

TILSTANDSRAPPORT

Matrikkel: **Gnr 22: Bnr 32**
Kommune: **1502 MOLDE KOMMUNE**
Betegnelse: **Rekkehus, 8 rekker**
Adresse: **Skrenten Borettslag, 6419 MOLDE**



Dato befaring: 08.12.2023
Utskriftsdato: 05.01.2024
Oppdrag nr: 38

UTFØRT AV:
Stian Nesje Hammarbäch
Telefon: 994 73 310
E-post: stian.hammarbach@advansia.no
Rolle: Uavhengig takstmann

Arnt Einar Sandnes
Telefon: 951 10 279
E-post: arnt.sandnes@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/personvernerklaering/>

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/fcd3f4f8-5945-462f-b570-d9641457a51b>

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 (bygningdeler). 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 VEDLIKEHOLDSPLAN OG INTERNKONTROLL

Takstmann har foretatt nødvendige befaringer og undersøkelser av utvendige fasader, yttertak, fellesarealer og felles tekniske anlegg. Rapporten omhandler Skrenten Borettslag, rekkehus R1-R8, felleslokaler og uteområdet. Garasjeanlegg tilhørende Skrenten Borettslag, er medtatt i tilstandsrapporten vedrørende Blokk B1 og B2. Tilstandssvekkelser er angitt på grunnlag av visuelle observasjoner og stikktagninger 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

Skrenten Borettslag har rekvirert kartlegging av bygningsmassen for å se på tiltak som vil gjøre borettslaget mer energioekonomisk. Det har i den forbindelse blitt utarbeidet et levende dokument som et godt grunnlag og betegnes som en tilstandsrapport.

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. Dette er kritiske punkter som fører til at bygningene anses som energioekonomisk dårlige.

SAMMENDRAG

Bygningene er i stor grad som fra oppføringsåret og normalt godt vedlikeholdt har vært utført siden da. I 2009/2011 ble det utført betydelige påkostninger i form av oppgradering av fasader, etterisolering, vindusutskifting og nye balkongdører. Det er av befarte leiligheter registrert undertrykk av ulik grad. Dette på bakgrunn i at boligene har sentralavtrekk med tilluft via ventiler i vinduer, og det registreres at flere beboere stenger spalteventilene i vinduene.

Det er utført befaringer/registreringer på utvalgte leiligheter i ulike rekkehus som grunnlag til rapporten. Dette for å gi et helhetsbilde av bygningsmassen og for å få et generelt innblikk av tilstanden i leilighetene og bygningsmassen. Det er i rapporten registrert tilstanden i "Boligrekke R6", da oppbyggingen og tilstanden er sammenlignbart i øvrige rekker.

Tilstandsregistreringen/kartleggingen har avdekket svake til middels sterke symptomer på svikt, det vil si avvik som gir tilstandsgrad 1 eller 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



Stian Nesje Hammarbäch
Takstmann
Telefon: 994 73 310



Arnt Einar Sandnes
Ingeniør/Takstingeniør
Telefon: 951 10 279

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Skrenten Borettslag v/Espen Baret Inderhaug
Takstmann:	Stian Nesje Hammarbäch, Arnt Einar Sandnes
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 08.12.2023. - Eivind Lange. Ingeniør/takstmann - Utvendig befaring samt fellesareal. Tlf. 995 73 315 - Stian Nesje Hammarbäch. Takstmann. Tlf. 416 02 500

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Rekkehus, 8 rekker
Beliggenhet:	Skrenten Borettslag ligger ca. 4 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:	Rekkehus bebyggelse oppført i 1979 med åtte separate rekkehus i 2 og 3 etasjer.
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 for boliger
Kommuneplan:	Ja
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 ulike forhold som må inngå som generelt vedlikehold (løpende) og spesielt vedlikehold (periodisk) i borettslagets vedlikeholdsplan. Vi er ikke kjent med at det foreligger en 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:	38 536 m ² Arealkilde: Seeieendom.no
Hjemmelshaver:	Skrenten Borettslag
Adresse:	Skrenten 33
Kommentar:	Eiendommen har 2 eiendomsteiger, og 220 borettslagandeler.

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	07.12.2023	Ulike datoer, målsatt	Fremvist		
Brannvernplaner	07.12.2023	Utarbeidet av Teknoconsult AS	Fremvist		
Situasjonskart	07.12.2023	Situasjon over eiendommen	Fremvist		
Leilighetsoversikt	07.12.2023	Oversikt over leilighetstyper i borettslaget	Fremvist		
Eiendomsverdi.no	07.12.2023	Hentet fra Eiendomsverdi AS	Innhentet		

Bygninger på eiendommen

Boligrekke R1

Bygningsdata	
Byggeår:	1979 Kilde: Eiendomsverdi.no
Anvendelse:	Bolig og fellesareal

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje		150	150		
1. etasje		180	180		
Sum bygning:	0	330	330	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 beregnet det totale bruksarealet, da primærareal og sekundærareal ikke er relevant for dette oppdraget.

Boligrekke R2

Bygningsdata	
Byggeår:	1979 Kilde: Eiendomsverdi.no

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje		157	157		
1. etasje		166	166		
Sum bygning:	0	323	323	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 beregnet det totale bruksarealet, da primærareal og sekundærareal ikke er relevant for dette oppdraget.

Boligrekke R3

Bygningsdata	
Byggeår:	1979 Kilde: Eiendomsverdi.no
Anvendelse:	Bolig og fellesareal

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje		207	207		
1. etasje		223	223		
Sum bygning:	0	430	430	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 beregnet det totale bruksarealet, da primærareal og sekundærareal ikke er relevant for dette oppdraget.

Boligrekke R4

Bygningsdata

Byggeår:	1979 Kilde: Eiendomsverdi.no
Anvendelse:	Bolig og fellesareal

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
2. underetasje		312	312		
1. underetasje		441	441		
1. etasje		513	513		
Sum bygning:	0	1 266	1 266	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 beregnet det totale bruksarealet, da primærareal og sekundærareal ikke er relevant for dette oppdraget.

Boligrekke R5

Bygningsdata

Byggeår:	1979 Kilde: Eiendomsverdi.no
Anvendelse:	Bolig og fellesareal

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
2. underetasje		110	110		
1. underetasje		250	250		
1. etasje		290	290		
Sum bygning:	0	650	650	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 beregnet det totale bruksarealet, da primærareal og sekundærareal ikke er relevant for dette oppdraget.

Boligrekke R6

Bygningsdata	
Byggeår:	1979 Kilde: Eiendomsverdi.no
Anvendelse:	Bolig og fellesareal

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
2. underetasje		202	202		
1. underetasje		535	535		
1. etasje		616	616		
Sum bygning:	0	1 353	1 353	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 beregnet det totale bruksarealet, da primærareal og sekundærareal ikke er relevant for dette oppdraget.

Boligrekke R7

Bygningsdata	
Byggeår:	1979 Kilde: Eiendomsverdi.no
Anvendelse:	Bolig og fellesareal

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
2. underetasje		428	428		
1. underetasje		399	399		
1. etasje		464	464		
Sum bygning:	0	1 291	1 291	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 beregnet det totale bruksarealet, da primærareal og sekundærareal ikke er relevant for dette oppdraget.

Boligrekke R8

Bygningsdata	
Byggeår:	1979 Kilde: Eiendomsverdi.no
Anvendelse:	Bolig og fellesareal

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
2. underetasje		428	428		
1. underetasje		407	407		
1. etasje		472	472		
Sum bygning:	0	1 307	1 307	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 beregnet det totale bruksarealet, da primærareal og sekundærareal ikke er relevant for dette oppdraget.

Tilstandsvurdering

Tilstandsvurdering for Boligrekke R1

Ingen tilstandsvurderinger er angitt for dette objektet.

Tilstandsvurdering for Boligrekke R2

Ingen tilstandsvurderinger er angitt for dette objektet.

Tilstandsvurdering for Boligrekke R3

Ingen tilstandsvurderinger er angitt for dette objektet.

Tilstandsvurdering for Boligrekke R4

Ingen tilstandsvurderinger er angitt for dette objektet.

Tilstandsvurdering for Boligrekke R5

Ingen tilstandsvurderinger er angitt for dette objektet.

Tilstandsvurdering for Boligrekke R6

Grunn og fundamenter, generelt - Boligrekke R6

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 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>


Gulv på grunn - Boligrekke R6

Beskrivelse:	Støpt isolert plate på mark i grunn, med varmekabler i alle rom med unntak av soverom.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen synlige tegn til skader, normalt god tilstand. TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>


Vegger mot grunn - Boligrekke R6

Beskrivelse:	Vegger under terreng er armerte betongvegger. Innvendige yttervegger er i all hovedsak malte overflater, stedvis påforet, platekledd eller panelt i befarte leiligheter.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Det er utført stedvis fuktsøk i påforingsvegger under terreng uten utslag på unormale verdier. TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Vi er kjent med at det tidligere har vært innmeldt forekomster av kondensering og tendenser til svertesopp i overflater. Det mistenkes og er en kjent problematikk at når varm luft avkjøles, vil luftfuktigheten stige. Varm og fuktig luft som treffer kalde flater, vil felle ut fuktighet på flatene. Det dannes kondens og svertesopp på utsatte steder.</p> <p>Deriblant kan muggdannelser føre til skader på tapet og maling, og vindusrammer få skader. Over tid kan de oppstå skader, råte etc. Kondensdannelser inne i hus kan skyldes som regel dårlig varmeisolasjon.</p> <p>Derav kan problematikken være noe sesongbasert, og nærmere undersøkelser anbefales.</p> <p>Beboere bør være bevist rundt slike forhold også med tanke på møblering for å unngå skader som får utvikle seg over tid. Eksempelvis ved plassering av seng, skap etc.</p>


Drenering - Boligrekke R6

Beskrivelse:	I all hovedsak er dreneringen rundt bygningene fra byggeåret.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er gjort fuktmålinger innvendig på utsatte plasser, som rom under terreng. Det er ikke utslag på unormale verdier, og det er ingen indikasjon på fuktinntrekk ved befarte leiligheter. På grunn av alder er det vanskelig å anslå gjenværende brukstid. Det er opplyst at det er montert EPS-system for fuktsikring. Omfang av dette er ikke helt kjent. Elektro Pulse System har til hensikt å fjerne fukt i kjellere ved å drive vannmolekyler ut av fuktige murvegger og gulv. I tillegg er det opplyst å forhindre fuktopptrekk fra grunnen, Drenering har antatt levetid fra 20-60 år, alt etter utførelsen. Kamerakontroll og eventuelt spyling/åpning av tilstettede rør kan være et aktuelt tiltak for å forlenge levetid dersom dette er mulig. Tilstandsgrad settes til 2 på bakgrunn i alderen og antatt resterende levetid.	TG: 2 


Yttervegger - Boligrekke R6

Beskrivelse:	Det er hovedsaklig armerte plasstøpte betongvegger, samt bindingsverkvegger ved inngangspartier på nordsiden, og sørsiden i sin helhet. Ytterveggene ble etterisolerte med 50 mm isolasjon og ny fasadekledning i 2009-2011. Samlet isolasjonstykkelse på ca. 150mm	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ytterveggene fremstår av god kvalitet, og ingen synlige tegn til redusert funksjon.	TG: 1 


Vinduer - Boligrekke R6

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:	Bra tilstand på vinduer. Antatt levetid for isolerglass er 25-30 år	TG: 1 


Ytterdører og porter - Boligrekke R6


Beskrivelse:	Ytterdører i trappeoppganger med karm/ramme i aluminium og isolerglass. Dører til boenheter fra felles trapperom/gang klassifisert som lyd/branddører.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	God tilstand med normal bruksslitasje. Generelt vedlikehold må påregnes, som smøring av hengsler og justering av dører.	TG: 1 


Innvendige dører - Boligrekke R6


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


Takkonstruksjoner - Boligrekke R6


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. Takkonstruksjoner over balkonger med bærende konstruksjoner av stål med takplater av plast.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takkonstruksjoner er mangelfullt isolert iht. dagens krav. Større varmetap må regnes med gjennom konstruksjonene, uten at dette anses som et avvik. En god del groing på yttertak. Noe stående vann på yttertakene som følge av sig.	TG: 1 

Taktekking og membraner - Boligrekke R6		
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 var ved befaring snødekt og videre undersøkelse er ikke utført. Det bør etableres gode rutiner på rengjøring av takoverflater/takluker for å unngå at løv, rusk etc. samler seg. TG 2 settes på grunn av alderen på tekking, og antatt gjenværende levetid.	TG: 2 


Utvendige beslag - Boligrekke R6		
Beskrivelse:	Stålbleslag 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 fasadeoppgraderingen er av god kvalitet og tilstand.	TG: 1 

Trapper og ramper - Boligrekke R6		
Beskrivelse:	I felles trapperom er det betongtrapper med terrazzobelegg og flis i trinn. Rekkverk i lakkert stål med treverk.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje i overflater. Må inngå i vedlikeholdsplan/periodisk vedlikehold	TG: 1 

Balkonger, terrasser ol. - Boligrekke R6		
Beskrivelse:	Balkonger i boenhetene er renoveret i tidsrommet 2009-2011. Balkonger er reteknet med pvc-folie og det er montert nye rekkverk og tak, samt skillevegger mellom boenhetene.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gjennomgående god tilstand.	TG: 1 

VVS-installasjoner, generelt - Boligrekke R6		
Beskrivelse:	Hovedinntak for vann i underetasjer, hovedsaklig på vaskerom. Vannrør i kobber og avløpsrør i støpejern og plast. Varmtvannsberedere i hver leilighet.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ledningsanlegg fra oppføringsåret. Varmebereder er oppgitt skiftet i 2006/2007. 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 - Boligrekke R6		
Beskrivelse:	Det er montert pulverapparater i fellesarealene. Hver leilighet har brannslukningsapparat og røykdetektorer som er seriekoblet og sentralt tilkoblet. Rømningsveier er tilfredsstillende.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstanden på brannslukkemidler er ikke kontrollert og tilstandsgrad er ikke satt.	

Luftbehandling, generelt - Boligrekke R6		
Beskrivelse:	Sentralavtrekk med vifter og avkast montert på tak fra boenheter (ingen varmegjenvinning) i kombinasjon med naturlig avtrekk.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ventileringen av fellesarealer og boligarealer er noe ufullstendig og utidsmessig iht til dagens krav, men fungerer tilfredsstillende. En beboer informerer om mye støy fra takvifte, da vifte skal være fastmontert i underliggende takkonstruksjon. Takvifter må ha jevnlig tilsyn/kontroll. Utskifting av viftemotorer må påregnes i løpet av 15 år brukstid. Tilstandsgrad satt ut fra alder.	TG: 2 

Elkraft, generelt - Boligrekke R6

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

Lys, generelt - Boligrekke R6

Beskrivelse:	Det er montert utelys og lysarmaturer i fellesarealer og på uteområdet
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Generelt bra tilstand. Noe av nyere og eldre dato. For å spare strømgifter og unødig skifting av lyskilder anbefales det å benytte LED lys. Skifting av armaturer må inngå i vedlikeholdsplan/periodisk vedlikehold. Skifting av lyskilder er løpende vedlikehold. Tilstandsgrad ikke satt

Bygning, generelt - Boligrekke R6

Beskrivelse:	<p>Rekkehus som er oppført i 2 og 3 etasjer, med hovedbæresystemer i plasstøpt betong som dekker/etasjeskille, søyler, dragere og vegger. Yttervegger som isolerte bindingsverksvegger (150mm), utvendig platekledning av sementbaserte plater, samt stående og liggende royalimpregnert bordkledning. Uisolerte betongdekker mellom etasjene og isolert betongdekke over øverste etasje. Deler av yttervegger er under terreng på nordsiden. Flat takkonstruksjon med med tekking av pvc-folie og ballast av stein/singel.</p> <p>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.</p>
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 - Boligrekke R6

Beskrivelse:	Armert plasstøpt betong i bærende konstruksjoner som yttervegger, innervegger, betongdragere, betongdekker, betongsøyler samt noe stål.
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 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater, generelt - Boligrekke R6

Beskrivelse:	Trapperom og fellesarealer har i hovedsak banebelegg. Boder og underordnede rom i fellesarealer har ubehandlede eller malte betonggulv. Innvendige gulvoverflater varierer, og det er besiktiget laminat, flis, gulvbelegg og parkett.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Generell god tilstand på overflater. Ubehandlede betonggulv kan eventuelt rengjøres/males med diffusjonsåpen maling for støvbinding. Dette bør inngås i vedlikeholdsplan/periodisk vedlikehold. Tilstandsgraden omhandler tilstanden på overflatene i fellesareal, og areal Skrenten Borettslag disponerer. TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Tilstandsvurdering for Boligrekke R7

Ingen tilstandsvurderinger er angitt for dette objektet.

Tilstandsvurdering for Boligrekke R8

Ingen tilstandsvurderinger er angitt for dette objektet.

Tilstandsvurdering for Utendørs

Utendørs, generelt - Utendørs	
Beskrivelse:	Gress og plenarealer rundt bygningene. Trafikkarealer med asfalterte overflater, og belegningstein. Utvendige trapper i plassstøpt betong, og forskjellige terrasser i tre ved inngangspartier. Boligene ligger i hellende terreng med flott utsikt.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	God tilstand. TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>