**Opplysninger om eiendommen**

**Beliggenhet**
Eiendommen er en del av et etablert boligområde med nærhet til både natur og nødvendige fasiliteter. Det er kort avstand til skoler, barnehager og dagligvarebutikker, noe som gjør området praktisk for familier. Offentlig transport er tilgjengelig i nærheten, og det er enkel adkomst til hovedveier for pendling. Området har også turmuligheter og rekreasjonsområder 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. Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**
Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

**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**
Kjøkkenet har fått ny overflatebehandling, og det er installert nye hvitevarer. Varmtvannsberederen ble skiftet for et par år siden. På badet i 2. etasje er baderomsinnredningen oppgradert, og begge toalettene er byttet ut. Vanntrykket ute er litt lavt etter installasjon av trykkventil med sil i forbindelse med ny varmtvannsbereder.

**Oppvarming av boligen**
Boligen varmes opp med vedovn i stue. Det er varmekabler i gangen, toalettrommet, badet i 2. etasje, vaskerom og bad i underetasjen. Utover dette er det montert panelovn i stuen og soverom i underetasje.

**Byggemåte**
Grunnmur er av betongelementer, m/isolasjon, ikke leca. Garasje, to vegger er av leca, med spennconn hulldekke, membran, sement, og skiferheller Øvrig veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning. Taket er et saltak tekket med takstein. Etasjeskiller av betong og tre. Vinduer med 2-lags glass.

**Enebolig**
**Utvendig**

Taktekking,TG2

*Taktekkingen er av betongtakstein. 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:
- Taktekking er ikke besiktiget pga. manglende forsvarlig adkomst.

Tiltak

- Tiltak:

- Nærmere undersøkelser anbefales når dette er mulig.

Nedløp og beslag,TG2

*Renner nedløp og beslag av sort lakkert metall.*

*Vurdering av avvik:*

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon,TG2

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

*Vurdering av avvik:*

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Vinduer,TG2

*Bygningen har malte trevinduer med 3-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. Det registreres også utvendig værslitasje på enkelte vinduer.

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 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 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.

Garasjeporter,TG2

*Leddporter av metall.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Det registreres slitasje i tettepakninger.

Tiltak

- Tiltak:

- Det kan ikke utelukkes at disse må skiftes for å lukke avviket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

*Skiferbeleagt terrasse etablert på betonghulldekke. Tre- og lecarekkverk. Terrassen er etablert over taket til garasjen. Rekkverket er målt til ca. 116 cm. Terrassen er målt til 73m2.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Rekkverket er værslitt.

Tiltak

- Tiltak:

- Overflatebehandling av rekkverk anbefales.

Utvendige trapper,TG2

*Utvendig tretrapp ved inngangsparti.*

*Vurdering av avvik:*

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

Tiltak

- Tiltak:

- Det kan ikke utelukkes lokal utskifting.
**Innvendig**

Overflater,TG2

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

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Det registreres slitasje på innvendige overflater. Dette gjelder i stor grad gulvoverflater.

Tiltak

- Tiltak:

- Overflatebehandling av gulv må påregnes.

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 trapper,TG2

*Boligen har malt tretrapp.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Det mangler håndløper i trapp til kjeller.

Tiltak

- Tiltak:

- Håndløper anbefales montert for bedre personsikkerhet.

Innvendige dører,TG2

*Innvendig har boligen malte dører.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Det er registrert en dør som tar i karm ved lukking.

Tiltak

- Tiltak:

- Døren bør kontrolleres og om nødvendig justeres.
**Våtrom**
Loft > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

*Veggene har fliser. Taket har panel.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Flisfuger i dusjsonen har slitasje.

Tiltak

- Tiltak:

- Flisfuger må utbedres.
Loft > Bad

Overflater Gulv,TG2

*Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tiltak

- Andre tiltak:

- Fliser med bom må festes tilstrekkelig.
Loft > 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.
- 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.

Underetasje > Vaskerom

Overflater Gulv,TG2

*Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm..*

*Vurdering av avvik:*

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

Tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Underetasje > 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.
- Sluket er ikke tilgjengelig for inpeksksjon.

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.

- Suket må gjøres tilgjengelig for inspeksjon. Det må deretter utføres nærmere undersøkelser. Kostnadsestimatet settes for en slik undesøkelse, og ikke for å utbedre eventuelle avvik.

*Kostnadsestimat : Under 10 000*

Underetasje > Vaskerom

Ventilasjon,TG2

*Det er naturlig ventilering.*

*Vurdering av avvik:*

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Underetasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

*Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3mm.*

*Vurdering av avvik:*

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

Tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Underetasje > 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.
- 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.

Underetasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning,TG2

*Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Det er fukslitasje på servantinnredning. Det registreres bruk av tape på bunnen i dusjkabinettet. Dette kan indikere utettheter.

Tiltak

- Tiltak:

- Det kan ikke utelukkes at innredningen og dusjkabinett må skiftes for å lukke avviket.
Underetasje > Bad

Ventilasjon,TG2

*Det er naturlig ventilering.*

*Vurdering av avvik:*

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

**Kjøkken**
Underetasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

*Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp.*

*Vurdering av avvik:*

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Underetasje > Kjøkken

Avtrekk,TG2

*Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

**Tekniske installasjoner**

Vannledninger,TG2

*Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).*

*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.

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.

Varmtvannstank,TG2

*Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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.*

*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:Det foreligger for nyanlegget fra byggeår. Det foreligger også for elbil lader, kurs til komfyr, komfyrvakt og jacuzzi. Følgende arbeider er det fremvist samsvarserklæring for: Installasjon av solcelleanlegg, inkludert montering og kobling av inverter til batteribank. Montering av fordelingsskap med automatsikringer til og fra inverter. Bytte av jordfeilautomater i sikringsskapet med overspenningsvern. Spesifikke installasjoner: Montering av to elbil ladestasjoner med balansering. Montering av smarthusstyring (Homey) med termostater og Aeotec til varmtvannsbereder. Alt materiale til solcelleanlegget er levert av kunden og har CE-sertifikat.*

*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?*

*Ja*

*Kommentar:Sikringene kan gå ved samtidig bruk av elbillader, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.*

*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, eller hvis samsvarserklæringen er eldre enn 5 år og det ikke foreligger en tilsynsrapport nyere enn 5 år, anbefales det generelt en utvidet el-kontroll. Etter gjennomført el-kontroll må eventuelle ytterligere tiltak vurderes basert på resultatene fra undersøkelsene.*

**Tomteforhold**

Fuktsikring og drenering,TG2

*Dreneringen er fra 2000.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Grunnmursplast er ikke tilstrekkelig klemt med klemlist rundt hele boligen.

Tiltak

- Tiltak:

- Grunnmursplasten må klemmes tilstrekkelig rund hele boligen.

Forstøtningsmurer,TG2

*Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det registreres setninger i betongsåle ved inngangen til terrassen.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser vedr. setninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

*Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2000. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2000. 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, som stemmer med dagens bruk

Det ser ikke ut til at det er gjort endringer i planløsningen ut i fra fremviste byggemeldte tegninger. Det bemerkes likevel at disse tegningene ikke har rombenevning.

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**

Det foreligger ikke dokumentasjon som underbygger at kjelleren er godkjent for varig opphold.

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