**Opplysninger om eiendommen**

**Beliggenhet**
Uglevegen ligger med nærhet til både skog og mark. Det er kort vei til kollektivtransport, skoler, barnehager og ulike servicetilbud. Ca. 15 minutter til Oslo lufthavn og ca. 20 minutter til Jessheim.

**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.

**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 montert ny peis (2010) i stue, og toalett (2024) og dusjkabinett (ca. 5 år siden i nyere.

**Oppvarming av boligen**
Boligen varmes opp med vedovn og elektrisitet. Elektriske varmekabler på badet.

**Byggemåte**
Bygningen 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-lags glass.

**Rekkehus**
**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.

Tiltak

- Tiltak:

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

Balkongdør,TG2

*Bygningen har malt balkongdør 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.

Tiltak

- Tiltak:

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

Balkong,TG2

*Balkong bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord. Trerekkverket er målt til ca. 100cm. Balkongen er målt til ca. 9 m2.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Det registreres værslitasje på terrassebord og rekkverk.

Tiltak

- Tiltak:

- Det anbefales overflatebehandling.
**Innvendig**

Overflater,TG2

*Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har tapet. Innvendige tak har malt overflate.*

*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. Ved enkel nivellering av stue og kjøkken måles det et totalt avvik i rommet på 9mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Det registres en del knirk i etasjeskiller på badet. Det kan ikke utelukkes at dette kan ha noe med tilstanden til badet å gjøre.

Tiltak

- Tiltak:

- Nærmere undersøkelser anbefales før eventuelle tiltak kan vurderes.

Radon,TG2

*Det er iht. eier foretatt radonmålinger, men resultatet er ukjent. Bygget er ikke utført med radonsperre.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er avvik:
- Bygget er ikke utført med radonsperre.

Tiltak

- Tiltak:

- Nevnte målinger må fremskaffes. Hvis dette ikke foreligger eller kan fremskaffes, må det utføres radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG2

*Boligen har elementpipe. Det er tilkoblet vedovn i stue.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Låsemekanisme til sotluke er provisorisk og er vanskelig å manøvrere.

Tiltak

- Tiltak:

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

Innvendige dører,TG2

*Innvendig har boligen malte glatte dører.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Dør til bod og det største soverommet tar i karm ved lukking. Det registreres fuktslitasje nederst på dør til bad.

Tiltak

- Tiltak:

- Disse dørene må justeres. Det kan ikke utelukkes at døren til badet må skiftes. Det bemerkes likevel at døren fungerer med avviket.
**Våtrom**
2. Etasje > Bad

Generell,TG3

*Badet har belegg på gulv med varmekabler. Malt strie på vegg og malt himling. Badet er innredet med toalett, servantinnredning med integrert servant og med speil. Det er dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Fallforhold mellom topp gulv ved dør til topp slukrist er målt til ca. 35mm.*

*Vurdering av avvik:*

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Badet har nå nådd en alder hvor det er sannsynlig at uforutsette problemer kan oppstå. På grunn av dette kan det ikke garanteres for rommets tetthet. Installeringen av et dusjkabinett bidrar til å begrense vannpåvirkning på overflatene i rommet, noe som betyr at badet fortsatt vil være funksjonelt i tiden fremover. Det er imidlertid viktig å merke seg at ved endret bruksbelastning av badet, kan det ikke utelukkes at feil eller avvik kan oppstå. I tillegg er det registrert knirk i gulvet, noe som også er nærmere omtalt under punktet om etasjeskille.

Tiltak

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

- Badet er i en slik tilstand at det krever totalrenovering for å tilfredsstille dagens byggetekniske krav.

*Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000*

**Kjøkken**
2. Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

*Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avsatt plass i innredningen til hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er påvist andre avvik:
- Det registreres slitasje i innredningen.

Tiltak

- Andre tiltak:

- For å lukke dette avviket må innredningen skiftes. Men det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette, og at kjøkkenet fungerer med avviket.
**Tekniske installasjoner**

Vannledninger,TG2

*Innvendige vannledninger er av kobber.*

*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. 120 liter.*

*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 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:Byttet i 2016.*

*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: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.*

**Rekkehus**

**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**

**Rekkehus**
**Standard :**
Moderat standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
**Vedlikehold :**
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.