

TILSTANDSRAPPORT

Matrikkel: **Gnr 22: Bnr 32**
Kommune: **1502 MOLDE KOMMUNE**
Betegnelse: **Blokkbebyggelse, borettslag**
Adresse: **Skrenten Borettslag, 6419 MOLDE**



Dato befaring: 18.12.2023
Utskriftsdato: 05.01.2024
Oppdrag nr: 9

UTFØRT AV:
Arnt Einar Sandnes
Telefon: 951 10 279
E-post: arnt.sandnes@advansia.no
Rolle: Uavhengig takstmann

Eivind Lange
Telefon: 995 73 315
E-post: eivind.lange@advansia.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/08610ff6-8d8c-4df2-bde1-cc3ab64e1398>

Forutsetninger

Denne rapporten er ikke ment for bruk ved omsetning av bolig, og gir ikke fullgodt informasjonsgrunnlag for hverken kjøpere eller selgere. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes Boligsalgsrapport med verditakst, da denne rapporten er bygget på en standard (NS 3600) ment for boligomsetning.

Tilstandsrapporten er en teknisk rapport for vedlikeholdsplanlegging av byggverk. Hensikten med tilstandsanalysene er å tidlig fange opp skader og vedlikeholdsbehov som et ledd i forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommer (FDV). Denne typen vedlikeholdsplanlegging bidrar til å opprettholde bygningens tekniske standard og å redusere vedlikeholdskostnadene sett over bygningens brukstid.

Det legges spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som etter takstmannens skjønn er særlig relevante ved forvaltning og driftsplanlegging for vedlikehold av bygninger. Tilstandsrapporten skal være et grunnlag for planlegging på kort og lang sikt og et grunnlag for beregning av de økonomiske konsekvensene av bygningens tilstand.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningssdeler). Med mindre annet fremgår, er rapporten basert på undersøkelsesnivå 1. Det gjennomføres derfor kun visuelle observasjoner uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.

Byggetekniske tilstandssvekkelser angis etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis dokumentet er eldre enn 6 måneder bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

TILSTANDRAPPORT SOM GRUNNLAG FOR VEDLIKEHOLDSPPLAN OG INTERNKONTROLL

Takstmann har foretatt nødvendige befaringer og undersøkelser av utvendige fasader, yttertak, fellesarealer og felles tekniske anlegg. Rapporten omhandler Skrenten Borettslag (blokkbebyggelse), felleslokaler og alle garasjeanlegg tilhørende Skrenten borettslag. Tilstandssvekkelser er angitt på grunnlag av visuelle observasjoner og stikktakninger på aktuelle overflater. Det er også foretatt sporadiske fuktmålinger med fuktindikator på gulv i fellesganger og fellesarealer i kjellere. Yttertakene er visuelt overgått med kontroll av avrenning, sluker, takhatter, beslag mv.

Det er viktig å være klar over at tilstandsrapporten er basert på en "Nivå 1", kontroll av bygningen og de ulike bygningsdelene. For bygninger eldre enn 5 år benyttes ikke tilstandsgrad 0, slik det er nevnt under generelle forutsetninger. Det sier seg selv at det er begrensede muligheter for å oppdage avvik inne i konstruksjoner, og takstmannen har ved eventuelle slike tilfeller opplyst om dette i rapporten. Dette innebærer at det kan være avvik i konstruksjonen ut fra gitt referansenivå, fordi korrekt utførelse ikke kan verifiseres eller dokumenteres. En slik kommentar som nevnt ovenfor medfører allikevel at man bør vurdere å undersøke forholdet nærmere ved å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Tilstandsgradene angis i forhold til et gitt referansenivå. For denne bygningen er referansenivået oppførelsestidspunktet og det tidspunkt bygning(e) eventuelt er påbygd, tilbygd eller renovert.

Konklusjon tilstand

FORUTSETNINGER

Eier har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen.(se egne forutsetninger).

REFERANSENIVÅ

Bygningsmassen er oppført i 1979 og har referansenivå iht. bygningslov og forskrifter som var gjeldende ved oppføringsåret.

EGENSKAPER

Bygningene er oppført med de da gjeldende lover og forskrifter som i praksis tilsier "lavere" krav til isolasjon og ventilasjon enn dagens regelverk.

SAMMENDRAG

Bygningene er i stor grad som fra oppføringsåret og normalt godt vedlikehold har vært utført siden da. De siste 10-15 årene er det utført betydelige påkostninger i form av etterisolering av fasader, samt renovering av balkonger. I innvendige fellesarealer er det utført noe oppussingsarbeider. Det er undertrykk i de fleste leilighetene vinterstid, da det kun er sentralavtrekk i leilighetene med tilluft via ventiler i vinduer.

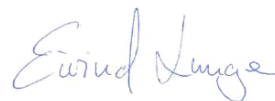
Tilstandsregistreringen har avdekket svake til middels sterke symptomer på svikt, dvs. tilstandsgrader i alt vesentlig 1- 2. Konsekvensen for tilstandssvikten er i all hovedsak at det utføres jevnlig vedlikehold samt at enkelte bygningsdeler må påregnes utskiftet mht. alder og generell levetid. Dette er å anse som normalt ved alle bygninger.

Generelt en godt vedlikeholdt bygningsmasse med normalt god standard, alder tatt i betraktning.

MOLDE, 05.01.2024



Arnt Einar Sandnes
Ingeniør/Takstingeniør
Telefon: 951 10 279



Eivind Lange
Ingeniør/takstmann
Telefon: 995 73 315

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Skrenten Borettslag v/Espen Baret Inderhaug
Takstmenn:	Arnt Einar Sandnes, Eivind Lange
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 13.12.2023. - Eivind Lange. Ingeniør/takstmann - befaring leiligheter. Tlf. 99573315 - Stian Hammarbach. Ingeniør/takstmann. Tlf. 41602500 Befaringsdato: 18.12.2023. - Eivind Lange. Ingeniør/takstmann. Tlf. 99573315 - Arnt Einar Sandnes. Gruppeleder/takstingeniør - Befaring fellesareal og tak. Tlf. 95110279 - Marvin Skjerseth. Befaring fellesareal og tak. Tlf. 95013124 - Nathalie Johansson. Befaring fellesareal og tak. Tlf. 41385154

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Blokkbebyggelse, borettslag
Beliggenhet:	Skrenten Borettslag ligger ca. 5 km vest for Molde sentrum i område med variert bebyggelse, med blokker, eneboliger, og rekkehus. I nærområdet er det dagligvarebutikk med posttjeneste, busstopp og turmuligheter. Kort veg til småbåthavn og bade- og friluftsområde kringstadbukta.
Bebyggelsen:	Blokkbebyggelse oppført i 1979 med to separate blokker og åtte rekkehus. Blokkene er med 3 etasjer pluss underetasje. Rekkehusene er med 2-3 etasjer. Det er det største borettslaget i Molde med sine 220 leiligheter.
Standard:	Normalt god standard ut fra alder. Bebyggelsen gjennomgående godt vedlikeholdt.
Om tomten:	Tomten er meget solrik og grenser mot Mekvegen i nord, og Julsundvegen i sør. Tomt er i all hovedsak fullt opparbeidet med hageanlegg/lekeplasser, trafikkarealer og parkeringsplasser. Adkomst til bygningene via intern veg nord for bygningene. Bra utsikt mot sør, vest og øst fra de fleste etasjene.
Konsesjonsplikt:	Nei
Regulering:	Regulert område: Plannavn: Vesentlig reg.endring Kvam - området. Planidentifikasjon, 1375. Byggeområder er villabebyggelse, konsentrert bebyggelse, forretning- og offentlig formål.
Kommuneplan:	Ja. Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025. Planidentifikasjon: K201401
Adkomstvei:	Fra offentlige gater
Tilknytning vann:	Tilknyttet offentlig vannverk
Tilknytning avløp:	Tilknyttet offentlig avløpsnett.
Generelt om tilstand	Ut fra registreringer og god kjennskap til bygningsmassen, er tilstanden i hovedsak gjennomgående god. Det er selvsagt ulike forhold som må inngå som generelt vedlikehold (løpende) og spesielt vedlikehold (periodisk) i borettslagets vedlikeholdsplan. Vi er ikke kjent med at det foreligger overordnet vedlikeholdsplan for borettslaget, men vi anser denne rapporten til å kunne være del av grunnlag for fremtidig planlegging av vedlikehold.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1506 MOLDE Gnr: 22 Bnr: 32
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	38 500 m² Arealkilde: Eiendomsverdi
Hjemmelshaver:	Skrenten Borettslag
Adresse:	Skrenten 33, 6411 Molde

Andelsobjekt

Forretningsfører: Møre og Romsdal Boligbyggelag

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Arealoversikt	07.12.2023	Hentet fra Eiendomsverdi AS kombinert med tegninger	Innhentet		
Tegninger	21.01.2014	Ulike datoer, målsatt	Fremvist		
Brannvernplaner	21.01.2014	Utarbeidet av Teknoconsult AS	Fremvist		
Tilgangs til FDV - Sharepoint	09.11.2023	Innkannede dokumenter, tegninger, fdv mv.	Fremvist		
Eiendomsverdi.no	07.12.2023	Hentet fra Eiendomsverdi AS	Innhentet		

Bygninger på eiendommen

Boligblokk 1

Bygningsdata



Byggeår: 1979 Kilde: Tatt i bruk dette året i følge Eiendomsverdi AS
Anvendelse: Bolig og fellesareal

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje/ garasjeanlegg	2 600				Biloppstillingsplasser, felles gangarealer, felles avfallsrom, boder, tekniskerom, aktivitetsrom
1. etasje	1 945				Boligareal, trapperom/ fellesgangareal
2. etasje	1 945				Boligareal, trapperom/ fellesgangareal
3. etasje	1 915				Boligareal, trapperom/ fellesgangareal
Sum bygning:	8 405	0	0	0	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal

Arealet er beregnet etter tegninger og kan være noe unøyaktig. Vi har ikke beregnet bruksareal, primærareal og sekundærareal, da dette ikke er relevant for dette oppdraget.

Boligblokk 2

Bygningsdata



Byggeår: 1979 Kilde: Tatt i bruk dette året i følge Eiendomsverdi AS

Anvendelse: Bolig og fellesareal

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje/ garasjeanlegg	3 650				Biloppstillingsplasser, felles gangarealer, felles avfallsrom, boder, tekniskerom.
1. etasje	2 735				Boligareal, trapperom/ fellesgangareal
2. etasje	2 735				Boligareal, trapperom/ fellesgangareal
3. etasje	2 640				Boligareal, trapperom/ fellesgangareal
Sum bygning:	11 760	0	0	0	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal

Arealet er beregnet etter tegninger og kan være noe unøyaktig. Vi har ikke beregnet bruksareal, primærareal og sekundærareal, da dette ikke er relevant for dette oppdraget.

Tilstandsvurdering

Tilstandsvurdering for Boligblokk 1

Grunn og fundamenter, generelt - Boligblokk 1

Beskrivelse:	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent, men antatt fjell, stein/pukk og samsmasser i form av kult og grus.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen synlige tegn til skader i fundamentering mht. sig/setninger.	TG: 1 

Gulv på grunn - Boligblokk 1

Beskrivelse:	I blokk 1 er det asfaltert dekke i underetasje/garasjeanlegg. Noen rom med støpte gulv i boder og tekniske rom. Asfaltert og støpt på kult med antatt i oppholdsrom, uten at dette er fastslått. Gulv på grunn i aktivitetsrom mot øst er av nyere dato. Gulvet er støpt på avrettet kult og grus og antatt isolert.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er registrert fuktinntrengning i garasjedekke enkelte steder. Bakenforliggende årsaken er ikke fastslått, men kan skyldes påbegynnende svikt i dreneringsfunksjonen, jfr. drenering punkt 212.	TG: 2 

Vegger mot grunn - Boligblokk 1

Beskrivelse:	Kjellermurer i armert betong, antatt montert grunnmursplast uten at dette er påvist. Frontvegger er delvis av lettklinker uten isolasjon. Malt/pusset utførelse uten fuktsikring eller tilstrekkelig tetting/pusset.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Over tid vil utvendige betongmurer under terreng få mindre motstandsevne mot fukt/vann utenfra, da disse ikke får tilsvarende jevnlig vedlikehold som murene over terreng. Slikt fuktinntrekk kan gi skader i innvendige påforingsvegger som kan være vanskelig å oppdage uten inngrep i konstruksjonen. Nødvendige tiltak for å unngå dette/utbedre dette må sees i sammenheng med eventuelle tiltak i forbindelse med utbedring av drenering. Ved lettklinker vegger anbefales det ut fra et energiøkonomisk perspektiv at vegger etterisoleres og gjøres mer motstandsdyktig mot vær og vind. Nærmere vurderinger anbefales.	TG: 2 

Drenering - Boligblokk 1

Beskrivelse:	I all hovedsak er drenering rundt bygningen fra byggeåret.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er registrert/målt noe generell fukt i nedre deler av synlige betongvegger og i betonggulv mot grunnen. Bakenforliggende årsaken er ikke fastslått, men kan skyldes påbegynnende svikt i dreneringsfunksjonen i kombinasjon med kapillært oppsug av vann til såler/fundament som følge av dette. Tidvis vil også kondensering av være problematisk for parkeringskjellere. På grunn av alder er det høyst påregnelig at dreneringsfunksjonen rundt bygningene ikke er optimal. Dette kan på sikt medføre fukt- og vann inn i kjeller ved store nedbørsmengder og høy grunnvannstand. Drenering har antatt normal levetid fra 20-60 år, alt etter utførelsen. Kamerakontroll og eventuelt spyling/åpning av tiltettede rør kan være et aktuelt tiltak for å forlenge levetid dersom dette er mulig. Tiltak for å forhindre kondensering, muggsopp og lukt slik vi ser det er å få bedre kuldeisolering (inklusive kuldebroer), jevnere oppvarming samt etablere god ventilasjon i kjelleren. Disse tiltakene vil kunne effektive tiltak for å forhindre kondensering, vekst av mikroorganismer og muggsopp, lukt og generelt få et friskere innemiljø. Oppvarming av kjellere vil også gi ett godt bidrag med tanke på de leilighetene i 1.etasje som grenser ned mot parkeringskjeller.	TG: 2 

Yttervegger - Boligblokk 1

Beskrivelse:	I underetasje/parkeringskjeller er det armerte plasstøpte betongvegger, samt murte frontvegger av lettklinker/leca. Veggene er i hovedsak uisolert. Synlige vegger utvendig er i malt utførelse. Ytterveggene i leilighetene er bestående av 150 mm bindingsverk. Betongvegger har påregnelig utvendig fuktsikring av grunnmursplast eller tilsvarende. Ikke synlig, men ut fra referanse er det lagt til grunn. I leiligheter er bindingsverk på ca 150mm + utvendig kledning. Etterisolert med 50mm fra opprinnelig 100mm. Ved endevegger av betong er det påført utvendig med reiseverk og etterisolert ca 150mm. Ytterveggene ble etterisolerte og fikk ny fasadekledning i 2009-2011.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe mindre riss/sprekker i murer og betongvegger samt noe avflassing/avskalling og værslitasje i overflater. Armeringskorrosjon kan over tid, om ikke nødvendige tiltak iverksettes, medføre svekkelser i det statiske bæresystemet og det er viktig at dette følges med jevnlig. Stedvis salt/kalkutslag på synlige betongmurer ved gulv i enkelte underordne rom i kjelleretasje. Ved termografering av yttervegger i utvalgte leiligheter er det registrert kuldebroer på både nord- og sørvegg. Dette kan tyde på utettheter i vindsperre og utilfredsstillende tetting i fasaden.	TG: 1 

Bærende innervegger - Boligblokk 1

Beskrivelse:	Innvendige bærevegger er av mur og betong.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normalt god tilstand.	TG: 1 

Ikke-bærende vegger - Boligblokk 1

Beskrivelse:	Bindingsverk med panel og platekledning.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Stort sett bra tilstand. Noe synlig slitasje i overflater i enkelte rom.	TG: 1 

Utvendige overflater - Boligblokk 1

Beskrivelse:	Utvendige overflater på betong og mur er av malt utførelse.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Malte overflater på betong og leca bærer preg av slitasje. Lecaveggene er spesielt utsatt for vanninntrengning utenfra.	TG: 2 

Beskrivelse:	På fasadene over garasjeanlegger er det benyttet ferdigbehandlet platekledning og bordkledning. Kledningen ble skiftet ut i 2009-2011.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fasadekledningen er av god kvalitet.	TG: 1 

Vinduer - Boligblokk 1

Beskrivelse:	Vinduer i yttervegger med rammer/karmer i treverk. Alle boenheter har vinduer med aluminiumsbekledning utvendig og isolerglass. Vinduene i boenhetene ble skiftet i tidsrommet 2009-2011.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Generelt bra tilstand på vinduer. Antatt levetid for isolerglass er 25-30 år.	TG: 1 

Ytterdører og porter - Boligblokk 1

Beskrivelse:	Ytterdører i trappeoppganger med karm/ramme i aluminium og isolerglass. Dører til boenheter fra felles trapperom/gang klassifisert som lyd/branndører. Dører i stål inn til garasjeanlegget, samt noen dører i malt treverk i fellesareal, bla. til boder i kjeller/underetasje. Hovedinngangsdørene ble antatt skiftet/fornytt samtidig som vinduer i 2009-2011. Ved innkjøring til garasjeanlegg er det montert motorisert leddheisport i aluminium som følger serviceavtale.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dører skiftet i 2009-2011 har normal bruksslitasje og generelt en bra tilstand. Smøring av låser/espangoletter og justeringer er løpende vedlikehold som må utføres. Noen dører fra byggeåret er slitt og utskiftinger må påregnes. Disse gis tilstandsgrad 2.	TG: 1 

Innvendige dører - Boligblokk 1

Beskrivelse:	Innvendige dører er i all hovedsak av treverk og stål, malte overflater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Smøring av låser og justeringer er løpende vedlikehold som må utføres.	TG: 1 

Takkonstruksjoner - Boligblokk 1

Beskrivelse:	Plasstøpte dekker over boenheter i øverste etasje, isolasjon på utvendig side og tekking av PVC-folie med ballast i form av stein/singel. Innvendige taknedløp tilknyttet overvannsledninger. Over svalganger er det tak av stålkonstruksjoner med plater av plast og utvendig takrenne med taknedløp. Takkonstruksjoner over balkonger med bærende konstruksjoner av stål med takplater av plast.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takkonstruksjoner er mangelfullt isolert mht. dagen krav. Større varmetap må regnes med gjennom konstruksjonene.	TG: 1 

Taktekking og membraner - Boligblokk 1

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med PVC membran over trykkfast isolasjon (fallisolasjon), antatt 1 lag pvc fra byggeår. Taktekkingen er belastet med stein og singel.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er manglende fall til innvendige sluker, noe som gjør at det står en del vann på taket. Dette i tillegg til ballasten i form av stein og singel gjør takkonstruksjonen unødvendig tung. På vinteren kan det enkelte dager være vanskelig å åpne/lukke dører på grunn av tyngden. Takoverflater/taksluker bør kontrolleres minst en gang årlig mht. løv, rusk etc. På det meste er det målt opp mot 70mm fritt vann.	TG: 2 

Utvendige beslag - Boligblokk 1

Beskrivelse:	Stålbslag i all hovedsak, malt eller plastisol-belagt. Takhattene for avlufting/ventilasjon etc. i samme utførelse. Det meste av beslagene ble skiftet ut da boligmassen ble betydelig renoveret utvendig i 2009-2011.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Beslag fra fasadesoppgraderingen er av god kvalitet og tilstand. Noen beslag av eldre dato med mer slitasje. Det er registrert at det stedvis er benyttet pakningskruser på takhatter som ikke er rustfri. Nærmere undersøkelser og tiltak anbefales.	TG: 1 

Overflater på terrasse, balkong og utvendige trapper og ramper - Boligblokk 1

Beskrivelse:	Balkonger og svalganger er av betong fra byggeåret. Overflatene er tekket med pvc-folie med golvplater av plast.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noen fåtall balkonger/terrassegulv i boliger er kontrollert. På noen av kontrollerte balkonger er sluk på høyest punkt. Tilstandsgrad ikke satt.	

Trapper og ramper - Boligblokk 1

Beskrivelse:	I felles trapperom er det betongtrapper med terrazzo-belegg og flis i trinn. I hovedsak to typer trapper, støpt/prefabrikkert betongtrapp med åpne trinn, samt plasstøpt trapp med flislagte trinn (tette trinn). Rekkverk i lakkert stål med treverk.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje i overflater. Må inngå i vedlikeholdsplan/periodisk vedlikehold.	TG: 1 

Balkonger, terrasser ol. - Boligblokk 1

Beskrivelse:	Balkonger i boenhetene er renovert i tidsrommet 2009-2011. Balkonger er retekkt med pvc-folie og det er montert nye rekkverk og tak, samt skillevegger mellom boenhetene.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gjennomgående god tilstand.	TG: 1 

Frittbærende dekker - Boligblokk 1

Beskrivelse:	Plasstøpte betongdekker.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Generelt bra, noe mindre skjevheter og "heng" er registrert. Dekker over parkeringskjeller (dekke i 1. etasje) er det registrert en del følgeskader som lekkasjer, saltutslag og muggdannelser. Det er registrert i noe varierende grad fuktinntrengning, lekkasjer samt kondensering i garasjedekke. Dekket er inntrykket stedvis og andre steder trekt ut over fasaden. I disse områdene, samt andre svake løsninger og kuldebroer gjør at det anbefales tiltak med fuktsikring og etterisolering for å unngå kondensproblematikk som kan medføre at at bygningdeler kan opprettholde forventet levetid. Det kan medføre både innvendige og utvendige tiltak. Nærmere undersøkelser og tiltak anbefales.	TG: 1 

Himlinger inklusive taklister - Boligblokk 1

Beskrivelse:	Himlinger i hovedsak av betong. Noen nedforede himlinger med platekledning og panel. I trapperom er det montert enkelte felt med akustikkplater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Generelt bra, noe mindre skjevheter og "heng" i dekker er registrert. Se forøvrig punkt 255, overflater på innvendig himling.	TG: 2 

Overflater på innvendige gulv - Boligblokk 1

Beskrivelse:	Trapperom og fellesarealer har i hovedsak banebelegg. Boder og underordnede rom i fellesarealer har ubehandlede eller malte betonggulv.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Generell god tilstand på overflater. Noe varierende tilstand på eldre overflater. Ubearbejdede betonggulv kan eventuelt rengjøres/males med diffusjonsåpen maling for støvbinding. Må inngå i vedlikeholdsplan/periodisk vedlikehold.	TG: 1 

Overflater på innvendige vegger - Boligblokk 1

Beskrivelse:	Malte gips- og betongoverflater i felles trapperom/ganger. Ubehandlet betong i boder i rom i kjeller/underetasje.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Stikkontroll i enkelte i enkelte felles trapperom viser overflater av god kvalitet. Må inngå i vedlikeholdsplan/periodisk vedlikehold.	TG: 1 

Overflater på innvendig himling - Boligblokk 1

Beskrivelse:	I all hovedsak malte betonghimlinger med pålimte akustikkplater i fellesganger.	TG: 1 
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Himlinger med betongoverflater i felles trapperom er av god kvalitet. Det er utført stikk kontroll på enkelte trapperom i hver blokk uten å finne særlige avvik.	

VVS-installasjoner, generelt - Boligblokk 1

Beskrivelse:	Hovedinntak for vann i underetasjer/kjellerrom. Vannrør i kobber og avløpsrør i støpejern og plast. Varmeredere i hver leilighet.	TG: 2 
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ledningsanlegg fra oppføringsåret. Varmeredere av varierende alder og tilstand. Støpejernsrør vil over tid korrodere innvendig i selve røret og tverrsnittet reduseres. Avløpsledninger kan kontrolleres med kamerainspeksjon for vurdering av tilstand, fallforhold, korrosjon og andre skader. Må inngå i vedlikeholdsplan/periodisk vedlikehold. Tilstandsgrad satt ut fra alder.	

Brannslukking, generelt - Boligblokk 1

Beskrivelse:	Det er montert brannslangeskap og pulverapparater i fellesarealene.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstanden på brannslukkemidler er ikke kontrollert og tilstandsgrad er ikke satt.	

Luftbehandling, generelt - Boligblokk 1

Beskrivelse:	Sentralavtrekk med vifter og avkast montert på tak fra boenheter (ingen varmegjenvinning) i kombinasjon med naturlig avtrekk. Fellesganger er ikke ventilert.	TG: 2 
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ventileringen av fellesarealer og boligarealer er noe ufullstendig og utidsmessig iht til dagens krav, men fungerer tilfredsstillende. Takvifter må ha jevnlig tilsyn/kontroll. Utskifting av viftemotorer må påregnes i løpet av de neste 5 årene. Tilstandsgrad satt ut fra alder.	

Elkraft, generelt - Boligblokk 1

Beskrivelse:	Hovedinntak for strøm er plassert i underetasje/kjeller og videre fordelinger i fellesganger for hver etasje. Sikringsskap med skru- og automatsikringer. Egne fordelingsskap plassert i fellesgang pr etasje for hver leilighet.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Anlegget er noe oppgradert, men hoveddelen er fra oppføringsåret. Det elektriske anlegget bør gjennomgås og kontrolleres av fagfolk for generell kontroll, minst hvert 10 år. Tilstandsgrad er ikke satt.	

Lys, generelt - Boligblokk 1

Beskrivelse:	Det er montert utelys og lysarmaturer i fellesarealer og på uteområder.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bra tilstand, av nyere/eldre dato. For å spare strømutfgifter og unødig skifting av lyskilder anbefales det benyttet LED lys. Tilstandsgrad ikke satt. Skifting av armaturer må inngå i vedlikeholdsplan/periodisk vedlikehold. Skifting av lyskilder er løpende vedlikehold. Dette gjelder også alle fellesarealer og parkeringskjeller.	

Elvarme, generelt - Boligblokk 1

Beskrivelse:	Oppvarming av bygningen generelt og fellesarealer spesielt, skjer ved bruk av elektriske panelovner og varmekabler i gulv.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Panelovner av varierende alder og er ikke funksjonsprøvd. Panelovner må ha tilsyn og har begrenset levetid. Utskiftninger må påregnes. Må inngå i vedlikeholdsplan/periodisk vedlikehold. Tilstandsgrad ikke satt.	

Tele og automatisering, generelt - Boligblokk 1

Beskrivelse:	Normalt sprednett i bygningen. Fremlagt kabling for tv og internett.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fungerende anlegg, tilstandsgrad ikke satt.	

Alarm- og signalsystemer, generelt - Boligblokk 1

Beskrivelse:	Det er montert heldekkende brannvarslingssystemer med ringeklokker i rømningsvegeier og detektorer i de aller fleste rom. Anlegget som har flere undersentraler, er direktekoplet til alarmsentral/brannvesen	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Røykvarslere og alarmsystem er ikke funksjonsprøvd og tilstandsgrad er ikke satt.	

Utendørs, generelt - Boligblokk 1

Beskrivelse:	Rundt bygningen er tomteareal opparbeidet med gress og plenarealer - asfalterte trafikkarealer som gangstier og parkeringsplasser og kjørbare veger til hovedinnganger mellom blokkene og rekkehus. Noen trafikkarealer med grus. Beplantninger i form av trær og busker. Felles uteområde/ lekeplass og lekeapparater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje, fint beplantet område. Stedvis noe svanker/kuler i asfalt. Fremstår av godt vedlikehold og kvalitet. Stedvis er det registrert noe terrengfall mot bygningene. Dette anbefales utbedret. Spesielt gjelder dette i området ved inngangspart som er inntrukket i fasader. Hellelagt eller asfalterte områder.	TG: 1 

Bygning, generelt - Boligblokk 1

Beskrivelse:	Oppført i fire etasjer med hovedbæresystemer i plasstøpt betong som dekker/etasjeskille, søyler, dragere og vegger. Asfaltert mot grunnen i parkeringskjeller. Yttervegger som isolerte bindingsverksvegger (150mm), utvendig platekledning av type fargede Steni el. lignende, samt stående og liggende okergul royalimpregnert bordkledning. Isolert betongdekke på oversiden mellom garasje og 1. etasje, uisolerte betongdekker mellom etasjene og isolert betongdekke over øverste etasje. Flat takkonstruksjon med med tekking av pvc-folie og ballast av stein/singel. Fasader med vinduer og ytterdører ble i all hovedsak utskiftet og fornyet i 2009-2011. Balkongene ble i samme tidsrom fornyet med nye rekkverk, skillevegger og nye tak. Vinduer i yttervegger med rammer/karmer i treverk, med aluminiumsbekledning utvendig og isolerglass. Ytterdører (hovedinngang) med karm/ramme i aluminium og isolerglass. Dører til boenheter fra felles trapperom/gang klassifisert som lyd/branndører. Noen dører i malt treverk i fellesareal, bla. til boder i kjeller/underetasje. Bygget har heldekkende brannvarsling med direktekobling til brannvesenet.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Generelt bra tilstand på bygning sett under ett, normalt godt vedlikeholdt men noe preg av elde og mangelfullt/etterhengende vedlikehold av noen arealer i kjelleretasje. . Tilstandsgrad for bygning generelt er ikke satt. Dette fremkommer under de enkelte bygningsdeler.	

Primære bygningsdeler, generelt - Boligblokk 1

Beskrivelse:	Armerte betongvegger, lettklinker, betongdragere, betongdekker, betongsøyler samt noe bindingsverk	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Generelt bra tilstand på synlige overflater. Noe mindre stedvise sprekkdannelser er registrert i ringmurer som kan skyldes mindre/små setninger i grunnen etter oppføring, men uten betydning for bæring/statisk system.	TG: 1 

Tilstandsvurdering for Boligblokk 2

Grunn og fundamenter, generelt - Boligblokk 2

Beskrivelse:	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent, men antatt fjell, stein/pukk og samsmasser i form av kult og grus.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen synlige tegn til skader i fundamentering mht. sig/setninger.	TG: 1 

Gulv på grunn - Boligblokk 2

Beskrivelse:	I blokken er det asfaltert dekke i underetasje/garasjeanlegg. Noen rom med støpte gulv i boder og tekniske rom. Asfaltert og støpt på kult med antatt i oppholdsrom, uten at dette er fastslått.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er registrert fuktinntrengning i garasjedekke enkelte steder. Bakenforliggende årsaken er ikke fastslått, men kan skyldes påbegynnende svikt i dreneringsfunksjonen, jfr. drenering punkt 212.	TG: 2 

Vegger mot grunn - Boligblokk 2

Beskrivelse:	Kjellermurer i armert betong, antatt montert grunnmursplast uten at dette er påvist. Frontvegger er delvis av lettklinker uten isolasjon. Malt/pusset utførelse uten fuktsikring eller tilstrekkelig tetting/pusset.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Over tid vil utvendige betongmurer under terreng få mindre motstandsevne mot fukt/vann utenfra, da disse ikke får tilsvarende jevnlig vedlikehold som murene over terreng. Slikt fuktinntrekk kan gi skader i innvendige påføringsvegger som kan være vanskelig å oppdage uten inngrep i konstruksjonen. Nødvendige tiltak for å unngå dette/utbedre dette må sees i sammenheng med eventuelle tiltak i forbindelse med utbedring av drenering.	TG: 2 

Drenering - Boligblokk 2

Beskrivelse:	I all hovedsak er drenering rundt bygningen fra byggeåret.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er registrert/målt noe generell fukt i nedre deler av synlige betongvegger og i betonggulv mot grunnen. Bakenforliggende årsaken er ikke fastslått, men kan skyldes påbegynnende svikt i dreneringsfunksjonen i kombinasjon med kapillært oppsug av vann til såler/fundament som følge av dette. Tidvis vil også kondensering av være problematisk for parkeringskjellere. På grunn av alder er det høyst påregnelig at dreneringsfunksjonen rundt bygningene ikke er optimal. Dette kan på sikt medføre fukt- og vann inn i kjeller ved store nedbørsmengder og høy grunnvannstand. Drenering har antatt normal levetid fra 20-60 år, alt etter utførelsen. Kamerakontroll og eventuelt spyling/åpning av tiltettede rør kan være et aktuelt tiltak for å forlenge levetid dersom dette er mulig. Tiltak for å forhindre kondensering, muggsopp og lukt slik vi ser det er å få bedre kuldeisolering (inklusive kuldebroer), jevnere oppvarming samt etablere god ventilasjon i kjelleren. Disse tiltakene vil kunne effektive tiltak for å forhindre kondensering, vekst av mikroorganismer og muggsopp, lukt og generelt få et friskere innemiljø. Oppvarming av kjellere vil også gi ett godt bidrag med tanke på de leilighetene i 1.etasje som grenser ned mot parkeringskjeller.	TG: 2 

Yttervegger - Boligblokk 2

Beskrivelse:	I underetasje/parkeringskjeller er det armerte plasstøpte betongvegger, samt murte frontvegger av lettklinker/leca. Veggene er i hovedsak uisolert. Synlige vegger utvendig er i malt utførelse. Ytterveggene i leilighetene er bestående av 150 mm bindingsverk. Betongvegger har påregnelig utvendig fuktsikring av grunnmursplast eller tilsvarende. Ikke synlig, men ut fra referanse er det lagt til grunn. I leiligheter er bindingsverk på ca 150mm + utvendig kledning. Etterisolert med 50mm fra opprinnelig 100mm. Ved endevegger av betong er det påført utvendig med reiseverk og etterisolert ca 150mm. Ytterveggene ble etterisolerte og fikk ny fasadekledning i 2009-2011.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe mindre riss/sprekker i murer og betongvegger samt noe avflassing/avskalling og værslitasje i overflater. Armeringskorrosjon kan over tid, om ikke nødvendige tiltak iverksettes, medføre svekkelser i det statiske bæresystemet og det er viktig at dette følges med jevnlig. Stedvis salt/kalkutslag på synlige betongmurer ved gulv i enkelte underordne rom i kjelleretasje. Ved termografering av yttervegger i utvalgte leiligheter er det registrert kuldebroer på både nord- og sørvegg. Dette kan tyde på utettheter i vindsperre og utilfredsstillende tetting i fasaden.	TG: 1 

Bærende innervegger - Boligblokk 2

Beskrivelse:	Innvendige bærevegger er av mur og betong.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normalt god tilstand.	TG: 1 

Ikke-bærende vegger - Boligblokk 2

Beskrivelse:	Bindingsverk med panel og platekledning.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Stort sett bra tilstand. Noe synlig slitasje i overflater i enkelte rom.	TG: 1 

Utvendige overflater - Boligblokk 2

Beskrivelse:	Utvendige overflater på betong og mur er av malt utførelse.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Malte overflater på betong og leca bærer preg av slitasje. Lecaveggene er spesielt utsatt for vanninntrengning utenfra.	TG: 2 

Beskrivelse:	På fasadene over garasjeanlegger er det benyttet ferdigbehandlet platekledning og bordkledning. Kledningen ble skiftet ut i 2009-2011.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fasadekledningen er av god kvalitet.	TG: 1 

Vinduer - Boligblokk 2

Beskrivelse:	Vinduer i yttervegger med rammer/karmer i treverk. Alle boenheter har vinduer med aluminiumsbekledning utvendig og isolerglass. Vinduene i boenhetene ble skiftet i tidsrommet 2009-2011.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Generelt bra tilstand på vinduer. Antatt levetid for isolerglass er 25-30 år.	TG: 1 

Ytterdører og porter - Boligblokk 2

Beskrivelse:	Ytterdører i trappeoppganger med karm/ramme i aluminium og isolerglass. Dører til boenheter fra felles trapperom/gang klassifisert som lyd/branndører. Dører i stål inn til garasjeanlegget, samt noen dører i malt treverk i fellesareal, bla. til boden i kjeller/underetasje. Hovedinngangsdørene ble antatt skiftet/fornytt samtidig som vinduer i 2009-2011. Ved innkjøring til garasjeanlegg er det montert motorisert leddheisport i aluminium som følger serviceavtale.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dører skiftet i 2009-2011 har normal bruksslitasje og generelt en bra tilstand. Smøring av låser/espangoletter og justeringer er løpende vedlikehold som må utføres. Noen dører fra byggeåret er slitt og utskiftninger må påregnes. Disse gis tilstandsgrad 2.	TG: 1 

Innvendige dører - Boligblokk 2

Beskrivelse:	Innvendige dører er i all hovedsak av treverk og stål, malte overflater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Smøring av låser og justeringer er løpende vedlikehold som må utføres.	TG: 1 

Takkonstruksjoner - Boligblokk 2

Beskrivelse:	Plasstøpte dekker over boenheter i øverste etasje, isolasjon på utvendig side og tekking av PVC-folie med ballast i form av stein/singel. Innvendige taknedløp tilknyttet overvannsledninger. Over svalganger er det tak av stålkonstruksjoner med plater av plast og utvendig takrenne med taknedløp. Takkonstruksjoner over balkonger med bærende konstruksjoner av stål med takplater av plast.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takkonstruksjoner er mangelfullt isolert mht. dagen krav. Større varmetap må regnes med gjennom konstruksjonene.	TG: 2 

Taktekking og membraner - Boligblokk 2

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med PVC membran over trykkfast isolasjon (fallisolasjon), antatt 1 lag pvc fra byggeår. Taktekkingen er belastet med stein og singel.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er manglende fall til innvendige sluker, noe som gjør at det står en del vann på taket. Dette i tillegg til ballasten i form av stein og singel gjør takkonstruksjonen unødvendig tung. På vinteren kan det enkelte dager være vanskelig å åpne/lukke dører på grunn av tyngden. Takoverflater/taksluker bør kontrolleres minst en gang årlig mht. løv, rusk etc.	TG: 2 

Utvendige beslag - Boligblokk 2

Beskrivelse:	Stålbslag i all hovedsak, malt eller plastisol-belagt. Takhattene for avlufting/ventilasjon etc. i samme utførelse. Det meste av beslagene ble skiftet ut da boligmassen med totalrenovert utvendig i 2009-2011.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Beslag fra fasadesoppgraderingen er av god kvalitet og tilstand. Noen beslag av eldre dato med mer slitasje. Det er registrert at det stedvis er benyttet pakningskruer på takhatter som ikke er rustfri. Nærmere undersøkelser og tiltak anbefales.	TG: 1 

Overflater på terrasse, balkong og utvendige trapper og ramper - Boligblokk 2

Beskrivelse:	Balkonger og svalganger er av betong fra byggeåret. Overflatene er tekket med pvc-folie med gulvplater av plast.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noen fåtall balkonger/terrassegulv i boliger er kontrollert. På noen av kontrollerte balkonger er sluk på høyest punkt. Tilstandsgrad ikke satt.

Trapper og ramper - Boligblokk 2

Beskrivelse:	I felles trapperom er det betongtrapper med terrazzo-belegg og flis i trinn. I hovedsak to typer trapper, plasstøpt betongtrapp med tette trinn samt plaststøpt trapp med flislagte trinn (tette trinn). Rekkverk i lakkert stål med treverk.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje i overflater. Må inngå i vedlikeholdsplan/periodisk vedlikehold.

TG: 1


Balkonger, terrasser ol. - Boligblokk 2

Beskrivelse:	Balkonger i boenhetene er renoveret i tidsrommet 2009-2011. Balkonger er retekket med pvc-folie og det er montert nye rekkverk og tak, samt skillevegger mellom boenhetene.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gjennomgående god tilstand.

TG: 1


Frittbærende dekker - Boligblokk 2

Beskrivelse:	Plasstøpte betongdekker mellom etasjene
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Generelt bra, noe mindre skjevheter og "heng" er registrert. Dekker over parkeringskjeller (dekke i 1. etasje) er det registrert en del følgeskader som lekkasjer, saltutslag og muggdannelser. Det er registrert i noe varierende grad fuktinntrengning, lekkasjer samt kondensering i garasjededke. Dekket er inntrykket stedvis og andre steder trekt ut over fasaden. I disse områdene, samt andre svake løsninger og kuldebroer gjør at det anbefales tiltak med fuktsikring og etterisolering for å unngå kondensproblematikk som kan medføre at at bygningdeler kan opprettholde forventet levetid. Det kan medføre både innvendige og utvendige tiltak. Nærmere undersøkelser og tiltak anbefales.

TG: 2


Himlinger inklusive taklister - Boligblokk 2

Beskrivelse:	Himlinger i hovedsak av betong. Noen nedforede himlinger med platekledning og panel. I trapperom er det montert enkelte felt med akustikkplater.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Generelt bra, noe mindre skjevheter og "heng" i dekker er registrert. Se forøvrig punkt 255, overflater på innvendig himling.

TG: 2


Overflater på innvendige gulv - Boligblokk 2

Beskrivelse:	Trapperom og fellesarealer har i hovedsak banebelegg. Boder og underordnede rom i fellesarealer har ubehandlede eller malte betonggulv.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Generell god tilstand på overflater. Noe varierende tilstand på eldre overflater. Ubehandlete betonggulv kan eventuelt rengjøres/males med diffusjonsåpen maling for støvbinding. Må inngå i vedlikeholdsplan/periodisk vedlikehold.

TG: 1


Overflater på innvendige vegger - Boligblokk 2

Beskrivelse:	Malte gips- og betongoverflater i felles trapperom/ganger. Ubehandlet betong i boder i rom i kjeller/underetasje.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Stikkontroll i enkelte i enkelte felles trapperom viser overflater av god kvalitet. Må inngå i vedlikeholdsplan/periodisk vedlikehold.	TG: 1 

Overflater på innvendig himling - Boligblokk 2

Beskrivelse:	I all hovedsak malte betonghimlinger med pålimte akustikkplater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Himlinger med betongoverflater i felles trapperom er av god kvalitet. Det er utført stikkontroll på enkelte trapperom i hver blokk uten å finne særlige avvik. Må inngå i vedlikeholdsplan/periodisk vedlikehold.	TG: 1 

VVS-installasjoner, generelt - Boligblokk 2

Beskrivelse:	Hovedinntak for vann i underetasjer/kjellerrom. Vannrør i kobber og avløpsrør i støpejern og plast. Varmeredere i hver leilighet.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ledningsanlegg fra oppføringsåret. Varmeredere av varierende alder og tilstand. Støpejernsrør vil over tid korrodere innvendig i selve røret og tverrsnittet reduseres. Avløpsledninger kan kontrolleres med kamerainspeksjon for vurdering av tilstand, fallforhold, korrosjon og andre skader. Må inngå i vedlikeholdsplan/periodisk vedlikehold. Tilstandsgrad satt ut fra alder.	TG: 2 

Brannslukking, generelt - Boligblokk 2

Beskrivelse:	Det er montert brannslangeskap og pulverapparater i fellesarealene.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstanden på brannslukkemidler er ikke kontrollert og tilstandsgrad er ikke satt.	

Luftbehandling, generelt - Boligblokk 2

Beskrivelse:	Sentralavtrekk med vifter og avkast montert på tak fra boenheter (ingen varmegjenvinning) i kombinasjon med naturlig avtrekk. Fellesganger er ikke ventilert.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ventileringen av fellesarealer og boligarealer er noe ufullstendig og utidsmessig iht til dagens krav, men fungerer tilfredsstillende. Takvifter må ha jevnlig tilsyn/kontroll. Utskifting av viftemotorer må påregnes i løpet av de neste 5 årene. Tilstandsgrad satt ut fra alder.	TG: 2 

Elkraft, generelt - Boligblokk 2

Beskrivelse:	Hovedinntak for strøm er plassert i underetasje/kjeller og videre fordelinger i etasjene. Sikringsskap med skru- og automatsikringer. Egne fordelingsskap plassert i fellesgang pr etasje for hver leilighet.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Anlegget er noe oppgradert, men hoveddelen er fra oppføringsåret. Det elektriske anlegget bør gjennomgås og kontrolleres av fagfolk for generell kontroll, minst hvert 10 år. Tilstandsgrad er ikke satt.	

Lys, generelt - Boligblokk 2

Beskrivelse:	Det er montert utelys og lysarmaturer i fellesarealer og på uteområdet.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bra tilstand, av nyere/eldre dato. For å spare strømutfgifter og unødig skifting av lyskilder anbefales det benyttet LED lys. Tilstandsgrad ikke satt. Skifting av armaturer må inngå i vedlikeholdsplan/periodisk vedlikehold. Skifting av lyskilder er løpende vedlikehold. Dette gjelder også alle fellesarealer og parkeringskjeller.	

Elvarme, generelt - Boligblokk 2

Beskrivelse:	Oppvarming av bygningen generelt og fellesarealer spesielt, skjer ved bruk av elektriske panelovner og varmekabler i gulv.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Panelovner av varierende alder og er ikke funksjonsprøvd. Panelovner må ha tilsyn og har begrenset levetid. Utskiftinger må påregnes. Må inngå i vedlikeholdsplan/periodisk vedlikehold. Tilstandsgrad ikke satt.

Tele og automatisering, generelt - Boligblokk 2

Beskrivelse:	Normalt sprednett i bygningen. Fremlagt kabling for tv og internett.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fungerende anlegg, tilstandsgrad ikke satt.

Alarm- og signalsystemer, generelt - Boligblokk 2

Beskrivelse:	Det er montert heldekkende brannvarslingssystemer med ringeklokker i rømningsveier og detektorer i de aller fleste rom. Anlegget som har flere undersentraler, er direktekoplet til alarmsentral/brannvesen
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Røykvarslere og alarmsystem er ikke funksjonsprøvd og tilstandsgrad er ikke satt.

Utendørs, generelt - Boligblokk 2

Beskrivelse:	Rundt bygningen er tomteareal opparbeidet med gress og plenarealer - asfalterte trafikkarealer som gangstier og parkeringsplasser og kjørbare veger til hovedinnganger og mellom blokkene. Beplantninger i form av trær og busker. Felles uteområde/lekeplass og lekeapparater.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje, fint beplantet område. Stedvis noe svanker/kuler i asfalt. Fremstår av godt vedlikehold og kvalitet. Stedvis er det registrert noe terrengfall mot bygningene. Dette anbefales utbedret. Spesielt gjelder dette i området ved inngangspart som er inntrukket i fasader. Hellelagt eller asfalterte områder.

TG: 1


Bygning, generelt - Boligblokk 2

Beskrivelse:	Oppført i fire etasjer med hovedbæresystemer i plasstøpt betong som dekker/etasjeskille, søyler, dragere og vegger. Asfaltert mot grunnen i parkeringskjeller. Yttervegger som isolerte bindingsverksvegger (150mm), utvendig platekledning av type fargede Steni el. lignende, samt stående og liggende okergul royalimpregneret bordkledning. Isolert betongdekke på oversiden mellom garasje og 1. etasje, uisolerte betongdekker mellom etasjene og isolert betongdekke over øverste etasje. Flat takkonstruksjon med med tekking av pvc-folie og ballast av stein/singel. Fasader med vinduer og ytterdører ble i all hovedsak utskiftet og fornyet i 2009-2011. Balkongene ble i samme tidsrom fornyet med nye rekkverk, skillevegger og nye tak. Vinduer i yttervegger med rammer/karmer i treverk, med aluminiumsbekledning utvendig og isolerglass. Ytterdører (hovedinngang) med karm/ramme i aluminium og isolerglass. Dører til boenheter fra felles trapperom/gang klassifisert som lyd/brann dører. Noen dører i malt treverk i fellesareal, bla. til boder i kjeller/underetasje. Bygget har heldekkende brannvarsling med direktekobling til brannvesenet.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Generelt bra tilstand på bygning sett under ett, normalt godt vedlikeholdt men noe preg av elde og mangelfullt/etterhengende vedlikehold av noen arealer i kjelleretasje. . Tilstandsgrad for bygning generelt er ikke satt. Dette fremkommer under de enkelte bygningsdeler.

Primære bygningsdeler, generelt - Boligblokk 2

Beskrivelse:	Armerte betongvegger, lettklinker, betongdragere, betongdekker, betongsøyler samt noe bindingsverk		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Generelt bra tilstand på synlige overflater. Noe mindre stedvise sprekkdannelser er registrert i ringmurer som kan skyldes mindre/små setninger i grunnen etter oppføring, men uten betydning for bæring/statisk system.	TG: 1 	

Tilstandsvurdering for Utendørs

Utendørs, generelt - Utendørs

Beskrivelse:	Gress og plenarealer rundt bygningen. trafikkarealer med asfalt og belegningstein. Utvendige trapper og platter i betong. Borettslaget ligger i hellende terreng med en del forstøtningsmurer i betong.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Generelt godt vedlikeholdt. Det er registrert terrengfall inn mot husmurer på enkelte steder.		