**Opplysninger om eiendommen**  
  
**Beliggenhet**  
Boligen ligger i et boligfelt omgitt av skog og jordbruksområder samt fine turmuligheter året rundt. Nærhet til skole, barnehage og matbutikk. Ca. 13 minutter til Jessheim og ca. 11 minutter til Ask, Gjerdrum. Området er relativt nært Oslo Lufthavn Gardermoen, noe som gir gode forbindelser til Oslo og andre deler av landet.  
  
**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**  
Har bodd i boligen siden 2021. Det er utført overflatebehandling i enkelte rom. Ingen vesentlige oppgraderinger utover dette. Garasjeport ny i 2022.  
  
**Oppvarming av boligen**  
Det er varmepumpe og vedovn i 1. etasje. I kjelleren er det elektriske panelovner.  
  
**Byggemåte**  
Boligen er etablert med ringmur av leca i kjeller. Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning. Taket er et saltak tekket med takstein. Etasjeskiller er et trebjelkelag. Vinduer med 2-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 undertak.  
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.  
  
  
Tiltak  
  
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.  
  
- Andre tiltak:

Nedløp og beslag,TG2

*Nedløp, renner og beslag av plast.*

*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 stående bordkledning.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.  
- Vegg mot garasje har spredte råteskader på nedre del. Vindskier og forkant bord, samt stedvis kledning, er værslitt.  
  
  
  
Tiltak  
  
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.  
  
- Det kan ikke utelukkes lokal utskifting.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

*Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.  
- Det registreres avføring, noe som tyder på museaktivitet.  
  
  
  
Tiltak  
  
- Lufting/ventilering bør forbedres.  
  
- Det børe gjøres nærmere undersøkelser vedr. museaktivitet for å fastsette tiltak.

Vinduer,TG2

*Bygningen har malte trevinduer med 2-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. Utover dette registrere det utvendig værslitasje på vinduene.  
  
  
  
Tiltak  
  
- Tiltak:  
  
- For å lukke dette avviket må vinduene skiftes. Men det er ikke umiddelbare behov for dette.

Terrassedør,TG2

*Terrassedør med malt trekarm og med 2-lags glass.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:  
- Ruten i døren har nådd en alder (over 30 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer. Utover dette registreres det utvendig værslitasje på døren.  
  
  
  
Tiltak  
  
- Tiltak:  
  
- For å lukke dette avviket må døren skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Ytterdør,TG2

*Bygningen har malt hovedytterdør.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:  
- Døren er fra byggeår og har slitasje som følge av dette. I tillegg er tetningslisten slitt og porøs.  
  
  
  
Tiltak  
  
- Tiltak:  
  
- For å lukke dette avviket må døren skiftes.

Terrasse,TG2

*Terrassen er bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord. Det er etablert et trerekkverk som er målt til ca. 90cm. Terrassen er målt til ca. 55m2.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:  
- Rekkverket på terrassedelen som rager mer enn 50cm over bakken er lavere enn dagens forskriftskrav på 100cm. Det registreres værslitasje i terrassens bygningsdeler. Enkelte steder fremstår rekkverket som skjevt. Den laveste delen av terrassen fremstår nyere enn den andre, og har ikke nevneverdige avvik.  
  
  
  
Tiltak  
  
- Tiltak:  
  
- Det kan ikke utelukkes lokal utskifting av terrassen. Det må også påregnes overflatebehandling.  
**Innvendig**

Overflater,TG2

*Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:  
- Den generelle tilstanden til de innvendige overflatene er noe under det man kan forvente. Dette skyldes at enkelte overflater stammer fra byggeåret, og nå er modne for utskifting og/eller oppgradering.  
  
  
  
Tiltak  
  
- Tiltak:  
  
- Utskifting og modernisering av innvendige overflater må påregnes i tiden som kommer.

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 tilkoblet ildsted i stuen i 1. etasje.*

*Vurdering av avvik:*

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.  
  
  
Tiltak  
  
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Innvendige trapper,TG2

*Boligen har malt tretrapp til kjeller.*

*Vurdering av avvik:*

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.  
- Det er påvist dårlig festing av trapp, noe bevegelse i trappen.  
  
  
Tiltak  
  
- Innfestingen av trappen bør undersøkes nærmere og foreta nødvendige tiltak.  
  
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører,TG2

*Boligen har innvendige profilerte dører.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:  
- Enkelte dører tar i karm ved lukking. Utover dette registreres det en del slitasje i overflater på dører og karmer.  
  
  
  
Tiltak  
  
- Tiltak:  
  
- Det anbefales å justere dører som tar i karm. Og om det er tilstrekkelig bør dørene overflatebehandles.  
**Våtrom**  
1. Etasje > Bad

Generell,TG3

*Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er har belegg på gulv og våtromsplater på vegg. Innvendig tak har himlingsplater. Det er utstyrt med toalett, servantinnredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.*

*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*

**Kjøkken**  
1. 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 fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:  
- Det registreres slitasje på benkeplaten og på skapfronter.  
  
  
  
Tiltak  
  
- Tiltak:  
  
- Kjøkkenet funger med dette avviket. Om det er tilstrekkelig kan innredningen overflatebehandles.  
**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.

Varmepumpe,TG2

*Det er installert varmepumpe.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:  
- Det registreres en ulyd i varmepumpen.  
  
  
  
Tiltak  
  
- Tiltak:  
  
- Varmepumpen bør sjekkes av fagperson før eventuelle tiltak kan vurderes.

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.  
  
**Tomteforhold**

Drenering,TG2

*Dreneringen er fra 1988.*

*Vurdering av avvik:*

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.  
- Klemlist rundt boligen har sluppet fra vegg.  
  
  
  
Tiltak  
  
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

*Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1988. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1988. 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 har ingen endringer. I kjelleren er alle rom utenom vaskerom tegnet inn som boder. Idag er enkelte rom i bruk for varig opphold.

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**  
  
Kjelleren er i stor grad innredet for varig opphold. Disse rommene tilfredstiller ikke krav til rømning eller dagslysflate.  
  
**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**  
**Standard :**  
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.  
**Vedlikehold :**  
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nær