**Opplysninger om eiendommen**

**Beliggenhet**
Boligen ligger sentralt på Jessheim med et bredt utvalg av fasiliteter som kjøpesentre, restauranter, skoler og kulturtilbud. Beliggenheten har nærhet til både Gardermoen og E6, noe som gir gode transportmuligheter til Oslo og andre nærliggende områder. Jessheim har en blanding av urbane fasiliteter og naturskjønne omgivelser, som skog og turområder.

**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**
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 opplyst om oppgraderinger av boligen i forbindelse med denne rapporten.

**Oppvarming av boligen**
Boligen varmes opp med elektriske panelovner.

**Byggemåte**
Bygningen er etablert med grunnmur av betong. Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning. Taket er et saltak tekket med aluminiumsplater. Etasjeskiller er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.

**Rekkehus**
**Utvendig**

Nedløp og beslag,TG2

*Renner, nedløp og beslag i sort lakkert stål.*

*Vurdering av avvik:*

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Det var ikke et krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet. Men det anbefales likevel å montere dette for optimal personsikkerhet.

Veggkonstruksjon,TG2

*Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Det registreres ingen lufting bak kledning. Det bemerkes at dette ikke var et krav på byggemeldingstidspunktet. Utvendige fasader fremstår værslitte.

Tiltak

- Tiltak:

- For å lukke avviket ifm. værslitte fasader, kan det ikke utelukkes lokal utskifting. Det er ikke behov for utbedring av avvik vedr. lufting. Men ved en fremtidig oppgradering av fasadene må dette medtas.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

*Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon og er ikke inspisert. Tilstandsgraden settes da dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Tiltak

- Tiltak:

- Det anbefales når- og om dette er mulig, å utføre nærmere undersøkelser for å stadfeste tilstanden.

Vinduer,TG2

*Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i 2 etasje, og malte trevinduer med 3-lags glass i 1 etasje.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Vinduene har nådd en alder (over 30 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer. Enkelte vinduer tar i karm ved åpning/lukking. Det registreres utvendig værslitasje.

Tiltak

- Tiltak:

- For å lukke dette avviket må vinduene skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Ytterdør,TG2

*Bygningen har malt hovedytterdør.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Det er påvist noen sprekker rundt dørhåndtak på innsiden av døren.

Tiltak

- Tiltak:

- Det bør gjøres en overflatebehandling av dør.

Terrasse foran,TG2

*Terrasse bygget av impregnerte bjelker og terrassebord. Terrasse ble målt til 16m2. Rekkverk ble målt til 73cm.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Terrassen er en del værslitt og trenger overflatebehandling.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Terrassen fungerer i dag, men bør oppgraderes med noe overflatebehandling.

Terrasse bakside,TG2

*Terrasse bygget av impregnerte bjelker og terrassebord. Terrasse ble målt til 22m2.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Terrassen er en del værslitt og trenger overflatebehandling.

Tiltak

- Tiltak:

- Terrassen fungerer i dag, men bør oppgraderes med noe overflatebehandling.

Trapp inngangsparti ,TG2

*Trapp mot inngangsdør bygget av impregnerte materialer og terrassebord. Rekkverket ble målt til 95cm.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Det registreres værslitasje på trappen.

Tiltak

- Tiltak:

- For å lukke avviket må trappen overflatebehandles.
**Innvendig**

Overflater,TG2

*Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte flater. Innvendige tak har malt trepanel og himlingsplater.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- De innvendige overflatene er gamle og preget av betydelig slitasje og skader.

Tiltak

- Tiltak:

- Boligen står ovenfor en større overflate-oppgradering.

Pipe og ildsted,TG3

*Boligen har mursteinspipe. Det er ikke satt inn vedovn nå, men dette kan gjøres.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Pipen har nådd sin levetid, det kan derfor ikke gis noen garanti for tilstanden. Utover dette er det registrert brennbart materiale under sotluke i kjeller. Det bemerkes likevel at det ikke er tilkoblet ildsted i dag.

Tiltak

- Tiltak:

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Før ildsted kan monteres må brannvesenet konsulteres, slik at de kan undersøke pipen. Kostnadsestimatet setter for en slik undersøkelse, og ikke for eventuelle nødvendige tiltak.

*Kostnadsestimat : Under 10 000*

Rom Under Terreng,TG2

*Gulvet har teppe. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjellerstue mot utvendig grunn. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,8%. Det bemerkes at målingen som er tatt kun gjelder for dette hullet. Det representerer derfor ikke hele etasjen.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Det registreres mineralutslag og avskalling i overflater på åpne betongvegger mot terreng. Dette registreres nærmere bestemt i kjellerboden.

Tiltak

- Tiltak:

- Dette avviket må sees i sammenheng med punkt om drenering. Før ytterligere innredning av kjelleren kan utføres, bør det utføres tiltak vedr. drenering.

Innvendige trapper,TG2

*Boligen har malt tretrapp med teppe i trinnene.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak

- Tiltak:

- På byggemeldingstidspunktet var ikke nevnte avvik et krav. Men det anbefales å utbedre forholdene for bedre personsikkerhet.

Innvendige dører,TG2

*Innvendig har boligen malte glatte dører. Boligen har foldedør mot entre.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Innvendige dører er fra byggeår og er slitte i karmer og dørblader.

Tiltak

- Tiltak:

- For å lukke dette avviket må dørene skiftes. Det bemerkes likevel at det ikke er umiddelbare behov for dette.
**Våtrom**
2. Etasje > Bad

Generell,TG3

*Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har våtromsbelegg på gulv. Innvendige vegger har våtromstapet. Innvendig tak har malt panel. Det er utstyrt med toalett, servantinnredning og dusjhjørne. Fallforhold mellom topp gulv ved dør til topp slukrist er målt til 0mm.*

*Vurdering av avvik:*

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Fallforholdene i våtrommet er ikke i samsvar med gjeldende krav. Det betyr at det ikke er tilstrekkelig fall mot sluket, noe som kan føre til at vann ikke renner skikkelig bort. Selv om det er en oppkant i dusjsonen, oppfyller dette ikke kravet til fall mot sluk i dagens forskrifter, som stiller spesifikke krav til hvor bratt fallet må være for å unngå at vann blir stående på gulvet. Manglende fall kan føre til økt risiko for vannskader over tid. Veggene i våtrommet består av et eldre tettesjikt, og overflaten er dekket med våtromsbelegg. Dette kan indikere at rommet ikke har de moderne systemene for vanntetting som benyttes i dag, for eksempel membraner som legges under fliser eller annet materiale. Eldre tettesjikt kan være mer utsatt for slitasje og lekkasje, og det kan være utfordrende å vurdere om tettesjiktet fortsatt er tilstrekkelig for å hindre fuktgjennomtrenging. Dette kan øke risikoen for fuktskader i vegger og underliggende konstruksjoner. Sluket i våtrommet er av eldre type, og det er beskrevet at det er vanskelig å rengjøre, da det er støp i sluket. Moderne sluk er laget for å kunne rengjøres enkelt, både for å sikre god funksjon og for å redusere risikoen for tette rør og oversvømmelse. Dersom sluket ikke kan rengjøres ordentlig, kan det føre til dårlig avrenning, oppsamling av smuss og økt fare for lekkasjer. Et sluk som er integrert i støp, kan også være mer utfordrende å erstatte dersom det oppstår feil eller lekkasjer.

Tiltak

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

*Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000*

**Kjøkken**
1. Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG3

*Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet er fra byggeår og krever en oppgradering.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Innredningen er av høy alder og har slitasje og skader langt over det som er forventet.

Tiltak

- Tiltak:

- For å lukke avviket må innredningen skiftes ut.

*Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000*

1. Etasje > Kjøkken

Avtrekk,TG2

*Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Ventilatoren er av høy alder og forventet levetid er passert. Plutselige avvik kan derfor oppstå.

Tiltak

- Tiltak:

- Ventilatoren må skiftes i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet.
**Tekniske installasjoner**

Vannledninger,TG2

*Innvendige vannledninger er av jern. Det er ikke besiktiget i rørskap.*

*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.

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør,TG2

*Det er avløpsrør av støpejern.*

*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.

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Varmtvannstank,TG2

*Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

**Tomteforhold**

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

*Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1960. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1960. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.*

*Vurdering av avvik:*

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

Tiltak

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

**Rekkehus**

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

1. Etasje: Det er ikke registrert noen endringer. 2. Etasje: Det er ikke registrert noen endringer. Kjeller: Det er vanskelig å tyde tegningen for denne etasjen. Men denne etasjen er ikke måleverdi og kan derfor ikke bli godkjent med rom for varig opphold.

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? **Ja**

Kjelleren oppfyller ikke kravene for varig opphold, inkludert rømning, dagslysflate og takhøyde, og er derfor ikke godkjent for denne bruken.

**Garasje**

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

Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? **Ja**
Det er ukjent om det er utført brannsikring i denne bygningen.
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? **Nei**
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? **Nei**

**Rekkehus**
**Standard :**
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.
**Vedlikehold :**
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.
**Garasje**