**Opplysninger om eiendommen**  
  
**Beliggenhet**  
Boligen ligger på Sand utenfor Jessheim. Kort vei til mange fine turområder med skog og badevann. Skole og barnehage i nærheten. Gangavstand til offentlig transport med buss til både Oslo Lufthavn Gardermoen og Jessheim. Ca. 7 minutter til Jessheim sentrum med kino, svømmehall, storsenter, togstasjon m.m.  
  
**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**  
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 eier**  
- Kjøkken er nytt for 3 år siden. - Tidligere trerekkverk for trapp til kjeller er fjernet og det er etablert et lukket rekkverk. - Det er etablert to terrasser, og vinterhage er etablert på på støpt plate av betong. Drenering på vegg mot terrassen er skiftet i 2016. - Terrasse med trapp ved inngangsparti. - Det skiftet til større garasjeport i garasjen. - Halve garasjen har nytt gulv. - Byttet kledning på vegg mot veien i 2023. - Kledning på garasjevegg mot nabo er skiftet i 2024. - Det er gjort utvidelses og rehabilitering av det elektriske anlegget. - Bad i 1. etasje totalrenovert i 1999. - Det er montert gasspeis i 1. etasje i 2017. Øvrige ildsteder er fjernet i forbindelse med dette. - Det er utført kontroll på denne i 2024.  
  
**Oppvarming av boligen**  
Boligen varmes opp med gasspeis i 1. etasje. Det er elektriske varmekabler på begge bad og vaskerom. Det er elektriske varmekabler på deler av gangen i kjeller og på kjøkkenet. Det er elektriske varmekabler på utvendig trapp til kjeller. Det er en elektrisk panelovn på 2 soverom i 1. etasje.  
  
**Byggemåte**  
Boligen er etablert med grunnmur/ringmur av leca. Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning. Taket er et saltak tekket med takstein. Etasjeskiller er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags glass.  
  
**Enebolig**  
**Utvendig**

Taktekking,TG2

*Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.*

*Vurdering av avvik:*

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.  
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Det registreres også slitasje i taksteinenes overflate.  
  
  
  
Tiltak  
  
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Nedløp og beslag,TG2

*Renner, nedløp og beslag i sort lakkert stål.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:  
- Renner, nedløp og beslag har nådd halvparten av sin levetid. Utover dette er det påvist at endelokk mot vindskibord er stedvis utette.  
  
  
  
Tiltak  
  
- Tiltak:  
  
- Utette endelokk må tettes tilstrekkelig. Tidspunkt for oppgradering nærmer seg.

Veggkonstruksjon,TG2

*Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning med stedvis pusset fasade.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:  
- Utvendige fasader har områder med værslitasje. Det bemerkes at dette ikke gjelder alle fasader.  
  
  
  
Tiltak  
  
- Tiltak:  
  
- Det anbefales å overflatebehandle områder med værslitasje. Det kan ikke utelukkes stedvis utskifting av kledningsbord.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

*Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:  
- Loftet er en skadeutsatt konstruksjon. Tatt i betraktning at taktekkingen har nådd halvparten av sin levetid, kan det ikke utelukkes at avvik kan oppstå i tiden som kommer.  
  
  
  
Tiltak  
  
- Tiltak:  
  
- Loftet må holdes under jevnlig oppsyn.

Vinduer,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. Det registreres også stedvis værslitasje på vinduene utvendig side.  
  
  
  
Tiltak  
  
- Tiltak:  
  
- For å lukke avviket må vinduene skiftes. Det er ikke umiddelbare behov for dette.

Terrasseskyvdedør,TG2

*Bygningen har malt terrasseskyvedør i tre med 3-lags glass.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:  
- Ruten i døren nådd en alder (over 30 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer. Utover dette er døren tung og åpne/lukke. Det tetningslisten er skadet og har redusert funksjon.  
  
  
  
Tiltak  
  
- Tiltak:  
  
- For å lukke dette avviket må døren skiftes.

Terrasse 1,TG3

*Terrasse bygget med stein, impregnerte lekter og terrassebord av kompositt. Terrassen er målt til ca. 32m2.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:  
- Det mangler rekkverk på terrassen. Terrasser som rager mer enn 50 cm. over terreng skal sikres med rekkverk.  
  
  
  
Tiltak  
  
- Tiltak:  
  
- Rekkverk må monteres for bedre personsikkerhet.

*Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000*

Terrasse 2,TG2

*Terrassen bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord. Terrassen er målt til ca. 11m2.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:  
- Det er påvist manglende rekkverk på terrassen som er 91cm over bakkenivå.  
  
  
  
Tiltak  
  
- Tiltak:  
  
- Det anbefales montering av rekkverk for at avviket skal settes i lavere tilstandsgrad.

Trapp ved inngang ,TG2

*Trapp bygget av impregnerte materialer og terrassebord.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:  
- Det er påvist manglende rekkverk på sidene.  
  
  
  
Tiltak  
  
- Tiltak:  
  
- Det anbefales montering av rekkverk for at avviket skal settes I lavere tilstandsgrad.  
**Innvendig**

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.

Rom Under Terreng,TG2

*Gulvet har belegg og er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke utført da samtlige vegger mot terreng består av leca.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:  
- Overflatesøk på fuktutsatte steder viser nivåer over det som er akseptabelt. Utover dette er det flere steder observert synlig mineralutslag på vegger mot terreng.  
  
  
  
Tiltak  
  
- Tiltak:  
  
- Det anbefales ingen påforing eller innredning av kjelleren før det er gjort tiltak vedr. boligens drenering.

Innvendige trapper,TG2

*Boligen har lakkert tretrapp.*

*Vurdering av avvik:*

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.  
  
  
Tiltak  
  
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører,TG2

*Innvendig har boligen profilerte dører. Innvendige dører i 1. etasje, bortsett fra til badene er dempet.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:  
- Det registreres at enkelte dører tar i karm ved åpning og lukking.  
  
  
  
Tiltak  
  
- Tiltak:  
  
- Det anbefales justering av dører.  
**Våtrom**  
Kjeller > Vaskerom

Generell,TG3

*Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerommet har belegg på gulv og våtromstapet på vegg. Innvendig tak har trepanel.*

*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. 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 : 100 000 - 300 000*

Kjeller > Vaskerom

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2

*Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner av mur. Overflatesøk viser ingen unormale forhold.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:  
- Det registreres ved overflatesøk i rommet forhøyede fuktverdier. Trolig kan dette ses i sammenheng med målte verdier i punkt om rom under terreng.  
  
  
  
Tiltak  
  
- Tiltak:  
  
- Tiltaket må sees i sammenheng med behovet for oppgradering av rommet.  
1. Etasje > Bad

Generell,TG3

*Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1980-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har fliser under våtroms tapet. Flislagt gulv med varmekabler. Sluket er under dusjkabinett og ikke synbart for inspeksjon. Fallforholdet fra dør til sluk er på 8mm.*

*Vurdering av avvik:*

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.  
- Våtrommet har nådd en høy alder. Det kan derfor ikke gis noen garanti for tettheten til rommet.  
  
  
  
Tiltak  
  
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.  
  
- Det bemerkes likevel at rommet vil ha sin funksjon ved samme bruk som i dag. Ved en endret bruksbelastning av rommet kan det oppstå avvik.

*Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000*

1. Etasje > Bad 2

Overflater vegger og himling,TG2

*Veggene har fliser. Taket har panel.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:  
- Det er påvist at elastisk fuge stedvis har sluppet i dusjsonen.  
  
  
  
Tiltak  
  
- Tiltak:  
  
- Det anbefales nye fuger i dusjsonen for å ivareta tettesjikt.  
1. Etasje > Bad 2

Overflater Gulv,TG2

*Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm. Reservesluket har et fall på 13mm.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:  
- Det er påvist sprekker i elastiske fuger langs gulvet.  
  
  
  
Tiltak  
  
- Tiltak:  
  
- Stedvis utskifting av elastisk fuge må påregnes.  
1. Etasje > Bad 2

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

*Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:  
- Halvparten av forventet brukstid på sluk og membran er oppbrukt.  
  
  
  
Tiltak  
  
- 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.  
1. Etasje > Bad 2

Ventilasjon,TG2

*Det er naturlig ventilering med tilluft fra dør.*

*Vurdering av avvik:*

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.  
  
  
Tiltak  
  
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.  
  
**Tekniske installasjoner**

Vannledninger,TG2

*Innvendige vannledninger er av kobber. Deler av anlegget er fornyet og består 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/åpent 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 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:Følgende arbeider er gjort i 2024: - Renovasjon av sikringsskap. - 8stk 10A - 8stk 16A - 1stk 16A 3-fas - Øke Overbelastningavern til 63A*

*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:Ettersom anlegget ikke er dokumentert i sin helhet, og de opplyste arbeidene kun anses som en utvidelse og endring, anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Denne kontrollen må utføres av enten Elvia eller i henhold til NEK405-2 (periodisk kontroll av bolig). Det er viktig at kontrollen utføres av et godkjent foretak. Eventuelle avvik som avdekkes, må utbedres og dokumenteres før de kan tas med i denne rapporten.*

**Tomteforhold**

Drenering,TG3

*Dreneringen er fra 1984. Skiftet på terrasseside i 2017 iht. eier.*

*Vurdering av avvik:*

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.  
  
  
Tiltak  
  
- Andre tiltak:  
  
- Drenering må skiftes for å lukke dette avviket.

*Kostnadsestimat : Over 300 000*

Grunnmur og fundamenter,TG2

*Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:  
- Det er registrert et horisontalt riss. Dette er såpass gjennomgående og er observert på flere vegger mot terreng. Dette tyder på at det er høyt jordtrykk mot grunnmuren.  
  
  
  
Tiltak  
  
- Tiltak:  
  
- Det må gjøres ytterligere undersøkelser av grunnmuren før eventuelle tiltak kan vurderes.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

*Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1984. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1984. 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: - Tidligere var det et vaskerom som nå er blitt en del av kjøkkenet. - Kjøkkenet har fått en åpen løsning mot det som tidligere er benevnt som allrom. Kjeller Det er tegnet inn dusj, badstu og wc tilstøtende vaskerom og kjellerstue. Disse rommene er idag en bod.

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**  
  
Deler av kjelleren er innredet for varig opphold. Kjelleren i sin helhet tilfredsstiller ikke krav til rømning og dagslysflate. Kjelleren er derfor ikke godkjent for varig opphold.  
  
**Hagestue**  
  
**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 :**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.  
**Vedlikehold :**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Det må alltid påregnes noe vedlikeholdsbehov på eldre bygninger.  
**Hagestue**  
**Standard :**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.  
**Vedlikehold :**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.