**Opplysninger om eiendommen**

**Beliggenhet**
Eiendommen har en sentral beliggenhet med kort avstand til togstasjon, skoler og barnehager, noe som gjør området praktisk for familier. Det er også nærhet til dagligvarebutikker og andre servicetilbud. Området har gode muligheter for friluftsliv med turstier og grøntområder i nærheten.

**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 opplyst om oppgraderinger i nyere tid, men omfanget er ikke kjent.

**Oppvarming av boligen**
Boligen varmes opp med vedfyring og elektrisitet.

**Byggemåte**
Boligen er etablert med grunnmur av betong. Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning. Taket er et papptekket saltak. Etasjeskiller av tre. Vinduer med 3-lags glass.

**Enebolig**
**Utvendig**

Taktekking,TG2

*Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Pappshingel har stedvis sluppet underlaget.

Tiltak

- Tiltak:

- Nærmere undersøkelser anbefales før eventuelle tiltak kan vurderes.

Veggkonstruksjon,TG2

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

*Vurdering av avvik:*

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Kledningen er stedvis sprukket som følge av værpåkjenning over tid.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

*Takkonstruksjon med ukjent utførelse.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Loftet er ikke besiktiget på grunn av manglende forsvarlig adkomst.

Tiltak

- Tiltak:

- Ved en senere anledning bør loft inspiseres når forholdene ligger til rette.

Vinduer - Byggeår,TG2

*Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.*

*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.

Tiltak

- Tiltak:

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

Dører,TG2

*Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Dører og ruter i dører har nådd en alder (over 30 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering 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.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

*Terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord. Terrassen er målt til ca. 43m2. Rekkverket er målt til 90cm.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Det er registrert værslitasje i rekkverk og terrassebord.

Tiltak

- Tiltak:

- Det må påregnes lokal utskifting.
**Innvendig**

Overflater,TG2

*Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel.*

*Vurdering av avvik:*

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

*Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt betong i kjeller. Ved enkel nivellering av stuen måles det et totalt avvik i rommet på 4mm, og 2mm over en avstand på 2 meter. Ved enkel nivellering av kjellerstuen måles det et totalt avvik i rommet på 10mm, og 5mm over en avstand på 2 meter.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Det registreres bevegelse og knirk enkelte steder i etasjeskille.

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 mursteinspipe. Det er tilkoblet ildsted.*

*Vurdering av avvik:*

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

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Rom Under Terreng,TG2

*Gulvet har teppe. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke utført da det er påvist synlige tegn til fukt på vegg mot terreng.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

- Det frarådes ytterligere utlekting av vegg før årsaken elimineres.

Innvendige dører,TG2

*Innvendig har boligen malte glatte dører. Det er også laminerte skyvedører.*

*Vurdering av avvik:*

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Det må påregnes utskifting av dører i tiden som kommer.
**Våtrom**
1. Etasje > Bad

Generell,TG3

*Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er fliser på gulv og våtromsplater på vegg. Innvendig tak har panel. Det er utstyrt med toalett, dusjkabinett, badekar og servantinnredning.*

*Vurdering av avvik:*

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommet har nådd en høy alder, og det kan derfor ikke gis noen garanti for tettheten til rommet. Det bemerkes likevel at rommet vil ha sin funksjon ved samme bruk som i dag. Men ved en endret bruksbelastning av rommet kan det oppstå avvik.

Tiltak

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

*Kostnadsestimat : Over 300 000*

Kjeller > Bad

Generell,TG3

*Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har fliser på gulv og våtromsplater på vegg. Innvendig tak har malt panel. Det er utstyrt med toalett, servantinnredning og dusjkabinett.*

*Vurdering av avvik:*

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommet har nådd en høy alder, og det kan derfor ikke gis noen garanti for tettheten til rommet. Det bemerkes likevel at rommet vil ha sin funksjon ved samme bruk som i dag. Men ved en endret bruksbelastning av rommet kan det oppstå avvik.

Tiltak

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

*Kostnadsestimat : Over 300 000*

Kjeller > Vaskerom

Generell,TG3

*Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerommet har fliser på gulv og malt overflate på vegg. Innvendig tak har himlingsplater. Det er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og skyllekum. Bereder er plassert her.*

*Vurdering av avvik:*

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommet har nådd en høy alder, og det kan derfor ikke gis noen garanti for tettheten til rommet. Det bemerkes likevel at rommet vil ha sin funksjon ved samme bruk som i dag. Men ved en endret bruksbelastning av rommet kan det oppstå avvik.

Tiltak

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

*Kostnadsestimat : Over 300 000*

**Tekniske installasjoner**

Vannledninger,TG3

*Innvendige vannledninger er av kobber.*

*Vurdering av avvik:*

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det drypper fra rørskjøter.

Tiltak

- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.

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

- Dette er observert på rørskjøt på vaskerommet.

*Kostnadsestimat : Under 10 000*

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.

Varmepumpe,TG2

*Det er installert varmepumpe.*

*Vurdering av avvik:*

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tiltak

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

Elektrisk anlegg,TG2

*Elektrisk åpent anlegg fra byggeår.*

*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?*

*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?*

*Ukjent*

*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?*

*Ukjent*

*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**

Fuktsikring og drenering,TG2

*Dreneringen er fra 1980.*

*Vurdering av avvik:*

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Fuktsikring har stedvis løsnet fra vegg.

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

*Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1980. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1980. 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.

**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 tidligere tegnet inn arbeidsrom og vaskerom i 1. etasje. Idag er disse rommene en del av kjøkkenet. Kjeller: Det er ikke tegnet inn rombenevninger på alle rom i kjelleren. Men planløsningen ser ut til å stemme med dagens bruk.

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 for varig opphold i kjelleren tilfredsstiller ikke krav til varig opphold eller dagslysflate. Dette gjelder vinduene.

**Garasje**

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

**Uthus**

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

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