**Opplysninger om eiendommen**

**Beliggenhet**
Willy Moes veg ligger i Holter, en del av Nannestad kommune, med nærhet til både natur og nødvendige fasiliteter. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse og har tilgang til skoler, barnehager og dagligvarebutikker innen rimelig avstand. Det er gode transportmuligheter med bil til Oslo og Gardermoen.

**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. 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 etablert ny kurs til varmepumpe og til stikkontakt i 2020. Bygget garasje i 2024. Det er lagt ny kurs ut til denne. Skiftet på rom i underetasjen. Ny gulv og rekkverk på balkong i 2024. Det er etablert pergolux på terrassen i underetasjen. Skiftet motor til sentralstøvsuger. Skiftet innredning på bad i underetasjen i 2022. Boligen er utvendig malt i 2024.

**Oppvarming av boligen**
Boligen varmes opp med vedovn og varmepumpe i 1. etasjen. Det er elektriske varmekabler på begge bad. Utover dette er det elektriske panelovner.

**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 av tre. Vinduer med 2-lags glass.

**Tomannsbolig**
**Utvendig**

Vinduer,TG2

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

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Vinduene har nådd en alder (over 20 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

Tiltak

- Tiltak:

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

Dører,TG2

*Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre med 3-lags glass.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Dørene har nådd en alder (over 20 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering av ruter kan oppstå i tiden som kommer.

Tiltak

- Tiltak:

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

Terrasse inngangsparti,TG2

*Terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord. Trerekkverk er målt til over 1 meter der det er et krav. Terrassen er målt til 9m2.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Det registreres behov for overflatebehandling.

Tiltak

- Tiltak:

- Overflatebehandling anbefales.

Terrasse - Underetasje,TG2

*Terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord. Terrassen er målt til ca. 29m2.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Det registreres behov for overflatebehandling.

Tiltak

- Tiltak:

- Overflatebehandling anbefales.

Balkong ,TG2

*Balkong bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord. Trerekkverk er målt til 95cm. Balkongen er målt til 6m2.*

*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.

**Innvendig**

Overflater,TG2

*Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er påvist andre avvik:
- Det registreres stedvis slitasje i laminatskjøter på gulv.

Tiltak

- Andre tiltak:

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

Radon,TG2

*Bygget er opplyst utført med radonbrønn, men ingen dokumentasjon foreligger.*

*Vurdering av avvik:*

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

**Våtrom**
1. Etasje > Bad/vaskerom

Overflater vegger og himling,TG2

*Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Det er ikke tettet i bunnen av våtromsplater. Dette kan medføre fuktoppsug i plater.

Tiltak

- Tiltak:

- Det bør gjøres tiltak i forbindelse med tetting i bunn av plater.
1. Etasje > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

*Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.*

*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.

Undretasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

*Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist sprekte fliser på vegg i dusjsonen. Elastisk fuge.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Sprukne fliser må skiftes. Det anbefales å etablere ny elastisk fuge der den er slitt.
Undretasje > 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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

**Tekniske installasjoner**

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:Nyanlegg fra byggeår.*

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

*Ja*

*Kommentar:*

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

*Ja*

*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.*

**Tomannsbolig**

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

Disponibelt rom i underetasjen er idag i bruk som soverom.

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? **Ja**

Soverom nærmest badet i underetasjen er tilfredstiller ikke krav til rømning.

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