**Opplysninger om eiendommen**

**Beliggenhet**
Boligen ligger i et barnevennlig område rett utenfor Jessheim sentrum. Nærhet til barnehager, skole og matbutikk. Turmuligheter i skog og mark i gangavstand fra boligen. Nærhet til kino, svømmehall, treningssenter, klesbutikker, restauranter mm.

**Adkomstvei**
Offentlig vei med private stikkveier.

**Tilknytning vann**
Offentlig vannledning med private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**
Offentlig avløp med private stikkledninger.

**Regulering**
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**
Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal

**Tinglyste/andre forhold**
Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten. Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

**Opplysninger gitt av eier**
Det er ikke gjort noen arbeider på boligen utover generell overflatebehandling. Utvendige fasader er malt for 3-4 år siden. Taktekking er skiftet i 2024.

**Oppvarming av boligen**
Boligen varmes opp med vedovn, elektriske varmekabler og varmepumpe. Det er elektriske varmekabler på badet.

**Byggemåte**
Bygningen er etablert med støpt plate på mark. Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning. Taket er saltak tekket med papp. Etasjeskiller av tre. Vinduer med 2-lags glass.

**Boligbygg med flere boenheter**
**Utvendig**

Balkong,TG2

*Balkongen er bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord. Balkongen er målt til ca. 17m2. Rekkverket er målt til 94cm.*

*Vurdering av avvik:*

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det registreres slitasje i terrassebordenes overflate.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Det er ikke nødvendig å oppgradere rekkverkshøyden til dagens standarder, da den oppfyller kravene som var gjeldende på byggemeldingstidspunktet. Det anbefales å overflatebehandle terrassegulvet.
**Innvendig**

Radon,TG2

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

*Vurdering av avvik:*

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige dører,TG2

*Innvendig har boligen malte glatte dører.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Enkelte dørkarmer og terskler har hakk og sår.

Tiltak

- Tiltak:

- Overflatebehandling av disse dørene anbefales.
**Våtrom**
2. Etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

*Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Dusjskinnen er høyere enn terskel. Dette kan medføre at vann når ut i tilstøtende rom før det når sluket ved lekkasje. Det registreres bom (manglende vedheft) i enkelte fliser rundt sluket. Flisfuger er også slitte i dette området.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Hvis det etableres åpninger i dusjskinnen, vil våtrommet fungere med avvik i fallforhold. Fliser med bom bør skiftes. Slitte flisfuger må skiftes.
2. Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

*Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.*

*Vurdering av avvik:*

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

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

2. Etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning,TG2

*Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det registreres sprekker i servant.

Tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

- For å lukke avvik vedr. servant må den skiftes. Det bemerkes likevel at det ikke er umiddelbare behov for dette.
2. Etasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv,TG2

*Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

2. Etasje > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

*Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.*

*Vurdering av avvik:*

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

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

2. Etasje > Bad/vaskerom

Sanitærutstyr og innredning,TG2

*Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Bereder er plassert på dette rommet.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

**Kjøkken**
2. Etasje > Stue/kjøkken

Overflater og innredning,TG2

*Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avsatt plass i innredningen til kjøl/fryseskap. Oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, kombiovn og vannstoppsystem er integrert.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Det registreres en fuktsvelling på front ved siden av kjøleskap. Det registreres en skade på front til oppvaskmaskin.

Tiltak

- Tiltak:

- For å lukke avviket kan det ikke utelukkes at fronter må skiftes ut.
**Tekniske installasjoner**

Varmtvannstank,TG2

*Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Det bemerkes at dette ikke var et krav på byggemeldingstidspunkt.

Elektrisk anlegg,TG2

*Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.*

*21.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*

*Kommentar:*

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

*Kommentar:*

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

*Ukjent*

*Kommentar:*

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

*Ukjent*

*Kommentar:*

*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*

*Kommentar:*

*6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?*

*Nei*

*Kommentar:*

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

*Nei*

*Kommentar:*

*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, jamfør eget punkt under varmtvannstank*

*Nei*

*Kommentar:*

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

*Nei*

*Kommentar:*

*14.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*

*Kommentar:*

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

*Ja*

*Kommentar:*

*16.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*

*Kommentar:Det foreligger dokumentasjon fra det utførende installasjonsfirmaet av nyanlegget. Imidlertid er samsvarserklæringen over 5 år gammel, og det finnes ingen el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene. Derfor anbefales det en generell gjennomgang av det elektriske anlegget av en kvalifisert el-fagmann, i henhold til NEK 405-2. Dette vil sikre at anlegget oppfyller gjeldende sikkerhetsstandarder og forskrifter. Det er eierens ansvar å sørge for at det elektriske anlegget til enhver tid oppfyller og tilfredsstiller kravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og NEK 400. Anlegget skal oppfylle de standardene som gjaldt på etableringstidspunktet, men eventuelle oppgraderinger eller endringer må oppfylle dagens standarder.*

**Boligbygg med flere boenheter**

**Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold**
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Soverommet anvist på byggetegning som er nærmest utvendig bod, er i dag avdelt i 2 soverom.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? **Ja**
Det er ikke registrert brannsikring på gavlvegger mot naboer på kaldt loft slik man forventer at det skal være for bygg som skal oppfylle minst 1985 brannforskriften. Ytterligere undersøkelser anbefales.
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? **Nei**
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? **Nei**

**Garasje**

**Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold**
Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger for garasjen.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? **Nei**
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? **Nei**
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? **Nei**

**Boligbygg med flere boenheter**
**Standard :**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
**Vedlikehold :**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
**Garasje**