**Opplysninger om eiendommen**

**Beliggenhet**
Tranevegen 1 ligger i et etablert boligområde med nærhet til dagligvarebutikker og offentlig transport. Området har tilgang til skoler og barnehager, noe som kan være praktisk for familier. Det er også grøntområder i nærheten som gir muligheter for rekreasjon. Eiendommen har enkel adkomst til hovedveier, noe som gjør pendling mer praktisk. Beliggenheten gir en balanse mellom rolig nabolag og tilgjengelighet til nødvendige fasiliteter.

**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.

**Opplysinger gitt av eier**
Diverse elektrisk arbeid så som bytte til Led spot noen steder etc. - RST Elektro AS Skiftet gulv i stue og kjøkken høst 2019/2020? Montering skyvedørsgarderobe i det minste soverommet juli 2020 – Garderobeeksperten AS Montering av et ekstra høyskap til kjøkkenet - 2020 – Trekling, Maura Nytt frittstående kjøleskap og fryseskap i rustfritt stål, Electrolux 02.07.21 - Elkjøp Reparasjon motor til garasjeporten 21.02.22 - Portspesialisten Bygging av rekkverk og porter rundt hagen 24.06.22 – Artur Bygg og Eiendom 1 AS Montering zipscreen med motor balkongdører loftstue – 28.04.23 - Romerike markiseservice Installasjon av varmepumpe Toshiba signatur 12.12.23 - NekAS Elektrisk arbeid i forbindelse med installasjon av varmepumpe – RST Elektro Montering av ny ytterdør + ekstra snøfangere på terrassesiden 05.12.23 - Löwenstein Tømrer Installasjon av elbil lader – Zaptec Go 28.10.24 - RST Elektro Rens av ventilasjonsanlegg 31.03.25- Feieteknikk AS Vedlikeholdsservice varmepumpe 01.04.25 - NekAS Drenert rundt hele boligen 2014/2015 Skyvedørsgarderobe + nytt fryseskap og kjøleskap

**Oppvarming av boligen**
Boligen varmes opp med varmepumpe. Det er vedovn i stuen. Det er varmekabler i hele 1. etasje og bad i 2. etasje.

**Byggemåte**
Boligen er etablert med støpt plate på mark. Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning. Taket er et saltak tekket med takstein. Etasjeskiller av tre. Vinduer med 2-las glass.

**Enebolig**
**Utvendig**

Takkonstruksjon/Loft,TG2

*Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Det er registrert fuktskjolder fra tidligere fukt på platen ved pipegjennomføringen, men det er ingen tegn til fukt i dag. Fuktmålinger viser ingen forhøyede verdier.

Tiltak

- Tiltak:

- Nærmere undersøkelser anbefales.

Vinduer,TG2

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

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Det registreres stedvis utvendig værslitasje på vinduer.

Tiltak

- Tiltak:

- Om det er tilstrekkelig anbefales overflatebehandling.

Terrassedører,TG2

*Bygningen har malte terrassedører i tre med 2-lags glass.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Det registreres utvendig værslitasje på dørene.

Tiltak

- Tiltak:

- Om det er tilstrekkelig anbefales det overflatebehandling.
**Innvendig**

Overflater,TG2

*Innvendig er det gulv av parkett. Malt overflate på innvendige vegger og tak.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Det registreres stedvis slitasje i parkettoverflater i loftetasjen.

Tiltak

- Tiltak:

- Avviket kan lukkes med overflatebehandling.

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.

**Våtrom**
Loftetasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

*Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Loftetasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

*Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.*

*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.

1. Etasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv,TG2

*Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er en sprekk på flis i dusjsonen.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. Etasje > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

*Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.*

*Vurdering av avvik:*

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

Tiltak

- 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: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, og tilleggsarbeider. Imidlertid er enkelte samsvarserklæringer over 5 år gamle, 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.*

**Enebolig**

**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? **Nei**
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? **Ja**
Se nærmere omtale under opplysninger gitt av eier.
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? **Nei**

**Garasje**

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