**Opplysninger om eiendommen**

**Beliggenhet**
Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde. Eiendommen har nærhet til både skoler og barnehager, noe som gjør det praktisk for familier. Det er kort avstand til dagligvarebutikker og andre nødvendige fasiliteter. Offentlig transport er lett tilgjengelig, med gode bussforbindelser til nærliggende byer. Området tilbyr også fine turmuligheter og rekreasjonsområder.

**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. 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 av eier**
Veglag: Huldertjernvegen er en privat vei med en årlig kostnad på kr 2500,- per husstand. Dette dekker blant annet brøyting, strøing, vedlikehold av veien og gatelys. Smarthus: Det er igangsatt en oppgradering av huset til smarthus. Åtte lys-soner har fått smart dimmere. Sikringsskapet har en HAN-sensor for overvåkning av strømforbruk. Noen av sonene må konfigureres på nytt etter at basen har mistet kontakt. Termostater, varmtvannsbereder og varmeovner kan byttes ut og integreres i samme system. Temperaturfølere og vannlekkasje-varsling kan også tilkobles. Isolasjon: Alle yttervegger er isolert med 20 cm Glava Extreme. Utenpå dette er det asfaltplater og Tyven vindusperre/diffusjonsduk, som er lagt helt ut til vinduer og dører der det har vært mulig. Tak: Hele taket er lagt med Skarpnes enkeltkrummet koboltblå glassert takstein. Nytt undertak i 3mm overflatebehandlet sutakplater. Nye pipebeslag, pipehatt og gradrenne er også installert.

**Oppvarming av boligen**
Varmepumpe, varmekovektor og peis er montert i 1. etasje. Varmekabler er installert på følgende steder: bad, vindfang, toalett, sykkelbod, vaskerom, kjellerstue, gang, soverom og bad.

**Byggemåte**
Boligen er etablert med grunnmur av leca. Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning. Taket er et valmet tak tekket med takstein. Etasjeskiller av tre. Vinduer med 2-lags glass.

**Enebolig**
**Utvendig**

Vinduer - byggeår,TG2

*Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Dette gjelder for 2 kjellervinduer på nordsiden, toalettrom og enkelte boder.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Vinduer har nådd en høy alder (over 30 år), som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket. Det registreres utvendig værslitasje på vinduer.

Tiltak

- Tiltak:

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

*Terrasser bygget med impregnerte bjelkelag og terrassebord. Trerekkverkene er målt til ca.98cm.*

*Vurdering av avvik:*

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Det bemerkes at dagens krav til rekkverkshøyder er minimum 100cm.
**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.

Pipe og ildsted,TG2

*Boligen har elementpipe. Det er tilkoblet peis i 1. etasje.*

*Vurdering av avvik:*

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

- Det registreres ingen umiddelbare behov for dette i dag.

Innvendige trapper,TG2

*Boligen har malt tretrapp med lakkerte trinn.*

*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 malte dører. 1. etasjen har dører fra 2014.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Enkelte dører har behov for justering og justering av dørhåndtak.

Tiltak

- Tiltak:

- Dørene fra byggeår må derfor kontrolleres, og om nødvendig justeres.
**Våtrom**
1. Etasje > 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 slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsning.

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

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, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

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 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

Ventilasjon,TG2

*Det er elektrisk styrt vifte og tilluft fra dør.*

*Vurdering av avvik:*

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

**Spesialrom**
1. Etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG2

*Toalettrom med fliser på gulv og vegg. Panel på innvendig tak. Det er utstyrt med vegghengt WC og servantinnredning.*

*Vurdering av avvik:*

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det mangler spalte for synliggjøring av lekkasje fra innebygget sisterne.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke et krav om drensåpning.
**Tekniske installasjoner**

Avløpsrør,TG2

*Det er avløpsrør av plast. Det er gjort fornyelse på deler av anlegget i tidsrommet 2010 - 2014.*

*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. 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.

- Dette var ikke et krav da den ble montert.

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:*

*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.*

**Tomteforhold**

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

*Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1982. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2021. 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

Den eneste endringen som er registrert ut i fra opprinnelige byggetegninger er utvendig bod i underetasjen.

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**

**Uthus**

**Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold**
Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger.

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.
**Uthus**