**Opplysninger om eiendommen**

**Beliggenhet**
Boligen ligger i utkanten av Jessheim sentrum. Kort vei til barnehage og skole. Gangavstand til offentlig kommunikasjon. Nærhet til mange servicemuligheter, Jessheim storsenter og flere fritidstilbud. Ca. 10 minutter til Oslo Lufthavn og ca. 23 minutter til Lillestrøm.

**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 ligger i relativt skrånende terreng.

**Tinglyste/andre forhold**
Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen. Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet. 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**
Tak, kledning og vinduer på hele boligen er skiftet i ca. 2018.

**Oppvarming av boligen**
Det er varmekabler på alle bad. Varmekabler i hele underetasjen. 2 vedovner i hoveddel.

**Byggemåte**
Boligen er etablert med grunnmur av betong. Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning. Taket er et saltak tekket med takstein. Etasjeskiller er av tre. Vinduer med 2-lags isolerglass.

**Enebolig**
**Utvendig**

Takkonstruksjon/Loft,TG2

*Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Takkonstruksjonen er ikke fullverdig vurdert. Loftkonstruksjoner med denne alderen er skadeutsatt.

Tiltak

- Tiltak:

- Om det er mulig anbefales det å undersøke loftet nærmere når dette er mulig.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

*Hovedterrasse er bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord. Terrassen er målt til ca. 71m2. Rekkverk er målt til ca. 90cm.*

*Vurdering av avvik:*

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Terrasse ved vaskerom,TG3

*Terrassen er bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord. Den er målt til ca. 14,5 m2.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Terrassen mangler rekkverk.

Tiltak

- Tiltak:

- Dette må etableres for å lukke avviket.

*Kostnadsestimat : Under 10 000*

**Innvendig**

Overflater,TG2

*Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel og malt overflate. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Det registreres knirk i parkett på det ene soverommet i underetasjen. Dette kan skyldes ujevnt underlag, eller andre underliggende årsaker. Øvrige overflater i boligen fremstår ikke med avvik over det som er forventbart.

Tiltak

- Tiltak:

- Nærmere undersøkelser anbefales før eventuelle tiltak kan vurderes.

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.

Pipe og ildsted,TG2

*Boligen har elementpipe. Det er tilkoblet 3 ildsteder.*

*Vurdering av avvik:*

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

Tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Innvendige trapper,TG2

*Boligen har malt tretrapp.*

*Vurdering av avvik:*

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trapp til kjeller fremstår for bratt som trapp mellom to etasjer for varig opphold.

Tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

- Det kan ikke utelukkes at trappen må utbedres for å lukke avviket.

Innvendige dører,TG2

*Boligen har malte dører.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Enkelte dører tar i karm ved lukking.

Tiltak

- Tiltak:

- Dørene bør kontrolleres og justeres for å lukke avviket.
**Våtrom**
1. Etasje > Vaskerom

Overflater Gulv,TG2

*Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er ikke målt fall på våtrommet. Det er noe motfall mot vaskemaskin.

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

1. Etasje > Vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

*Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.*

*Vurdering av avvik:*

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:
- Sluket er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er derfor heller ikke påvist tettesjikt på rommet.

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.

- Tiltak:

1. Etasje > Vaskerom

Ventilasjon,TG2

*Det er naturlig ventilering.*

*Vurdering av avvik:*

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. Etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

*Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13mm.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det registreres slitasje i flisfuger og elastisk fuge i dusjsonen.

Tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.

- Flisfuger bør utbedres, og elastisk fuge bør skiftes i dusjsonen.
1. Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

*Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Det er ikke påvist synlig tettesjikt.

Tiltak

- Tiltak:

- Det bør om mulig fremlegges dokumentasjon for dette.
1. Etasje > Bad

Ventilasjon,TG2

*Det er elektrisk styrt vifte.*

*Vurdering av avvik:*

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Loftetasje > Bad

Generell,TG3

*Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har fliser på gulv og vegg. Himlingsplater på innvendig tak. Badet er utstyrt med toalett, servantinnredning og badekar. Fallforholdet på badet er tilnærmet flatt. Det registreres at enkelte fliser har sprukket. Det kan ikke utelukkes at underliggende problemer har forårsaket dette. Elastisk fuge mellom gulv og vegg har stedvis sluppet. Tettesjiktet i gulv og evt. vegger har nådd sin levetid. Det registreres slitasje i badets innredninger. På bakgrunn av ovennevnte avvik vurderes det til at badet står overfor renovasjon i tiden som kommer.*

*Vurdering av avvik:*

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

Tiltak

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

*Kostnadsestimat : Over 300 000*

Underetasje > Bad

Generell,TG3

*Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.*

*Vurdering av avvik:*

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Sokkelfliser mot badstue er løse. Det registreres panel på vegg i det som er definert som våt sone. Ved endret bruksbelastning og fjerning av dusjkabinett kan dette forårsake fuktproblemer. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det kan ikke konstateres synlig bruk av tettesjikt i gulvet. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør

Tiltak

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

- Det bemerkes at våtrommet kan fungere med dagens tilstand- ogg bruk en stund til. Men ved en endret bruksbeastning kan dette endres.

*Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000*

**Kjøkken**
Underetasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

*Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Det registreres enkelte fuktmerker på skuffefronter og skapfronter.

Tiltak

- Tiltak:

- Overflatebehandling anbefales for å lukke avviket.
**Spesialrom**
Underetasje > Badstue

Overflater og konstruksjon,TG2

*Badstue.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Døren til badstuen er tung å åpne.

Tiltak

- Tiltak:

- Døren bør justeres.
**Tekniske installasjoner**

Vannledninger,TG2

*Innvendige vannledninger er av kobber.*

*Vurdering av avvik:*

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør,TG2

*Det er avløpsrør av plast.*

*Vurdering av avvik:*

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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:Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Kostnadsestimatet er kun gitt for utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.*

**Tomteforhold**

Drenering,TG2

*Dreneringen er fra 1985.*

*Vurdering av avvik:*

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

*Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1985. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1985. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.*

*Vurdering av avvik:*

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**Enebolig**

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

1. Etasje: Det er ingen endringer utover at dør mellom stue og kjøkken er tettet igjen. Loftetasje: Det registreres ingen endringer. Underetasje: Det er foretatt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i underetasjen. Disse endringene er det fremlagt ferdigattest for.

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? **Ja**

Rom i underetasjen oppfyller ikke krav til dagslysflate.

**Enebolig**
**Standard :**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
**Vedlikehold :**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.