**Opplysninger om eiendommen**

**Beliggenhet**
Vårvegen 3 ligger i et etablert boligområde med nærhet til både skoler, barnehager, idrettsanlegg og dagligvarebutikker. Området har gode kollektivtransportforbindelser, med kort avstand til Nordby stasjon (900m) og enkel tilgang til E6. Det finnes flere turområder i nærheten, inkludert Nordbytjernet, som gir muligheter for friluftsliv. Jessheim sentrum, med et bredt utvalg av butikker, restauranter og kulturtilbud, er innen rimelig rekkevidde. Eiendommen har dermed en praktisk beliggenhet for både pendlere og familier som ønsker tilgang til byens fasiliteter.

**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.

**Opplysninger gitt av eier**
Loftet er innredet ca. 1998. Garasje er bygget i 1995. Loft innredet: 1995 Badet er oppusset 2025. Skiftet varmtvannsbereder for ca. 15 år siden. Montert varmepumpe i 2022. Ny inngangs hoveddør: 2021 Nytt drømmekjøkken i 2012. Ny pipehatt i 2024. Innvendig overflater er malt. Blandebatteri er skiftet på kjøkken og bad. Montert ny inngangsdør 2023. Byttet varmtvannsbereder: ny 2025

**Oppvarming av boligen**
Boligen varmes opp med vedovn i stue. Varmepumpe i stue. Det er elektriske panelovner. Det er elektriske varmekabler på badet.

**Byggemåte**
Boligen er etablert med støpt flate på mark. Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning. Taket er et halvvalmet tak tekket med takstein. Etasjeskiller av tre. Vinduer med 2-lags glass.

**Enebolig**
**Utvendig**

Taktekking,TG2

*Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.*

*Vurdering av avvik:*

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det registreres mosegroing på taket.

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.

- Som et vedlikeholdstiltak bør taket renses for mose.

Nedløp og beslag,TG2

*Renner, nedløp og beslag av sort lakkert metall.*

*Vurdering av avvik:*

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- 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.

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

Veggkonstruksjon,TG2

*Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Vinduer,TG2

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

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Vinduene har nådd en alder (over 20 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

Tiltak

- Tiltak:

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

Terrassedør,TG2

*Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Ruten i døren har nådd en alder (over 20 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer. Det bemerkes at den ene ruten er skiftet i 2015.

Tiltak

- Tiltak:

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

Terrasse inngangsparti,TG2

*Terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord. Terrassen er målt til ca. 7m2.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Terrassebordene er værslitt.

Tiltak

- Tiltak:

- Det kan ikke utelukkes stedvis utskifting og overflatebehandling.

Hovedterrasse,TG2

*Terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord. Terrassen er målt til ca. 60m2.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Det registreres værslitasje på terrassebordene. Det registreres råte i to terrassebord.

Tiltak

- Tiltak:

- Det kan ikke utelukkes stedvis utskifting og overflatebehandling.
**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 ildsted i 1. etasje.*

*Vurdering av avvik:*

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

Tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

- I alle tilfeller anbefales det en kontroll av pipeløpet før eventuelle tiltak kan vurderes.

Innvendige dører,TG2

*Innvendig har boligen malte dører. 1. etg har nye innedører til bod og bad montert i 2024 ifm oppussing av bad.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:
- Enkelte dører tar i karm ved åpning/lukking. Skyvedør til kjøkken er tung å lukke.

Tiltak

- Tiltak:

- Dørene som har behov for dette anbefales justert.
**Våtrom**
1. Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

*Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.*

*Vurdering av avvik:*

- 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.

**Tekniske installasjoner**

Vannledninger,TG2

*Innvendige vannledninger er av kobber og plast.*

*Vurdering av avvik:*

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Dette gjelder kun for den eldste delen.

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.

Elektrisk anlegg,TG2

*Elektrisk 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 fra 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:Det foreligger ikke for arbeider på kjøkken eller for nyanlegget.*

*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:Det er utført arbeider på anlegget etter det opprinnelige byggeåret. Enkelte arbeider og anlegget som helhet er ikke dokumentert med samsvarserklæring. Det er heller ikke utført elkontroll de siste fem årene. På bakgrunn av dette anbefales en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.*

**Tomteforhold**

Fuktsikring og drenering,TG2

*Dreneringen er fra 1994.*

*Vurdering av avvik:*

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

*Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1994. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1994. 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, som stemmer med dagens bruk

Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse. Eneste kommentar til byggetegninger er at badet i 2. etasje ikke er innredet.

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**

**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**