**Opplysninger om eiendommen**

**Beliggenhet**
Boligen ligger sentralt på Jessheim, i nærheten av Jessheim Storsenter. Gangavstand til ulike servicetilbud og offentlig kommunikasjon. Skoler og barnehager ligger i nærheten. Flere treningssentre samt turmuligheter i skog ligger i nær avstand fra boligen.

**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**
Eier har ikke gitt noen opplysninger i forbindelse med denne rapporten.

**Oppvarming av boligen**
Boligen varmes opp med elektriske panelovner. Elektriske varmekabler på bad.

**Byggemåte**
Bygningen er etablert med grunnmur og bærende konstruksjoner av betong. Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig forblendet med trekledning og teglstein. Taket er et flatt papptekket tak. Etasjeskiller av betong. Vinduer med 2-lags glass.

**Leilighet**
**Utvendig**

Vinduer,TG2

*Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Vinduene har nådd en alder som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer. Utover dette registreres det utvendig værslitasje på vinduene.

Tiltak

- Tiltak:

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

*Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad*

Terrassedør,TG2

*Bygningen har malt terrassedør i tre med 2-lags glass.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Ruten i døren har nådd en alder som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer. Det registreres utvendig værslitasje på døren.

Tiltak

- Tiltak:

- For å lukke avviket må døren skiftes. Det er ikke umiddelbare behov for dette.

*Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad*

Terrasse,TG2

*Terrasse på mark bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord. Terrassen er målt til til ca. 18m2.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Det registreres værslitasje i terrassebordene.

Tiltak

- Tiltak:

- Det kan ikke utelukkes lokal eller total utskifting av terrassen for å lukke avviket. Det er likevel ikke umiddelbart behov for dette.
**Innvendig**

Overflater,TG2

*Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Innvendige vegger har malt overflate, og innvendig tak har malt strie.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Det registreres sprekker i hjørner på vegg på soverommet.

Tiltak

- Tiltak:

- Det anbefales overflatebehandling.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

*Etasjeskiller er av betongdekke. Ved enkel nivellering av stue/kjøkken måles det et totalt avvik i rommet på 22mm, og 7mm over en avstand på 2 meter.*

*Vurdering av avvik:*

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

*Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad*

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 profilerte dører.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Det registreres fuktsvelling på nedre del av dør til bad. I dør til bod har lamineringen på toppen av døren sluppet.

Tiltak

- Tiltak:

- Om det er tilstrekkelig anbefales det overflatebehandling. Det kan ikke utelukkes at dørene må skiftes for å lukke avviket.
**Våtrom**
1. Etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

*Veggene har fliser. Taket er malt.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Det registreres enkelte partier på vegg i dusjsonen hvor det er riss i flisfuger. Det bemerkes at dette ikke er omfattende. Det registreres også svartsopp i elastisk fuge i dusjsonen.

Tiltak

- Tiltak:

- Elastisk fuge utsatt for svartsopp må skiftes. Det bør gjøres nærmere undersøkelser vedrørende riss i flisfuger.
1. Etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

*Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Dusjskinnen er høyere enn dørterskel. Ved lekkasje utenfor dusjsonen kan lekkasjevann nå ut i tilstøtende rom før det når sluket.

Tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

- Sprekte fliser bør skiftes. Det bør etableres en åpning i dusjskinne slik at lekkasjevann kan nå sluket.
1. 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.

*Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad*

**Kjøkken**
1. 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 og oppvaskmaskin. Platetopp og stekeovn er integrert.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Det registreres slitasjemerker i benkeplaten.

Tiltak

- Tiltak:

- Om dette er tilstrekkelig, anbefales det overflatebehandling.
**Tekniske installasjoner**

Vannledninger,TG2

*Innvendige vannledninger er av kobber. 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.

*Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad*

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.

*Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad*

Varmtvannstank,TG2

*Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Plassert i kjøkkenbenk.*

*Vurdering av avvik:*

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

Tiltak

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

Elektrisk anlegg,TG2

*Elektrisk skjult/åpent 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:Ukjent.*

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

*Ukjent*

*Kommentar:Ikke besvart.*

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

*Ukjent*

*Kommentar:Ikke besvart.*

*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?*

*Ukjent*

*Kommentar:Ikke besvart.*

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

*Ukjent*

*Kommentar:Ikke besvart.*

*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.*

**Leilighet**

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

Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? **Ja**
Boliger med flere boenheter oppført før 2010, tilfredsstiller sannsynligvis ikke dagens byggetekniske forskrift, med tanke på brannskiller. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? **Nei**
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? **Nei**

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