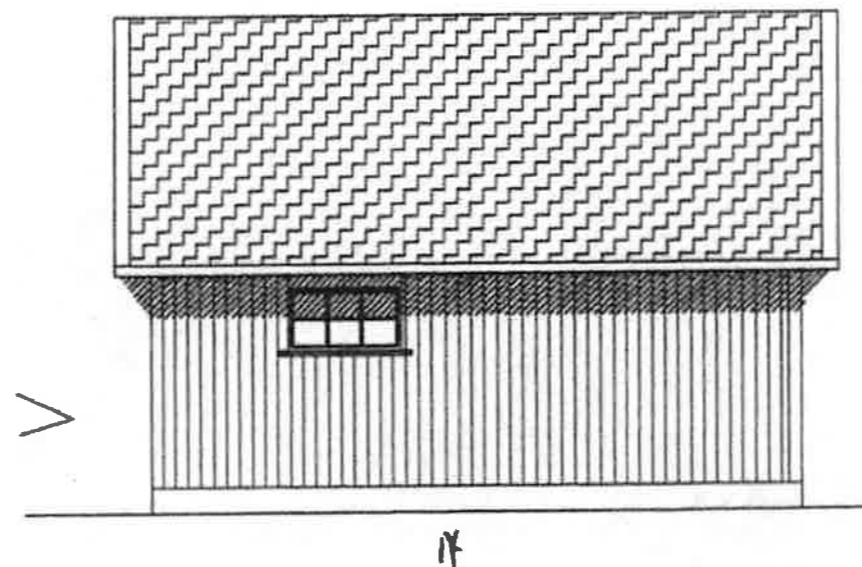
Utlensaker bygningsråd  
den 11/11-64  
Sak nr. 843

Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes.  
Kfr. lov om åndsverker av 12.mai 1961.  
Huset tillates kun oppført med Ytong eller Siporex i den utstrekning tegningene angir.

ARK.M.N.A.L.Arne Garløv	SKALA	DATO 1.6.65
Typehus	1:100	TEGN.
motto "Edelbetong"		KORR.
		KORR.
LASSERSELSKAPET <b>LETTBETONG HUS</b> DRAMMENSVN. 158 - OSLO 2 TELF. 55.86.90	Modell. 1410 + 116 m <sup>2</sup>	
	Anmeldelsestegning	
	FASADE	
	Tegn.nr.	2



Godkjent av bygningsjefen  
i Ullensaker  
Dato: 13/9-01  
Sign. FRH



IGLAND GARASJEN		Byggherre: Harald Lund		
IGLAND INDUSTRIER AS 4892 GRIMSTAD				Konstr/tegnet: FRH
Gnr:	Bnr:	Ordrenr: 4282	Takvinkel: 36'	Dato: 31.07.01
A4 standard	Målestokk: 1:100	Tlf: 37 25 70 70 Faks: 37 25 70 71 E-post: Tigliend@online.no	Tegningsnr: 5662F5stk	
Tegningen er Iglend Industrier AS sin eiendom. MÅ IKKE BRUKES TIL annet enn ved kjøp av Iglend Garasjen og må ikke overføres til andre. Eventuelle erstatningssaker må løses eller fremføres.				

FRH





Existerande kjeller etasjen med mål, eksisterende situasjon

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Ullevålsveien AS	Oppdragsnr.	76240177		
Adresse	Mikalsrud 14				
Postnr.	2069	Sted	JESSHEIM		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2024	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	82557688		
Selger 1 Fornavn	Monika	Etternavn	Dadwal		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

**1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

Nei  Ja  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**2.3 Er arbeidet byggemeldt?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja  Vet ikke
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
21. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I  
SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**TILLEGGSKOMMENTAR**

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringssselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 21/08/2024 20:59:51 (EES-versjon: 2)

Gjenpart sendes ansvarshavende,  
Ing. S. K. Jacobsen,  
1900 FETSUND.

16. januar 1971.

Fru Ida Åshild Lund,  
Mikalsrud 14,  
2050 JESSHEIM.

Vedr. midlertidig bruksattest for enebolig oppført på eien-  
dommen "Mikalsrud 14", gnr. 142, bnr. 121 i Ullensaker.

---

Etter konfr. med byggherren samt jmf. midlertidig bruks-  
attest av 28/10-70, meddeles herved at følgende arbeider  
gjenstår.

1. etg.

1. Utføring rundt vinduer, belistning rundt dører, montering av gulvlister samt montering av ventilluker på 3 soverom.
2. Innredning av ett soverom.
3. Avtrekk fra bad/w.c. og separat w.c. føres over tak, frisklufttilførsel i spalte over eller under dør fra tiliggende rom
4. På kjøkken gjenstår div. maling.
5. Innredning av vindfang.

Kjeller.

6. Behandling av tak i vaskerom.
7. Forskriftsmessig branndør til fyrrom.
8. Avstenging mellom garasje og øvrig kjeller.

Loft.

9. Avtrekkskanaler føres gjennom loft og over tak. Disse isoleres gjennom loft. Likedan må soilkanal føres helt over tak.
10. Ved utkraget vegg, hvor hanebjelke i takstoler hviler på yttervegg, må monteres støtter mellom hanebjelke (undergurt) og sperr (overgurt). Disse må laskes fast.

Utvendig.

11. Div. belistning rundt utgangsdør, stuedør og vindu på bad/w.c.
12. Montering av trapper.
13. Fugemasse i spalte mellom Edelbetongstaver.
14. Montering av takrenner på 1 side, samt nedløp fra takrenner på begge sider.
15. Pipas munning skal enten ligge minst 80 cm over takets høyeste punkt eller minst 80 cm høyere enn takflatens høyeste punkt ved pipa og ha en horisontal avstand til takflaten eller dens forlengelse på minst 3,0m.

Når gjenstående arbeider er utført, vil ferdigattest bli meddelt.

For bygningssjefen

---

J. S. Grindervad  
bygn.kontr.

28. oktober 1970.

Fru Ida Åshild Lund,  
Mikalsrud 14,  
2050 JESSHEIM.

Midlertidig bruksattest for enebolig oppført på eiendommen  
"Mikalsrud 14", gnr. 142, bnr. 121 i Ullensaker.

---

Etter befaring meddeles herved midlertidig bruksattest for  
ovennevnte bolig.

Følgende arbeider gjenstår:

1. etg.

1. Utføring rundt vinduer, belistning rundt dører, montering av gulvlister samt montering av ventilluker på 3 soverom.
2. Innredning av ett soverom.
3. Avtrekk fra bad/w.c. og separat w.c. føres over tak, frisklufttilførsel i spalte over eller under dør fra tiliggende rom.
4. Belistning rundt dør til bad/w.c. og w.c.
5. Ferdig innredning av stue m/ferdigmuring av peis.
6. På kjøkken gjenstår div. maling og belistning.
7. Innredning av vindfang.

Kjeller.

8. Div. puss av vegger m/innpussing av vinduer.
9. Behandling av tak i vaskerom.
10. Montering av delevegg mellom vask/fyrrom.
11. Montering av delevegg, dører og ventilklafter.
12. Forskriftsmessig branndør til fyrrom.
13. Montering av kjellertrapp.
14. Innredning av kjelleroppgang.
15. Avstenging mellom garasje og øvrig kjeller.
16. Div. behandlingsarbeider i garasje.

Loft.

17. Avtrekkkanaler føres gjennom loft og over tak. Disse isoleres gjennom loft. Likedan må soilkanal føres helt over tak.
18. Ved utkraget vegg, hvor hanebjelke i takstoler hviler på yttervegg, må monteres støtter mellom hanebjelke (undergurt) og sperr (overgurt) Disse må laskes fast."

Utvendig.

19. Div. belistning rundt utgangsdør, stuedør og vindu på bad/w.w.
20. Montering av trapper.
21. Fugemasse i spalte mellom Edelbetongstaver.
22. Montering av takrenner på 1 side, samt nedløp fra takrenner på begge sider.
23. Tetting av hull til loft i gavlvegg.
24. Pipas munning skal enten ligge minst 80 cm over takets høyeste punkt eller minst 80 cm høyere enn takflatens høyeste punkt ved pipa og ha en horisontal avstand til takflaten eller dens forlengelse på minst 3,0 m.

Når gjenstående arbeider er utført, vil ferdigattest bli meddelt.

For bygningsjefen

---

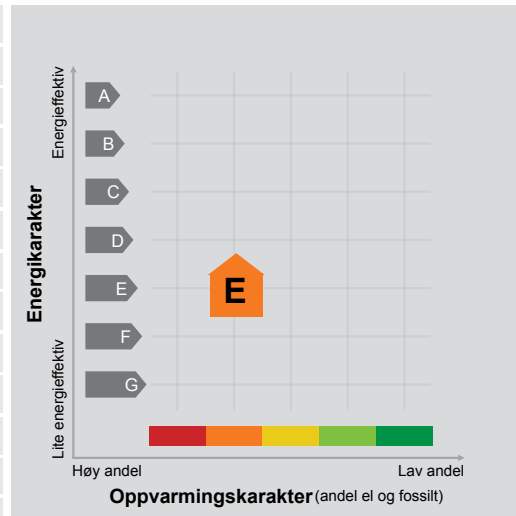
J.S. Grindrud  
bygn.kontr.

Gjenpart sendes ansvarshavende, Ing. S.K. Jacobsen,  
1900 FETSUND.



## ENERGIATTEST

Adresse	Mikalsrud 14
Postnummer	2069
Sted	JESSHEIM
Kommunenavn	Ullensaker
Gårdsnummer	142
Bruksnummer	121
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	151294464
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	4c2651a0-f3a8-4df2-a6ce-0ed4c218af5d
Dato	09.03.2024



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energi standard

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

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

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

### Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1970
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	226
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

#### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for 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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Mikalsrud 14  
Postnummer: 2069  
Sted: JESSHEIM  
Kommune: Ullensaker  
Bolignummer: H0101  
Dato: 09.03.2024 14:24:07  
Energimerkenummer: 4c2651a0-f3a8-4df2-a6ce-0ed4c218af5d

Kommunennummer: 3209  
Gårdsnummer: 142  
Bruksnummer: 121  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 151294464

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 2: Montering tetningslister

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 3: 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.

### Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Brukertiltak

### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Redusér innnetemperaturen**

Ha en moderat innnetemperatur, 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 13: 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 14: 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 utendørs****Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 luftbehandlingsanlegg**

**Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

**Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

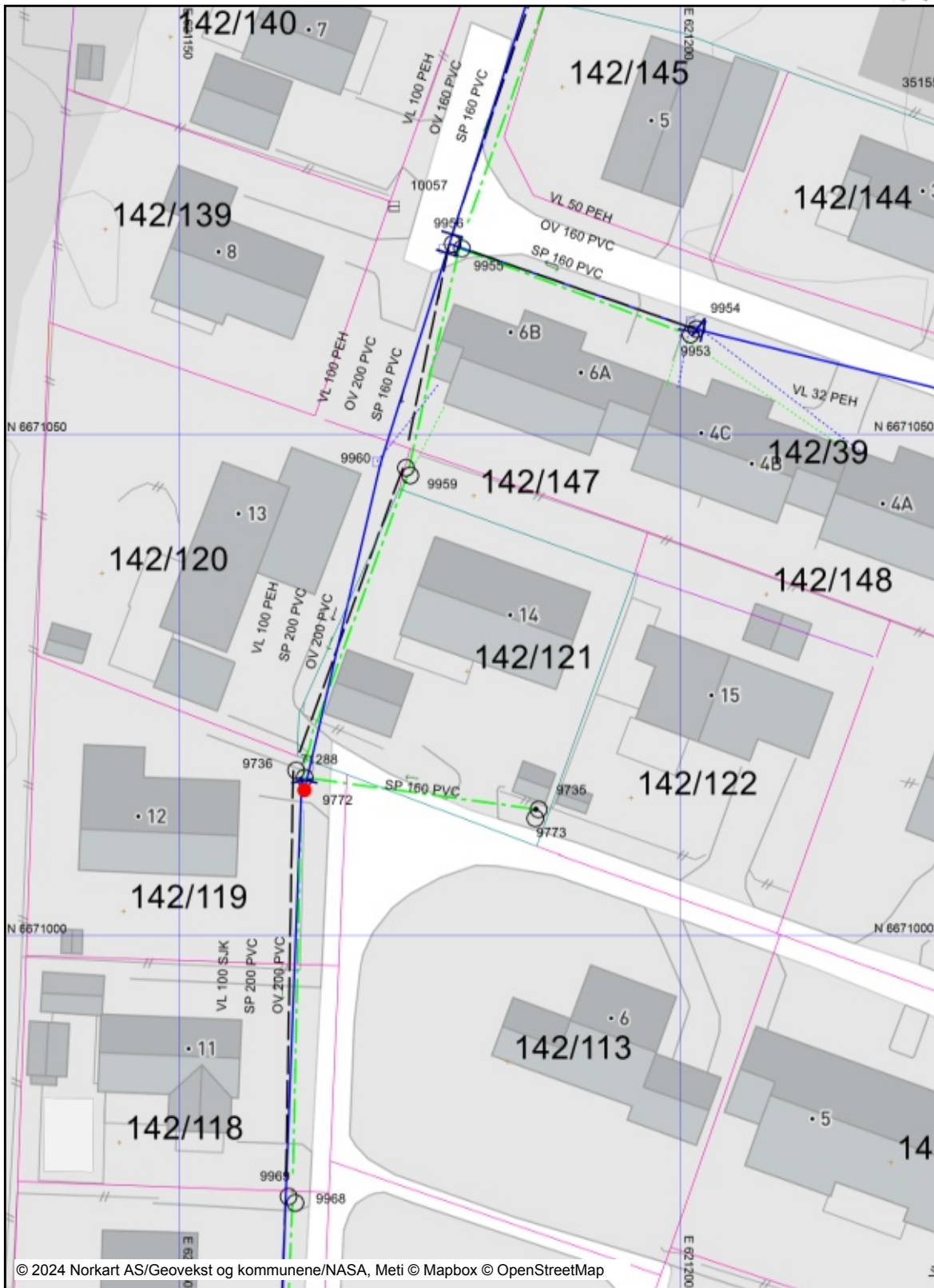


### Mikalsrud\_14\_Jessheim










Dato: 08.03.2024

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N

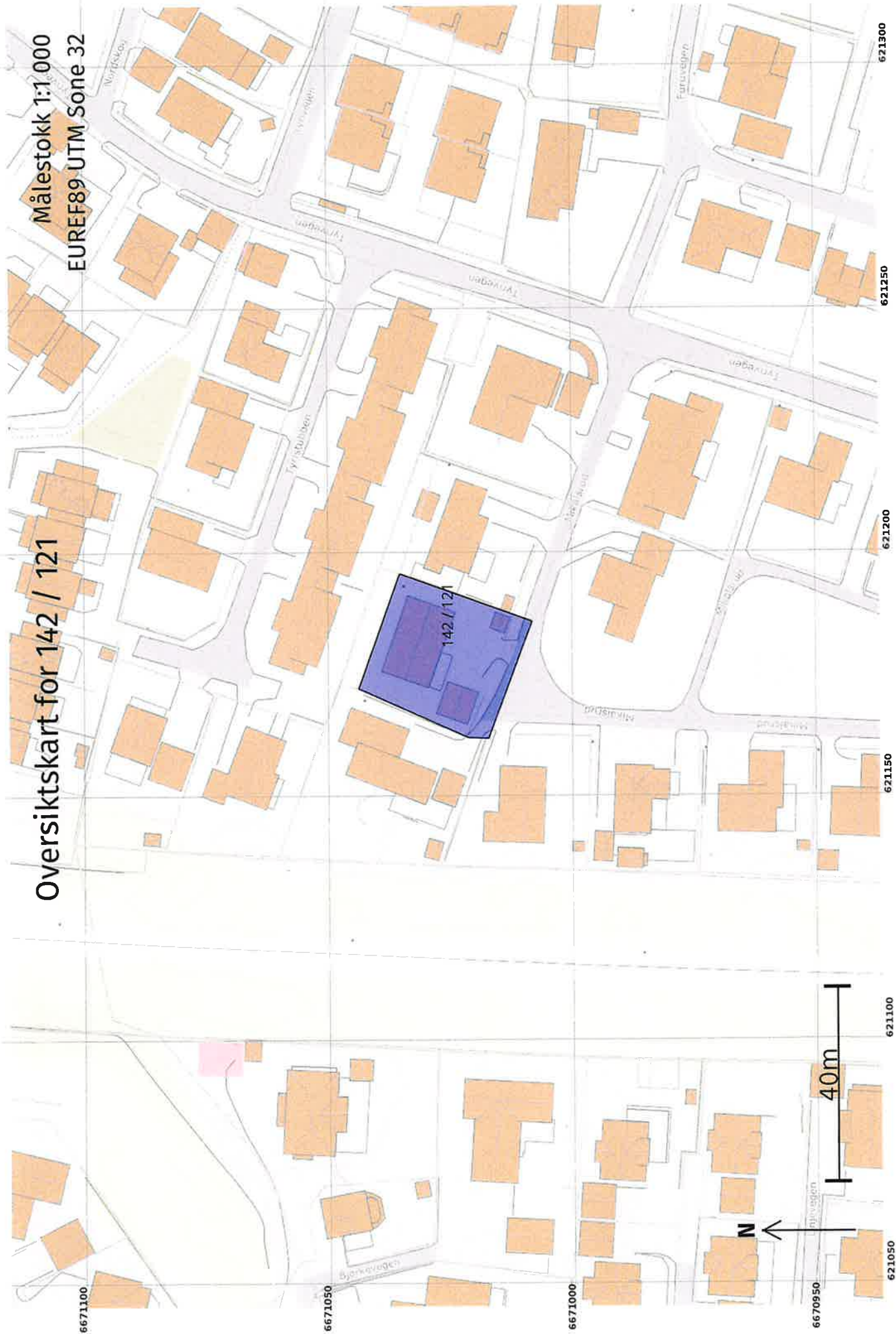


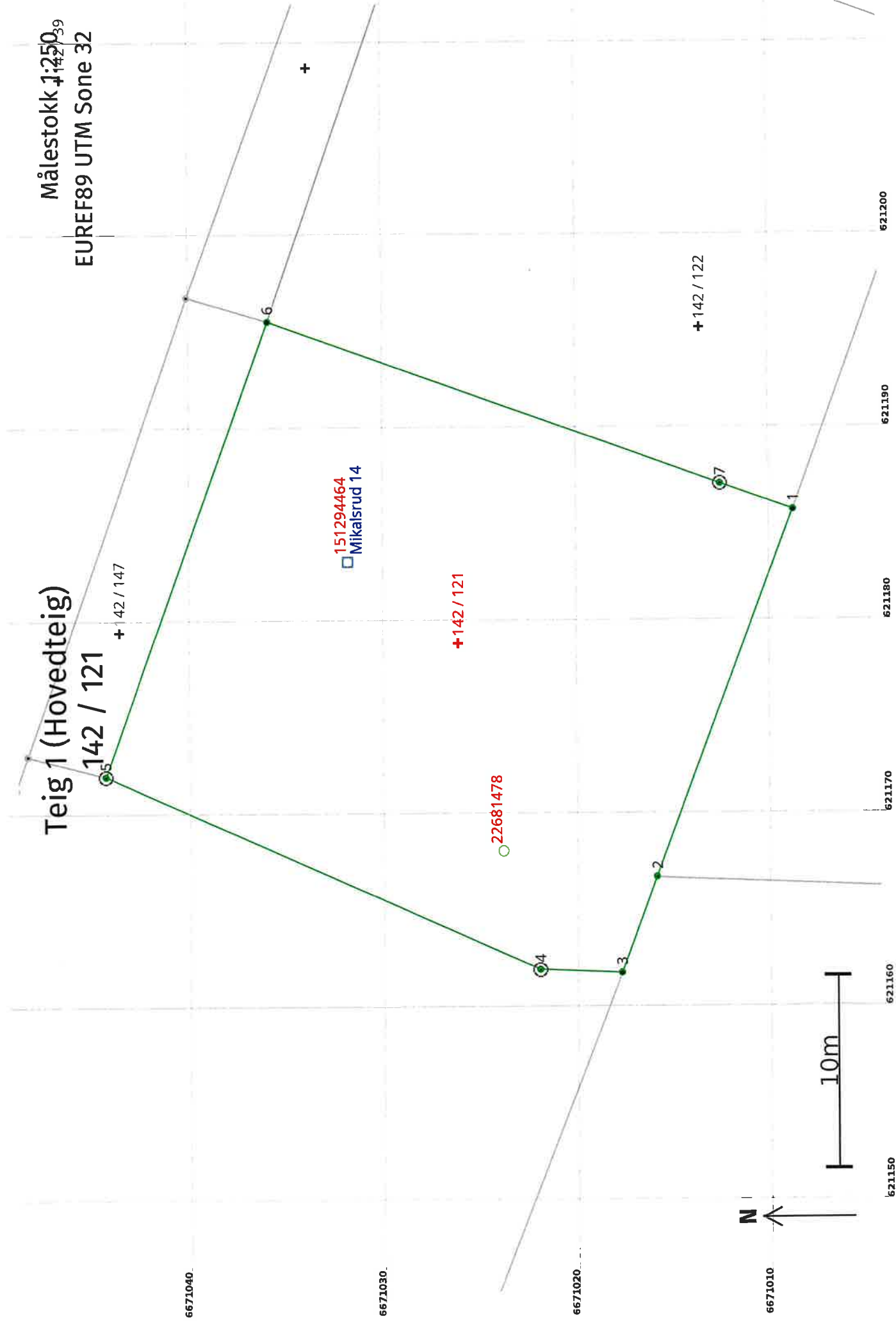
## Tegnforklaring

<i>Matrikkelkart</i>	
	Grunneiendom
	Skissenyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
	Grense <= 30 cm
	Grense < 200 cm
	Grense < 500 cm
<i>Eiendomsinformasjon</i>	
Abc	Gårds- og bruksnummer
<i>Ledningsnett Vann og avløp</i>	
	Overvannsledning
	Spillvannledning privat
	Spillvannledning
	Vannledning stikkledning privat
	Vannledning privat
	Vannledning
	Anboringpunkt vann
	Fallretning spillvann
	Fallretning overvann
	Brannventil i kum
	Kum m/utstyr
	Kum spillvann
	Kum overvann
	Kum vann
	Kum
	Påkoblingspunkt
	Sluk m/sandfang
	Sluk
Abc	Tekst på ledning
Abc	Tekst på kopling
<i>Ledningsnett utstyr</i>	
	Stengeventil
<i>Ledningsnett andre typer</i>	
	Koplingsobjekt diverse

# Oversigtskart for 142 / 121

Målestokk 1:1.000  
EUREF89 UTM Sone 32





Avskrift av 7478  
Vedlegg nr. 29  
10 69  
K/10

SKJØTE  
\*\*\*\*\*

Under henvisning til kjøpekontrakt av 1969  
skjøter og overdrar Ullensaker kommune v/ordføreren eiendommen

"MIKALSRUD 14", gnr. 142 bar. 121

i Ullensaker til faglærer IDA LUND for en kjøpesum kr. 12.800.-  
som er avgjort.

Salget skjer på følgende vilkår:

Kommunen skal ha rett til å føre vann-, kloakk-, drenerings-,  
lys- og telefonledninger over eiendommen eller gi nabotomt eller  
felles foretagende rett til å føre slike ledninger og ta til-  
knytning til disse. For skader som måtte bli påført, skal disse  
erstattes etter avtale eller skjønn.

Kjøper har gjerdeplikt rundt eiendommen hvor denne grenser til  
veg eller til kommunens øvrige eiendom. Mot privat nabo gjelder  
lovens almindelige regler om deling av gjerdeplikt.

Tomten forutsettes bebygget med våningshus. Bebyggelsen må skje  
overensstemmende med bygningsrådets bestemmelse, og all bebyggelse  
må meldes rådet og godkjennes av dette på forhånd. Kjøper må  
rette seg etter de vedtekter som blir fastsatt ved regulering  
etter bygningsloven.

Ved salg av eiendommen før den er bebygget, har kommunen forkjøps-  
rett etter kostpris. Det samme gjelder om bygging ikke er på-  
begynt innen utgangen av 1971 og formannskapet etter søknad ikke  
har forlenget denne frist.

Kjøper betaler alle handelsomkostninger, så som gebyr til kart  
og oppmåling, stempling, tinglysing og anmerkning om heftelse.  
Rådigheten over - retten til å fri fra - forannevnte klausur  
tilligger Ullensaker formannskap.

ULLENSAKER KOMMUNE  
Jessheim, den 15-9-69

Thor Gystad

Thor Gystad, ordfør.

Jeg vedtar dette skjøte.

Jessheim, den

✓ Ida Rishild Lund

Før angisningen kr. 20 -  
Ført inn i dagboken ved  
ANDSVOLL SØRENSRIVEREMBEDE  
som nr. 7478 den 29. 10 1969  
Ført inn i grb. u.  
personregisteret.  
Høftelser anmerkes mot kr. 5,-  
Anmerkes i h.t. regl. § 11:

skyld 1 øre.

kjøpekontrakt. 29. 10. 1969, stemplet her idag med kr. 130,-

*Gjellvik Gaurvat*  
*1971*

**TINGLYST**

15 OKT 2001

EIDSVOLL  
SORENSKRIVEREMBETE  
DAGBOKNR.: 12350

Erklæring  
\*\*\*\*\*

Undertegnede eier og hjemmelshaver av eiendommen:  
gnr. 142.. bnr. 121.. i Ullensaker frasier seg på egne, og frem-  
tidige eiere og hjemmelshavers vegne, et hvert krav om erstatnin  
på grunn av skader på ~~gater~~ som følger av reparasjonsarbeid  
e.l. på hoved- vann- og avløpsledninger i nærheten av bygget.

Kfr. byggetillatelse av 13/9-2001.....

Dette tinglyses som heftelse på eiendommen: Mikalsrud 14  
gnr. 142.... bnr. 121..... i Ullensaker

Denne erklæring kan ikke endres eller slettes uten samtykke  
fra Ullensaker kommune.

Jessheim, den 18/9 - 2001.....

*Harald Lund*





# Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

**Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

## Boligkjøperforsikring

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

## Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

## Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

## Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

## Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

## Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

## Bygningsforsikring

Vanlig bygningsforsikring omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

## Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

## Pris

Hus med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	<b>15.050 kroner</b>
Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	<b>17.550 kroner</b>

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

## Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

## Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



## Delegert sak

Monika Dadwal  
Midtveien 20a  
0583 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Vedtaksdato:
	24/4507 - 5	Dan Nicolas Nordal	20.06.2024

### Tillatelse til tiltak - gnr 142 bnr 121 - Mikalsrud 14 - Bruksendring - Tilleggsdel til hoveddel

Tiltak:	Bruksendring - Tilleggsdel til hoveddel	
Byggested:	Gbnr: 142/121	Mikalsrud 14
Tiltakshaver:	Monika Dadwal Midtveien 20a 0583 OSLO	

#### Vedtak

Din søknad om tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, mottatt 22.05.2024 og komplett for behandling 14.06.2024, godkjennes.

Tillatelsen omfatter: Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

#### Ferdigstillelse

Etter plan- og bygningsloven § 21-10 skal omsøkt tiltak avsluttes med en ferdigattest. Ferdigattest utstedes av kommunen når nødvendig søknad om ferdigattest fra tiltakshaver er sendt inn. Søknaden skal vise at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen.

#### Presisering

Kravet til sikker rømning ut i det fri, 1,0 meter fra gulv til underkant av vinduet som skal fungere som rømningsvindu, må ivaretas. På vedlagt snittegning vises 1,1 meter. Som kompensierende tiltak skal det etableres trinn eller et fastmontert møbel under vinduet, som for eksempel en seng eller sofa.

#### SAKSOPPLYSNINGER

##### Plangrunnlag og grad av utnytting

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2021-2030, med ikrafttredelsesdato 23.03.2021. Eiendommen er avsatt til nåværende boligområde.

### **Tiltaket**

Tiltaket gjelder bruksendring av deler av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel til rom for varig opphold. Endringen omfatter å gjøre disponibelt rom om til stue, vaskerom om til soverom, og bod om til to soverom. Tiltaket påvirker ikke boligens bruksareal.

### **Tilknytning til infrastruktur**

Tiltaket innebærer ingen endring med hensyn til vann- og avløp, adkomst eller renovasjonsløsning.

### **Nabovarsel**

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-3 fritas det fra krav om nabovarsling.

### **Tegningsdokumentasjon**

Vedtaket er basert på plantegninger mottatt som supplering med journaldato 13.06.2024 og 14.06.2024.

### **Forutsetninger iht lovverket**

- Dersom tiltaket ikke er igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, bortfaller tillatelsen. Det samme gjelder hvis tiltaket stanses i mer enn 2 år, i henhold til plan- og bygningsloven § 21-9.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til andre formål enn det som er forutsatt i denne tillatelsen.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen må umiddelbart rapporteres til kommunen av både den opprinnelige og den nye tiltakshaveren, i samsvar med plan- og bygningsloven § 23-2.
- Det er tiltakshavers ansvar å sikre at bygget oppføres i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven, inkludert de tekniske forskriftene og dimensjoneringsstandardene.
- Mindre endringer som oppstår underveis, må normalt avklares med kommunen på forhånd. Hvis tiltaket innebærer korreksjoner i forhold til godkjente tegninger, må disse fremlegges ved søknad om ferdigattest.
- Ingen bygning eller anlegg kan tas i bruk uten at det enten foreligger en midlertidig brukstillatelse eller en ferdigattest fra kommunen, som må anmodes om av søkeren/tiltakshaveren i henhold til plan- og bygningsloven § 21-10.

### **Gebyr**

For kommunens behandling av byggesøknad ilegges gebyr i samsvar med gjeldende betalingsregulativ, som beskrevet i plan- og bygningsloven § 33-1. Fastsettelsen av gebyret i den enkelte sak anses ikke som et enkeltvedtak og er derfor ikke gjenstand for klage. Faktura vil bli ettersendt.

### **Klageadgang**

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken i henhold til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kapittel VI. Klagefristen er 3 uker fra vedtaket er mottatt.

Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for eventuelle tap som følger av omgjøring av vedtaket.

Klagen sendes til postmottak@ullensaker.kommune.no eller til Ullensaker kommune, postboks 470, 2051 Jessheim.

Med hilsen

Dan Nicolas Nordal  
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

Anne Charlotte Ruud  
avdelingsleder

**Vedlegg**

Fakturagrunnlag - gnr 142 bnr 121 - Mikalsrud 14 - Bruksendring - Tilleggsdel til hoveddel