**Opplysninger om eiendommen**

**Beliggenhet**
Boligen ligger fint og barnevennlig til i et boligområde sentralt på Sørumsand. Kort vei til barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon Kort vei til sentrum med butikker, treningssenter, restauranter mm. Nærhet til fine turmuligheter. Fra Sørumsand er det ca. 20 minutter med bil til Lillestrøm og ca. 30 minutter til Oslo.

**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. Tomten er opparbeidet med uteområder, støttemurer og parkeringsareal.

**Tinglyste/andre forhold**
Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen. Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet. 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 ifm. hevingssak**
Se dokumenter utarbeidet i forbindelse med hevingssaken.

**Opplysninger fra tidligere salgsoppgave**
Se dokumenter utarbeidet i forbindelse med hevingssaken.

**Opparming av boligen**
Boligen varmes opp med panelovner, elektriske varmekabler og varmepumpe.

**Byggemåte**
Boligen er etablert med grunnmur av Leca/multimur. Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning. Underetasjen med murpuss. Taket er et saltak tekket med betongstein. Etasjeskiller er et trebjelkelag.

**Enebolig**
**Utvendig**

Taktekking,TG3

*Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er svært vanskelig å utføre en kontroll av tekkingen da store deler av den er lite synlig fra bakkenivå.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Vurderingen i dette punktet baserer seg på informasjon hentet ut fra reklamasjons-rapporten til Follo Boligtakst. Her er det funnet vesentlige avvik knyttet til tekkingen og snøfangere.

Tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

- Før tiltak kan vurderes anbefales det å sette seg inn i nevnte reklamasjonstakst. Kostnadsestimatet settes for en utvidet kontroll av taket i sammenheng med vurdering av tiltak. Det settes ikke for å utbedre noen av forholdene.

*Kostnadsestimat : Over 300 000*

Nedløp og beslag,TG2

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

*Vurdering av avvik:*

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takrenne på hovedbygg mot tilbygg fremstår uten fall. Takrenne er avsluttet før tilstøtende vindski og uten endelokk. Forkantbeslag har u-fagmessig utførelse. Det bemerkes at det ikke er benyttet stige for å kontrollere alle takrenner, og at det kun er gjort en visuell kontroll.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Det må påregnes nærmere kontroll og utskifting av nedløp, renner og beslag.

Veggkonstruksjon,TG2

*Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordklednjng.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Det registreres stedvis værslitasje i kledningen. Kledningen er ikke luftet.

Tiltak

- Tiltak:

- Det kan ikke utelukkes at enkelte kledningsbord må skiftes. Det er ikke umiddelbare behov for dette. Ved byggemeldingstidspunktet var det ikke et definert krav om lufting bak kledningen. Men da innvendige vegger trolig er påforet med plast, isolasjon og plater, bør det legges til rette for bedre utlufting mellom kledning og yttervegg. Dette fordi dette er en endring av bruksbelastningen av konstruksjonen.

Veggkonstruksjon - Tilbygg,TG3

*Tilbygget har bindingsverkkonstruksjon. Fasade/kledning har stående tømmermannspanel.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Det registreres betydelige forskrifts-avvik i veggkonstruksjonen til tilbygget. I mangel av godkjent vindsperre er det benyttet dampsperre på veggens utvendige side. Veggkonstruksjonen fremstår også underdimensjonert. Kledningen har stedvis løsnet fra vegg fordi det er benyttet underdimensjonerte spiker. Kledningen er ikke tilstrekkelig luftet, og det er heller ikke benyttet musesperre.

Tiltak

- Tiltak:

- Veggene må demonteres og oppføres på nytt med riktig konstruksjonsoppbygning. Dette kan ses i sammenheng med avvikene for resten av tilbygget.

*Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000*

Veggkonstruksjon - Hovedbygg,TG2

*Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordklednjng.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Det registreres stedvis værslitasje i kledningen. Kledningen er ikke luftet.

Tiltak

- Tiltak:

- Det kan ikke utelukkes at enkelte kledningsbord må skiftes. Det er ikke umiddelbare behov for dette. Ved byggemeldingstidspunktet var det ikke et definert krav om lufting bak kledningen. Men da innvendig vegger trolig er påforet med plast, isolasjon og plater, bør det legges til rette for bedre utlufting mellom kledning og yttervegg. Dette fordi dette er en endring av bruksbelastningen av konstruksjonen.

Takkonstruksjon/Loft,TG3

*Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Det registreres fuktmerker på innvendig side av hoveddelens takkonstruksjon. Rundt pipegjennomføringen er det konstatert at tetting av takduk ikke gjort fagmessig. Det er også satt ut musefeller på loftet, noe som tyder på aktivitet av mus.

Tiltak

- Tiltak:

- Det må gjøres nærmere undersøkelser før tiltak kan vurderes.

*Kostnadsestimat : Over 300 000*

Takkonstruksjon - Tilbygg,TG2

*Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Takkonstruksjonen til tilbygget fremstår underdimensjonert og er trolig tidligere overbygg til terrasse. Det kan derfor ikke gi noen garanti for lasteevner osv..

Tiltak

- Tiltak:

- Taket må rives. Gjenoppbygning kan skje når det foreligger tillatelse til tiltak for tilbygget.

Vinduer - ca. 2016,TG3

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

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Enkelte vinduer tar i karm ved lukking. Utvendig vannbord på samtlige vinduer mangler beslag som er montert i eget spor på vindu. Vannbrettene har for lav vinkel. Dagens løsning gir fare for fuktinnsig i konstruksjonen.

Tiltak

- Tiltak:

- Vinduer som tar i karm må justeres. Vannbrettene må erstattes, slik at det monteres vannbrett med riktig vinkel. Deretter må det monteres vannbrettbeslag som føres inn i eget spor på vinduet.

*Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000*

Vinduer - Byggeår,TG3

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

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Vinduer har nådd en alder som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket. Vindu på kjøkkenet og på bad i 1. etasje har sprukket. Det registreres råteskader på enkelte vinduer.

Tiltak

- Tiltak:

- Vinduene fra byggeår må skiftes.

*Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000*

Ytterdør,TG2

*Bygningen har malt hovedytterdør.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Døren tar i karm/terskel ved lukking. Døren har pådratt seg slitasje som følge av dette.

Tiltak

- Tiltak:

- Døren må justeres og overflatebehandles.

Terrassedører,TG2

*Boligen har 3 terrassedører med malt trekarm 3 - lags glass.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Det registreres behov for stedvis overflatebehandling. Alle 3 dører tar i karm ved lukking.

Tiltak

- Tiltak:

- Justering av dørene anbefales. Det anbefales også stedvis overflatebehandling.
**Innvendig**

Overflater,TG2

*Innvendig er det gulv av parkett. Innvendige vegger og tak har malte overflater.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Det registreres knirk I gulvoverflater. Årsaker til dette kan være: - Planheten til underlaget. - Feilmontering. - Underliggende problemer i konstruksjonen. Det registreres videre en del slitasje i gulvoverflater, spesielt i underetasjen.

Tiltak

- Tiltak:

- Det bør gjøres nærmere undersøkelser før tiltak kan vurderes. Det anbefales hvis mulig, å overflatebehandle gulvoverflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

*Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt gulv på grunn. Ved enkel nivellering av stue/kjøkken i 1. etasjen måles det et totalt avvik i rommet på 10mm, og 4mm over en avstand på 2 meter. Ved enkel nivellering av stue/kjøkken I underetasjen måles det et totalt avvik i rommet på 22mm, og 11mm over en avstand på 2 meter.*

*Vurdering av avvik:*

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Dette kan skyldes opplyste setninger i bygningen. Det er synlige setnings-problemer ved at parkettgulv glipper fra fotlist. Det er svikt i etasjeskiller i tilbygg. På utvendig side av tilbygg er det observert råte inn mot bjelkelag. Derfor kan ikke ytterligere råte utelukkes.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Det må gjøres nærmere undersøkelser av grunnforhold mv.. Kostnadsestimatet sette med bakgrunn i denne undersøkelsen, og ikke for å rette eventuelle avvik.

*Kostnadsestimat : Over 300 000*

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 elementpipe. Det er ikke tilkoblet ildsted.*

*Vurdering av avvik:*

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Det er brennbart material under sotluke.

Tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

- Hvis det skal tilkobles ildsted bør det monteres en ildfast plate under sotluke. Det lokale feiervesen må kontaktes ved eventuell tilkobling av ildsted.

Rom Under Terreng,TG2

*Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i i hjørne av stue/kjøkken mot terreng i nedre del av vegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21,6. Det bemerkes at denne målingen kun gjelder for dette hullet. Det kan ikke utelukkes høyere fuktnivåer eller ytterligere avvik andre steder i konstruksjonen mot terreng. Påforede trevegger mot terreng er en risikokonstruksjon.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Tiltak

- Andre 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.

Innvendige trapper,TG2

*Boligen har malt tretrapp.*

*Vurdering av avvik:*

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er betydelig knirk i trapp.

Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

- Knirk i trapper skyldes ofte svekket innfesting. Gjerne i kombinasjon med høy alder.

Innvendige dører,TG2

*Innvendige profilerte dører.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Det registreres slitasje I dørene. Det er fuktsvelling nederst på begge dører til bad. Enkelte dører tar i karm ved lukking.

Tiltak

- Tiltak:

- Dørene må justeres og overflatebehandles. Det kan ikke utelukkes at baderomsdører må skiftes.
**Våtrom**
Underetasje > Bad

Generell,TG3

*Badet har fliser på gulv med varmekabler. Flis på vegg og malt himling med downlights. Badet er innredet med innebygget sisterne med vegghengt wc, servant innredning med integrert servant og med speil. Det er dusjhjørne med nedsenk og glassvegg og boblekar.*

*Vurdering av avvik:*

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er ikke konstatert synlig bruk av tettesjikt i gulvet, rundt sluk og på rørgjennomføringer i gulv. Det er mistanke om at dette ikke er benyttet på hele eller deler av rommet. I forbindelse med utførelsen av våtrommet er det ikke fremlagt noen dokumentasjon for sluk, tettesjikt og rørgjennomføringer. Mistanken forsterkes også med bakgrunn i fremvist reklamasjonstakst utført av Follo boligtakst. Denne rapporten er mer omfattende og har høyere undersøkelsesnivå enn det som er gitt i forskrift til avhendingsloven. Det kan på bakgrunn av dette og manglende dokumentasjon ikke gis noen garanti for dette badet.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Våtrommet har behov for større reparasjoner, og totalrenovering kan ikke utelukkes. Bruk av vann mot åpne overflater frarådes før det er gjort grundige undersøkelser og tiltak på våtrommet.

*Kostnadsestimat : Over 300 000*

Underetasje > Bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG3

*Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21.*

*Vurdering av avvik:*

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

- Kostnadsestimat settes for en slik undersøkelse, og ikke for å lukke eventuelle avvik.

*Kostnadsestimat : Under 10 000*

1. Etasje > Bad

Generell,TG3

*Badet er fra 2016 iht. utførende foretak. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har fliser på gulv med varmekabler. Flis på vegg og malt himling med downlights. Badet er innredet med innebygget sisterne med vegghengt wc, servant innredning med integrert servant og med speil. Det er dusjhjørne med nedsenk og glassvegg samt boblebad.*

*Vurdering av avvik:*

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Fallforhold i forbindelse med hjelpesluk er ikke tilfredsstillende, da det er registrert motfall fra topp gulv ved dør, til topp slukrist. Sluket har derfor begrenset eller ingen funksjon. Fallforholdet er i midlertid opprettholdt til hovedsluk. Det konstateres tettesjikt i hovedsluket, men utførelsen av dette er ikke kjent. I hjelpesluket er det ingen tettesjikt klemt ned på sluket. Det er heller ikke antydning til dette rundt sluket. Det bemerkes at dette trolig er lagt ovenpå tettesjikt, da det er konstatert et rør med avrenning til hovedsluket. Med bakgrunn i at dette badet er utført av samme foretak som i underetasjen, kan ikke takstingeniøren gi noen garanti for dette badet.

Tiltak

- Andre tiltak:

- For å stadfeste faktisk tilstand for dette badet, bør det om mulig innhentes bildedokumentasjon for utførelsen. Hvis dette ikke er mulig, må det gjøres grundigere undersøkelser av tilstand. Kostnadsestimatet settes for en slik undersøkelse, og ikke for eventuelle tiltak.

*Kostnadsestimat : Over 300 000*

**Kjøkken**
Underetasje > Stue/kjøkken

Overflater og innredning,TG2

*Kjøkkenet er er tosidet kjøkken, med over og underskap med slette fronter. Skrogene er laminerte. Frontene er laminerte. Benkeplaten er laminert. Det er nedfelt en vask og en platetopp i benkeplaten. Ett-greps blandebatteri. Mellom benk og overskap er det montert fliser. Det er inntrukket sokkel på underskap. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. På kjøkken gulv er det parkett.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er påvist andre avvik:
- Det er en sprekk i vasken. Dette kan medføre at vann trenger inn i skap-konstruksjon.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Vasken må skiftes for å lukke avviket.
Underetasje > Stue/kjøkken

Avtrekk,TG2

*Det er kjøkkenventilator med kullfilter.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

1. Etasje > Stue/kjøkken

Overflater og innredning,TG2

*Kjøkkenet er et vinkel kjøkken, med over og underskap med slette fronter. Skrogene er laminerte. Frontene er laminerte. Benkeplaten er heltre. Det er nedfelt en vask og en platetopp i benkeplaten. Ett-greps blandebatteri. Mellom benk og overskap er det montert fliser. Det er inntrukket sokkel på underskap. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. På kjøkken gulv er det parkett.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Det registreres slitasje i benkeplaten over det som er forventet.

Tiltak

- Tiltak:

- Der anbefales overflatebehandling av benkeplaten.
**Tekniske installasjoner**

Vannledninger,TG2

*Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

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.

Ventilasjon,TG2

*Boligen har naturlig ventilasjon.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Veggventil i stuen i 1. etasje går rett i veggkonstruksjonen til tilbygget. Vanndamp luften tar med seg inn i konstruksjonen kan medføre fuktproblemer.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Denne veggventilen bør plomberes, og det bør eventuelt etableres en ny veggventil et annet egnet sted i rommet.

Luft til luft varmepumpe,TG2

*Det er installert varmepumpe.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Det er ukjent om det har vært avholdt service på anlegget senere år.

Tiltak

- Tiltak:

- Det anbefales å utføre service på anlegget, alternativt fremlegge dokumentasjon hvis dette er utført de siste 4 år.

Varmtvannstank - 2,TG2

*Varmtvannstanken er på ca. 200 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.

- Det bør monteres en av og på bryter.

Varmtvannstank - 1,TG2

*Varmtvannstanken er på ca. 200 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.

- Denne koblingen skal ha en av og på bryter.

Elektrisk anlegg,TG3

*Elektrisk skjult anlegg med automat og skrusikringer og skrusikringer*

*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:Det er trolig utført større arbeider på det elektriske anlegget i 2015 ifm. oppussing av boligen. Det er imidlertid ikke fremvist noen for dokumentasjon på disse arbeidene.*

*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?*

*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?*

*Ukjent*

*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?*

*Ukjent*

*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?*

*Ja*

*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.*

*Kostnadsestimat : Under 10 000*

Branntekniske forhold,TG3

*Boligen er utstyrt med varslere og håndslukkere.*

*17.Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?*

*Ja*

*Kommentar:Det mangler i 1. etasje.*

*18.Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?*

*Ja*

*Kommentar:Håndslukker er over 10 år.*

*19.Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?*

*Nei*

*Kommentar:*

*20.Er det skader på røykvarslere?*

*Nei*

*Kommentar:*

*Kostnadsestimat : Under 10 000*

**Tomteforhold**

Drenering,TG3

*Drenering fra ukjent årstall, trolig byggeår.*

*Vurdering av avvik:*

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er med bakgrunn i fuktmåling i nedre del av vegg mot terreng i underetasjens stue/kjøkken konstatert at dreneringen har svekket funksjon. Se nærmere omtale i punkt om rom under terreng. Rør fra taknedløp er trukket på en provisorisk måte bort fra bygningen.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Baser på at dreneringen har nådd sin levetid, og det er konstatert funksjonssvikt må drenering skiftes.

*Kostnadsestimat : Over 300 000*

Grunnmur og fundamenter,TG3

*Bygningen har betonggrunnmur. Tilbygget har grunn/ringmur med lecablokker.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.
- Det er registrert store setninger/utglidninger i terrenget rundt om der boligen er plassert.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Det har i forbindelse med dette vært gjort grundige undersøkelser av terrenget. Det er også gjort målinger over tid av bevegelser. For nærmere omtale anbefales det å sette seg inn i dokumenter og rapporter som er utarbeidet i forbindelse med hevings-saken.

*Kostnadsestimat : Over 300 000*

Forstøtningsmurer,TG3

*Forstøtningsmurer er av naturstein. Utvendig trapp er inkludert i dette punktet.*

*Vurdering av avvik:*

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Frostøtningsmuren av stein er svært skjev Andre forstøtningsmurer og murer på eiendommen har store riss og sprekker som følge av utglidningene av terrenget. Rekkverket på forstøtningsmur ved inngangsparti, uteområdet på venstre side og høyre side er svart løst. Hvis personer lener seg på disse kan rekkverkene svikt å utgjøre personskade.

Tiltak

- Andre tiltak:

*Kostnadsestimat : Over 300 000*

Terrengforhold,TG3

*Terrenget hvor boligen er etablert, har skrående terreng.*

*Vurdering av avvik:*

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Det må også medtas her at det er problemer knyttet til terrenget boligen er etablert på, med bakgrunn i påviste utglidninger.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

*Kostnadsestimat : Over 300 000*

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

*Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1971. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1971. 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

Underetasje: Alle rom i underetajen er bruksendret, utenom vindfanget og gangen. Flere av disse bruksendringene er gjort fra tilleggsedel til hovveddel. Disse bruksendringene er søknadspliktige, og krever søknad, tillatelse og ferdigattest 1. etasje: Det er gjort flere bruksendringer i 1. etasje. Disse bruksendringene er gjort innenfor hoveddel og er ikke søknadspliktige. Det er laget et tilbygg som tidligere har vært overbygget terrrasse. Det er ikke fremvist tillatelse til tiltak eller ferdigattest for dette. Dette er derfor trolig ulovlig bygget.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? **Nei**
Boligen er delt opp i 2 boenheter. Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedr. lovliggheten av en slik omdisponering av boligen.
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 lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.
**Vedlikehold :**
Bygget er vedligeholdt. Men det vil være behov for større vedlikehold i tiden som kommer.