

TILSTANDSRAPPORT

Matrikkel: Gnr 83: Bnr 157
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Betegnelse: Boligblokk
Adresse: Trondheimsveien 153-161, 0570 OSLO



Dato befaring: 18.09.2018
Utskriftsdato: 15.02.2019
Oppdrag nr: 405

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst
Østfold Taksering og Byggningskontroll AS
Storgata 28, 1607 FREDRIKSTAD
Telefon: 456 16 687

Sertifisert takstmann:
Morten Botne
Telefon: 456 16 687
E-post: post@otbkontroll.com
Rolle: Uavhengig takstmann



Norsk takst



Takstmannens 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.

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

Konklusjonen forutsetter at takstmannen har mottatt all nødvendig dokumentasjon for å gjennomføre vurderingen ut fra best mulig skjønn, og at det ikke er tilbakeholdt informasjon som skulle ha betydning for vurderingen.

Konklusjon tilstand

Ved gjennomgang av bygningens fellesarealer og utvendig fasade er det avdekket noen avvik og mangler, men ingen av kritisk karakter. Avvikene går på vedlikeholdsmangler på vinduer, dører, fasadeforblending, stålkonstruksjon til takvinduer, balkonger og generelt vedlikeholdsbehov av felles oppganger. Det tekniske anlegget i boligmassen som er befart har ingen større mangler eller avvik unntatt lekkasje fra et vannrør i tak, sprukket avløpsrør, og rust på soilrør. Utover dette anses bygningsmassen å være godt bevart og har et moderat vedlikeholdsbehov.

FREDRIKSTAD, 15.02.2019



Morten Botne
Takstmann, byggteknisk rådgiver.
Telefon: 456 16 687

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Sameiet Trondheimsveien 153-161
Takstmann:	Morten Botne
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 18.09.2018. - Sameiet Trondheimsveien 153-161. Vaktmester Evind Gran. Tlf. 48500594 - Morten Botne. Takstmann, byggt teknisk rådgiver. Tlf. 456 16 687

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Boligblokk
Mandat	Mandatel for oppdraget er å gjennomføre en tilstandsvurdering av boligmassens fellesarealer og utvendig forhold. Det er ikke foretatt vurderinger av innvendig boenheter, eller deres installasjoner.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 83 Bnr: 157
Areal:	1 922 m² Arealkilde: Eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	Sameiet Trondheimsveien 153-161
Adresse:	Trondheimsveien 153-161, 0570 OSLO

Bygninger på eiendommen

Boligblokk

Bygningsdata	
Byggeår:	1935 Kilde: Eiendomsverdi.no
Anvendelse:	Boligformål

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. Oppgang					Areal ikke vurdert, eller kontrollmålt.
2. Oppgang					Areal ikke vurdert, eller kontrollmålt.
3. Oppgang					Areal ikke vurdert, eller kontrollmålt.
4. Oppgang					Areal ikke vurdert, eller kontrollmålt.
5. Oppgang					Areal ikke vurdert, eller kontrollmålt.
Vaskekjeller					Areal ikke vurdert, eller kontrollmålt.
Kjellerbod/ redskap					Areal ikke vurdert, eller kontrollmålt.
Sum bygning:	0	0	0	0	

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

Kommentar areal	
Areal er ikke målt opp, da dette ikke ingår i mandatet over oppdraget.	

Avfallsbod

Bygningsdata

Byggeår: Kilde: Ukjent.
Anvendelse: Lagring

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje					
Sum bygning:	0	0	0	0	

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

Tilstandsvurdering

Tilstandsvurdering for Boligblokk

Direkte fundamentering - Boligblokk

Beskrivelse: Betongdekke, på antatt jordholdig masser.
Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Noe avskallinger og sprekker i dekke, men av ingen kritisk karakter.
Normal elde og bruksslitasje.

TG: 1
☒ ☐

Drenering - Boligblokk

Beskrivelse: Drenering er av ukjent alder, men det er påvist grunnmursplast langs mur, og antas at dette er etablert i senere tid.

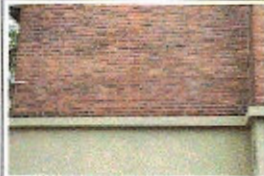


Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Ingen avvik avdekket ved befarings.

TG: 1
☒ ☐

Utvendige overflater - Boligblokk

Beskrivelse: Fasadeforblending i teglstein og pusset mur.



			
			
			
			
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fasadeforblending av teglstein har avskallinger, utettheter og sprekkdannelser i fuger. Pusset murfasader har noe avskallinger og sprekkdannelser. Material/symptom: Overflater på teglsteins og pusset mur bør overflates, for å sikre konstruksjonen for videre svikt.		
			TG: 2 

Vinduer - Boligblokk

Beskrivelse:

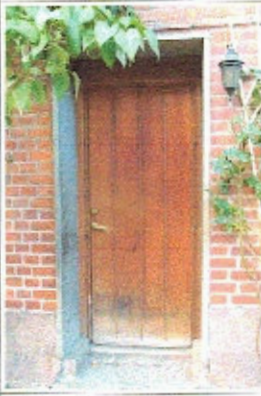
Vinduer av 2-lags glass, med treramme. Varierende alder på vinduer.



			
			
			
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Flere av vinduene er værslitte og har oppsprukne karmen. Material/symptom: Overflater vinduer bør overflatebehandles for å unngå råteskader, eller skiftes ut.		
			TG: 2 

Ytterdører og porter - Boligblokk

Beskrivelse:	Profilerte ytterdører av tre. Kjellerbod		
			Oppgang 1
	Oppgang 2		Oppgang 3

	Oppgang 4		Oppgang 5
	Vaskekjeller		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		Ytterdører er værslitte og har noe oppstukket trevirke i nedre del av dører. Material/symptom: Overflater på dører bør overflatebehandles eller skiftes ut.	
		TG: 2 	

Takkonstruksjoner - Boligblokk

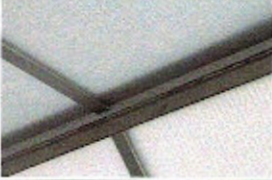
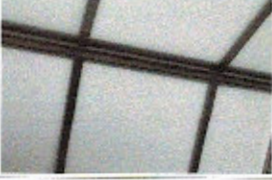
Beskrivelse:	Flatt tak konstruksjon av betong og takluker av stål.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen avvik avdekket ved befarng.	TG: 1 

Taktekking og membraner - Boligblokk

Beskrivelse:	Tak tekket med asfalholdig belegg, og glass i lys kasser.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er informert under befarng at tak er omlagt på et tidspunkt, men ukjent årstall. Det er ikke observert noen avvik ved befarng. Material/symptom: Normalt tid før vedlikehold av taktekkning av asfalholdig belegg 5-15år Normalt tid før omlegging av taktekkning av asfalholdig belegg 20-30år	TG: 1 

Overlys og takluker - Boligblokk

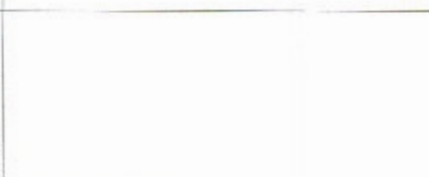
Beskrivelse:	Takluker av stål med glass.		
	Oppgang 2		Oppgang 2
	Oppgang 2		Oppgang 2

	Oppgang 3		Oppgang 3
	Oppgang 3		Oppgang 3
	Oppgang 3		Oppgang 3
	Oppgang 4		Oppgang 4
	Oppgang 4		Oppgang 4
	Oppgang 5		Oppgang 5
	Oppgang 5		Oppgang 5
	Oppgang 5		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Rammeverk i innglasset takluker har avskallinger i overflatebehandling og rustskader. Material/symptom: Overflater bør overflatebehandles og utbedres slik at det ikke er fare for videre skader.		TG: 2 

Balkonger, terrasser ol. - Boligblokk

Beskrivelse:

Balkonger med betongdekke og rekkverk av stål.





Tilstandsvurdering/
 tilstandsgrad:

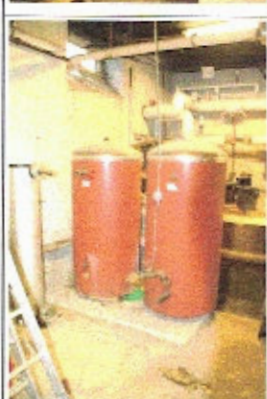
Underdel av balkonger av store avskallinger og svekkelser i betongen der punktvis armeringen er eksponert.
 Material/symptom:
 Overflater på balkong må utbedres for å sikre konstruksjonen for videre svikt.

TG: 2


VVS-installasjoner, generelt - Boligblokk

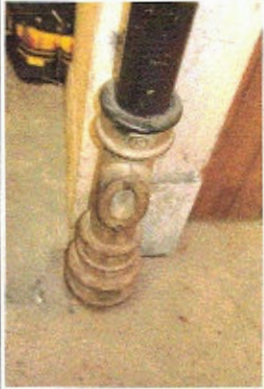
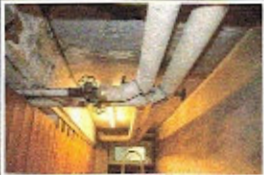
Beskrivelse:

Røranlegg av soilrør, kobberør og plast.



Lekker fra rørskjøt.



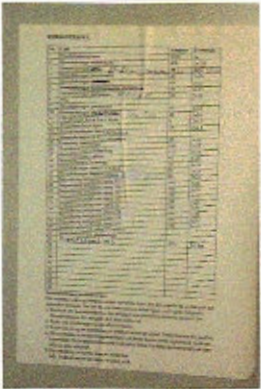
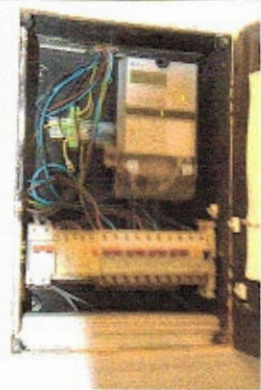
			
	Rustskader		Sprekkdannelser
			
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Soilrør i fellesareal i kjeller har rustskader. Røranlegg i tak i kjeller for varmtvann har lekkasje fra et punkt. Et avløpsrør har sprukket, ukjent om dette er i bruk. Material/symptom: Soilrør bør utbedres og overflatebehandles. Vannlekkasje på rør i tak må utbedres og tettes. Sprukket avløpsrør bør utbedres hvis det er i bruk.		
			TG: 2 

Brannslukking, generelt - Boligblokk

Beskrivelse:	Det er ved befaring avdekket skap brannslukningsapparater i hver oppgang. Det er manglende varslingsanlegg for brann i fellesareal.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved befaring ble det avdekket manglende apparater i skap. Utløst brannslukningsapparat i kjeller i oppgang 5. Manglende varslingsanlegg i fellesareal. Material/symptom: Forhold må utbedres.	TG: 2 

Elkraft, generelt - Boligblokk

Beskrivelse:	El anlegg generelt.	
		

			
			
			
			
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved befaring er det avdekket flere løse ledninger langs vegger i oppganger, samt el skap som antas ikke være i bruk, men ikke er tatt bort. Det er også koblingsboks i vegg som ikke er avblendet. Material/symptom: Forhold bør utbedres.		TG: 2 ☐

Trapper og ramper - Boligblokk / 1. Oppgang / 1-etasje

Beskrivelse:	Betongtrapp med terrasso.		
			
			
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje, noe avskallinger i trinn.		
			TG: 1

Overflater på innvendige gulv - Boligblokk / 1. Oppgang / 1-etasje

Beskrivelse:	Betonggulv med terrasso.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.		
			TG: 1 ☒ ☐ ☐

Overflater på innvendige vegger - Boligblokk / 1. Oppgang / 1-etasje

Beskrivelse:	Vegger av malt betong og malt veggstrie.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normale til moderate bruksslitasjer.		
Material/symptom: Normalt vedlikeholdsbehov av overflatebehandling.			TG: 1 ☒ ☐ ☐

Overflater på innvendig himling - Boligblokk / 1. Oppgang / 1-etasje

Beskrivelse:	Malt himling av betong.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Noen svaker og skjolder etter vedlikeholdsarbeid i himling.		
			TG: 1 ☒ ☐ ☐

Trapper og ramper - Boligblokk / 1. Oppgang / 2-etasje

Beskrivelse:	Betongtrapp med terrasso.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.		
			TG: 1 ☒ ☐ ☐

Overflater på innvendige vegger - Boligblokk / 1. Oppgang / 2-etasje

Beskrivelse:	Vegger av malt betong og malt veggstrie.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.		
			TG: 1 ☒ ☐ ☐

Overflater på innvendig himling - Boligblokk / 1. Oppgang / 2-etasje

Beskrivelse:	Malt tak i betong.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Noen svakker og skjolder etter vedlikeholdsarbeid i himling.	TG: 1 

Trapper og ramper - Boligblokk / 1. Oppgang / 3-etasje

Beskrivelse:	Betongtrapp med terrasso.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 

Overflater på innvendige vegger - Boligblokk / 1. Oppgang / 3-etasje

Beskrivelse:	Vegger av malt betong og malt veggstrie.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	veggoverflate har en bule på veggen under veggstrie, ukjent årsak.	TG: 1 

Overflater på innvendig himling - Boligblokk / 1. Oppgang / 3-etasje

Beskrivelse:	Malt tak i betong.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Noen svakker og skjolder etter vedlikeholdsarbeid i himling.	TG: 1 

Trapper og ramper - Boligblokk / 1. Oppgang / 4-etasje

Beskrivelse:	Betongtrapp med terrasso.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sprekk i trapp dekke, ukjent årsak. Dette bør holdes under oppsyn for å sikre konstruksjonen.	TG: 1 

Overflater på innvendige vegger - Boligblokk / 1. Oppgang / 4-etasje

Beskrivelse:	Vegger av malt betong og malt veggstrie.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 

Overflater på innvendig himling - Boligblokk / 1. Oppgang / 4-etasje

Beskrivelse:	Malt tak i betong.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Noen svakker og skjolder etter vedlikeholdsarbeid i himling.	TG: 1 

Overflater på innvendige gulv - Boligblokk / 2. Oppgang / Kjeller

Beskrivelse:	Betonggulv	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normale bruksslitasjer, med noen sprekkdannelse i dekke.	TG: 1 

Overflater på innvendige vegger - Boligblokk / 2. Oppgang / Kjeller

Beskrivelse:	Yttervegger av betong og delevegger i enkel trekonstruksjon med panel.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 

Overflater på innvendig himling - Boligblokk / 2. Oppgang / Kjeller

Beskrivelse:	Himling av betong.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 

Brannalarm - Boligblokk / 2. Oppgang / Kjeller

Beskrivelse:	Manglende varslings- og slukningsanlegg/ Utstyr.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Forhold bør utbedres.	TG: 2 

Trapper og ramper - Boligblokk / 2. Oppgang / 1-etasje

Beskrivelse:	Betongtrapp med terrasso.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 

Overflater på innvendige gulv - Boligblokk / 2. Oppgang / 1-etasje

Beskrivelse:	Betonggulv med terrasso.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 

Overflater på innvendige vegger - Boligblokk / 2. Oppgang / 1-etasje

Beskrivelse:	Vegger av malt betong og malt veggstrie.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normale til moderate bruksslitasjer.	TG: 1 

Overflater på innvendig himling - Boligblokk / 2. Oppgang / 1-etasje

Beskrivelse:	Himling av betong.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 

Trapper og ramper - Boligblokk / 2. Oppgang / 2-etasje

Beskrivelse:	Betongtrapp med terrasso.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 

Overflater på innvendige vegger - Boligblokk / 2. Oppgang / 2-etasje

Beskrivelse:	Vegger av malt betong og malt veggstrie.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal til moderat bruksslitasje.	☒ ☐ ☐

Overflater på innvendig himling - Boligblokk / 2. Oppgang / 2-etasje

Beskrivelse:	Malt tak i betong.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	☒ ☐ ☐

Trapper og ramper - Boligblokk / 2. Oppgang / 3-etasje

Beskrivelse:	Betongtrapp med terrasso.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	☒ ☐ ☐

Overflater på innvendige vegger - Boligblokk / 2. Oppgang / 3-etasje

Beskrivelse:	Vegger av malt betong og malt veggstrie.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	☒ ☐ ☐

Overflater på innvendig himling - Boligblokk / 2. Oppgang / 3-etasje

Beskrivelse:	Malt tak i betong.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	☒ ☐ ☐

Trapper og ramper - Boligblokk / 2. Oppgang / 4-etasje

Beskrivelse:	Betongtrapp med terrasso.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	☒ ☐ ☐

Overflater på innvendige vegger - Boligblokk / 2. Oppgang / 4-etasje

Beskrivelse:	Vegger av malt betong og malt veggstrie.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	☒ ☐ ☐

Overflater på innvendig himling - Boligblokk / 2. Oppgang / 4-etasje

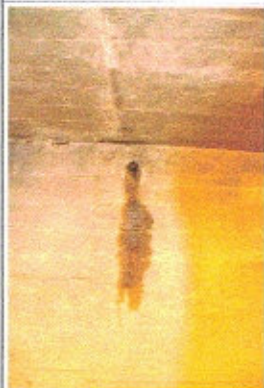
Beskrivelse:	Malt tak i betong.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	☒ ☐ ☐

Overflater på innvendige gulv - Boligblokk / 3. Oppgang / Kjeller

Beskrivelse:	Betonggulv.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasjer, med noen sprekkdannelser.	☒ ☐ ☐

Overflater på innvendige vegger - Boligblokk / 3. Oppgang / Kjeller

Beskrivelse: Yttervegger av betong, med delevegger av betong og enkel trekonstruksjon.



Tilstandsvurdering/
 tilstandsgrad: Normal til moderat bruksslitasje.
 Yttervegg har punktering lekkasje fra uvennlig murkonstruksjon.
 Material/symptom:
 vannlekkasje bør utbedres og tettes.

TG: 2

Overflater på innvendig himling - Boligblokk / 3. Oppgang / Kjeller

Beskrivelse: Himling av betong.

Tilstandsvurdering/
 tilstandsgrad: Normal bruksslitasje.

TG: 1

Brannalarm - Boligblokk / 3. Oppgang / Kjeller

Beskrivelse: Manglende varsling og slukningsanlegg/ Utstyr.

Tilstandsvurdering/
 tilstandsgrad: Forhold bør utbedres

TG: 2

Trapper og ramper - Boligblokk / 3. Oppgang / 1-etasje

Beskrivelse: Betongtrapp med terrasso.



Tilstandsvurdering/
 tilstandsgrad: Normal til moderat bruksslitasje, avskalling i trappetrinn.

TG: 1

Overflater på innvendige gulv - Boligblokk / 3. Oppgang / 1-etasje

Beskrivelse: Betonggulv med terrasso.



Tilstandsvurdering/
 tilstandsgrad: Normal til moderate bruksslitasjer.
 Noe avskallinger og bull i dekke.
 Material/symptom:
 Overflate bør overflatebehandles.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger - Boligblokk / 3. Oppgang / 1-etasje

Beskrivelse:	Vegger av malt betong og malt veggstrie.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal til moderat bruksslitasje.	☒ ☐ ☐

Overflater på innvendig himling - Boligblokk / 3. Oppgang / 1-etasje

Beskrivelse:	Malt tak i betong.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	☒ ☐ ☐

Trapper og ramper - Boligblokk / 3. Oppgang / 2-etasje

Beskrivelse:	Betongtrapp med terrasso.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	☒ ☐ ☐

Overflater på innvendige vegger - Boligblokk / 3. Oppgang / 2-etasje

Beskrivelse:	Vegger av malt betong og malt veggstrie.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	☒ ☐ ☐

Overflater på innvendig himling - Boligblokk / 3. Oppgang / 2-etasje

Beskrivelse:	Malt tak i betong.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	☒ ☐ ☐

Trapper og ramper - Boligblokk / 3. Oppgang / 3-etasje

Beskrivelse:	Betongtrapp med terrasso.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	☒ ☐ ☐

Overflater på innvendige vegger - Boligblokk / 3. Oppgang / 3-etasje

Beskrivelse:	Vegger av malt betong og malt veggstrie.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	☒ ☐ ☐

Overflater på innvendig himling - Boligblokk / 3. Oppgang / 3-etasje

Beskrivelse:	Malt tak i betong.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	☒ ☐ ☐

Trapper og ramper - Boligblokk / 3. Oppgang / 4-etasje

Beskrivelse:	Betongtrapp med terrasso.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		☒ ☐ ☐

Overflater på innvendige vegger - Boligblokk / 3. Oppgang / 4-etasje

Beskrivelse:	Vegger av malt betong og malt veggstrie.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	

Overflater på innvendig himling - Boligblokk / 3. Oppgang / 4-etasje

Beskrivelse:	Malt tak i betong.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	

Overflater på innvendige gulv - Boligblokk / 4. Oppgang / Kjeller

Beskrivelse:	Betonggulv	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje med noe sprekkdannelser.	

Overflater på innvendige vegger - Boligblokk / 4. Oppgang / Kjeller

Beskrivelse:	Yttervegger av betong med delevegger i betong og trekonstruksjon.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	

Overflater på innvendig himling - Boligblokk / 4. Oppgang / Kjeller

Beskrivelse:	Himling av betong.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	

Brannalarm - Boligblokk / 4. Oppgang / Kjeller

Beskrivelse:	Manglende varsling og slukningsanlegg/ Utstyr.	TG: 2
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Forhold bør utbedres. Material/symptom: Forholdene bør utbedres.	

Trapper og ramper - Boligblokk / 4. Oppgang / 1-etasje

Beskrivelse:	Betongtrapp med terrasso.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	

Overflater på innvendige gulv - Boligblokk / 4. Oppgang / 1-etasje

Beskrivelse:	Betonggulv med terrasso.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	

Overflater på innvendige vegger - Boligblokk / 4. Oppgang / 1-etasje

Beskrivelse:	Vegger av malt betong og malt veggstrie.	TG: 2
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Moderat bruksslitasje. Material/symptom: Overflater bør overflatebehandles.	

Overflater på innvendig himling - Boligblokk / 4. Oppgang / 1-etasje

Beskrivelse:	Malt tak i betong.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 ☒ ☐ ☐

Trapper og ramper - Boligblokk / 4. Oppgang / 2-etasje

Beskrivelse:	Betongtrapp med terrasso.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 ☒ ☐ ☐

Overflater på innvendige vegger - Boligblokk / 4. Oppgang / 2-etasje

Beskrivelse:	Vegger av malt betong og malt veggstrie.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 ☒ ☐ ☐

Overflater på innvendig himling - Boligblokk / 4. Oppgang / 2-etasje

Beskrivelse:	Malt tak i betong.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 ☒ ☐ ☐

Trapper og ramper - Boligblokk / 4. Oppgang / 3-etasje

Beskrivelse:	Betongtrapp med terrasso.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 ☒ ☐ ☐

Overflater på innvendige vegger - Boligblokk / 4. Oppgang / 3-etasje

Beskrivelse:	Vegger av malt betong og malt veggstrie.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 ☒ ☐ ☐

Overflater på innvendig himling - Boligblokk / 4. Oppgang / 3-etasje

Beskrivelse:	Malt tak i betong.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 ☒ ☐ ☐

Trapper og ramper - Boligblokk / 4. Oppgang / 4-etasje

Beskrivelse:	Betongtrapp med terrasso.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 ☒ ☐ ☐

Overflater på innvendige vegger - Boligblokk / 4. Oppgang / 4-etasje

Beskrivelse:	Vegger av malt betong og malt veggstrie.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 ☒ ☐ ☐

Overflater på innvendig himling - Boligblokk / 4. Oppgang / 4-etasje

Beskrivelse:	Malt tak i betong.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 

Overflater på innvendige gulv - Boligblokk / 5. Oppgang / Kjeller

Beskrivelse:	Betonggulv	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje, med noen sprekkdannelser.	TG: 1 

Overflater på innvendige vegger - Boligblokk / 5. Oppgang / Kjeller

Beskrivelse:	Yttervegger av betong, delevegger av betong og enkel trekonstruksjon	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 

Overflater på innvendig himling - Boligblokk / 5. Oppgang / Kjeller

Beskrivelse:	Himling av betong.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 

Brannalarm - Boligblokk / 5. Oppgang / Kjeller

Beskrivelse:	Manglende varsling og slukningsanlegg/ Utstyr.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Forhold bør utbedres Material/symptom: Forhold bør utbedres.	TG: 2 

Trapper og ramper - Boligblokk / 5. Oppgang / 1-etasje

Beskrivelse:	Betongtrapp med terrasso.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 

Overflater på innvendige gulv - Boligblokk / 5. Oppgang / 1-etasje

Beskrivelse:	Betonggulv med terrasso.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 

Overflater på innvendige vegger - Boligblokk / 5. Oppgang / 1-etasje

Beskrivelse:	Vegger av malt betong og malt veggstrie.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Moderat bruksslitasje, med noen skader på vegg. Material/symptom: Overflate bør overflatebehandles og utbedres.	TG: 2 

Overflater på innvendig himling - Boligblokk / 5. Oppgang / 1-etasje

Beskrivelse:	Malt tak i betong.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 ☒ ☐

Trapper og ramper - Boligblokk / 5. Oppgang / 2-etasje

Beskrivelse:	Betongtrapp med terrasso.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 ☒ ☐

Overflater på innvendige vegger - Boligblokk / 5. Oppgang / 2-etasje

Beskrivelse:	Vegger av malt betong og malt veggstrie.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 ☒ ☐

Overflater på innvendig himling - Boligblokk / 5. Oppgang / 2-etasje

Beskrivelse:	Malt tak i betong.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 ☒ ☐

Trapper og ramper - Boligblokk / 5. Oppgang / 3-etasje

Beskrivelse:	Betongtrapp med terrasso.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 ☒ ☐

Overflater på innvendige vegger - Boligblokk / 5. Oppgang / 3-etasje

Beskrivelse:	Vegger av malt betong og malt veggstrie.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 ☒ ☐

Overflater på innvendig himling - Boligblokk / 5. Oppgang / 3-etasje

Beskrivelse:	Malt tak i betong.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 ☒ ☐

Trapper og ramper - Boligblokk / 5. Oppgang / 4-etasje

Beskrivelse:	Betongtrapp med terrasso.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 ☒ ☐

Overflater på innvendige vegger - Boligblokk / 5. Oppgang / 4-etasje

Beskrivelse:	Vegger av malt betong og malt veggstrie.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 ☒ ☐

Overflater på innvendig himling - Boligblokk / 5. Oppgang / 4-etasje

Beskrivelse:	Malt tak i betong.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 ☒ ☐

Overflater på innvendige gulv - Boligblokk / Vaskekjeller / Annet rom med sluk

Beskrivelse:	Betonggulv.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje, med noen sprekkdannelser.	TG: 1 ☒ ☐

Overflater på innvendige vegger - Boligblokk / Vaskekjeller / Annet rom med sluk

Beskrivelse:	Malte vegger av betong og gips.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal til moderat bruksslitasje. Veggplate har hull/ skade. Material/symptom: Veggplate bør skiftes.	TG: 2 ☐ ☒

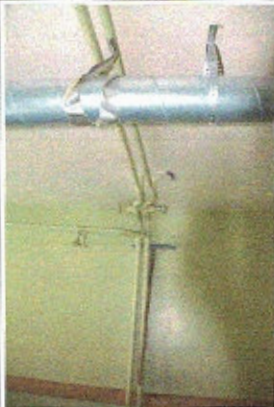
Overflater på innvendig himling - Boligblokk / Vaskekjeller / Annet rom med sluk

Beskrivelse:	Malt tak i betong.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe avskallinger i mulig i tak. Material/symptom: Overflater bør overflatebehandles.	TG: 2 ☐ ☒

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Boligblokk / Vaskekjeller / Annet rom med sluk

Beskrivelse:	Opplegg for vaskemaskin/ sentral	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 ☒ ☐

Luftbehandling, generelt - Boligblokk / Vaskekjeller / Annet rom med sluk

Beskrivelse:	Rommet har manglende ventilering, både med avtrekk og tilluft.		
			
			
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	På grunn av manglende ventilasjon i rommet så har overflatebehandling av himling begynt å avskalle. Ventilasjonsrør som går igjennom rommet er ikke tilfredstillende festet heller. Material/symptom: Ventilasjons av bør utbedres, samt røranlegg festes korrekt.		
			TG: 2 

Overflater på innvendige gulv - Boligblokk / Kjellerbod/ redskap / Bod

Beskrivelse:	Betonggulv	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe sprekkdannelser og avskallinger.	TG: 1 

Overflater på innvendige vegger - Boligblokk / Kjellerbod/ redskap / Bod

Beskrivelse:	Vegger av betong.		
			
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	vegg ved dør har sprekker og skader. Material/symptom: Sprekker og skader i vegg bør utbedres for å sikre konstruksjonen.		
			TG: 2 

Overflater på innvendig himling - Boligblokk / Kjellerbod/ redskap / Bod

Beskrivelse:	Himling av betong.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.		
			TG: 1 

Tilstandsvurdering for Avfallsbod

Annet - Avfallsbod / 1. etasje	
Beskrivelse:	Avfallsbod er ikke tilstandsvurdert da denne ikke var medregnet i mandatet.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bod har normal til moderat vedlikeholdsbehov og må anses å må vedlikeholdes over tid.

Tilstandsvurdering for Utendørs

Bearbeidet terreng, generelt - Utendørs	
Beskrivelse:	Uteareal består av asfaltert adkomst og gangvei, gressplen med spredt beplantning av busker.
	Asfalt har synkninger.
	Sprekddannelser og avskallinger i plass støpt trapp i betong.
	Sprekddannelser og avskallinger i lysgrav til kjellervindu.
	Sprekddannelser og skjevheter rundt steintrapp.
	Sprekddannelser og skjevheter rundt steintrapp.
	Sprekddannelser og skjevheter rundt steintrapp.
	Skjevheter i forstøttningsmur.
	Skjevheter i forstøttningsmur.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	-Asfalt har utglidninger og setninger. -Sprekddannelser og skjevheter steintrapper. -Sprekddannelser og avskallinger på plass bygd trapp av betong. -Skjevheter i forstøttningsmur for plantebedd. Material/symptom: -Utgidninger i falt bør fylles igjen og tettes, det kan ligge underliggende vannfyller der som må utbedres før gjenfylling. -Sprekddannelser og skjevheter i steintrapper bør utbedres slik at det ikke er fare for utglidninger. -Sprekddannelser og avskallinger på støpt trapp i betong bør overflatebehandles og utbedres slik at konstruksjonen sikres. -Skjevheter i forstøttningsmur bør utbedres/ sikres slik at det ikke er fare for utglidninger.

TG: 2



Vedlikeholdsvurdering

TRONDHEIMSVEIEN 153-161

Vedlikeholdsvurdering:

- Bygningskropp og fundamentering:

- Grunnmur har en punktering i kjeller som bør utbedres innen 1-2år for å sikre konstruksjon for videre fuktbelastning.

- Fasade:

- Fasade av teglstein bør overflatebehandles og utbedres innen en tidsperiode på 1-3 år for å unngå videre skader på bygning.

- Vinduer og dører:

- Overflater vinduer og dører utvendig bør overflatebehandles utvendig innen en tidsperiode på 2-4år for å unngå tilstandssvekkelser.

- Fellesareal

- Overflater fellesareal har normale til moderate bruksslitasje og bør overflatebehandles om 3-5år

- Trapper og balkonger:

- Overflater balkonger bør utbedres for å sikre øvrig konstruksjon for videre tilstandssvekkelser. Dette bør utbedres i løpet av 1år.

- Utvendig trapper har moderate til store bruks slitasje, samt noe skjevheter og utglidninger. Utbedring av overflater bør gjøres innenfor tidsrom 1-3år.

- Tak, blikkbeslag, renner og nedløp:

- Stålkonstruksjon til takluker rustet og bør overflatebehandles om 1-3år for å sikre konstruksjonen.

- El-anlegg:

- Kapsling koblingsboks i vegg bør tettes, løse ledninger som ikke er i bruk eller ikke festes fjernes eller festes korrekt. Dette bør gjøres fortløpende.

- Utvendig areal:

- Uteareal trenger lettere vedlikehold av steinsatt beplantnings bedd, for å sikre konstruksjonen mot svekkelser.

- Tekniske installasjoner:

- ventilasjonssrør i vaskekjeller bør monteres og festet korrekt. Dette bør gjøres fortløpende.

- Vann og avløp:

- Vannlekkasje fra rør i tak i kjeller, dette bør utbedres fortløpende.

- Rustangrep på soillrør, dette bør overflatebehandles eller skiftes ut om 1-5år

- Sprukket avløpsrør, dette må avdekkes om er i funksjon, og deretter skiftes eller blendes av.

- Ingen avvik avdekket normal tid for utskiftning av røranlegg