

TILSTANDSRAPPORT

Matrikkel: **Gnr 21: Bnr 64**
Kommune: **5007 NAMSOS KOMMUNE**
Betegnelse: **Selveier næring**
Adresse: **Grønlilhøgda 22-24, 7820 SPILLUM**



Dato befaring: 28.01.2025
Utskriftsdato: 12.03.2025
Oppdrag nr: 20250004

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Drevland AS
Salhusoddan 19, 8907 BRØNNØYSUND
Telefon: 916 35 269

Sertifisert takstingeniør:

Tom Ove Drevland
Telefon: 916 35 269
E-post: post@drevland.as
Rolle: Uavhengig takstingeniør



Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en takstingeniør sertifisert i Norsk takst, og som er underlagt krav til kompetanse, etterutdanning og Norsk taksts regelverk. Dette sikrer at vurderingene er objektive og upartiske. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet og uavhengighet, se Norsk takst sine etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Personvern

Norsk takst og takstingeniøren behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstingeniøren 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/ad183788-0bf1-4198-b521-7bdd6e404567>

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 takstingeniørens 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 (bygningsskisse). 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 takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis dokumentet er eldre enn 6 måneder bør takstingeniøren 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 takstingeniørens 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

Tilstandsrapporten er over eiendom med bygninger fra 1973, i hht byggeårets krav og byggeforskrifter. Bygningenes konstruksjoner kan ikke sammenlignes med dagens krav og forskrifter, særlig med tanke på våtrom, isolasjonstykkelser, samt krav til innemiljø.

Ved befaring ble muntlige opplysninger gitt av representant fra eier som har drevet eiendommen siden 2004. Opplysninger gjengis i denne rapporten og er i sin helhet selgers ansvar.

Bygningsdeler med skjulte konstruksjoner som er beskrevet i rapporten er opplysninger gitt av eier, aller antatt materialvalg/utførelse av hva som var vanlig for det aktuelle byggeår.

Rapporten bygger ellers på takstmannens egne observasjoner, målinger og vurderinger ved befaring.

Kommunale opplysninger/tinglyste dokumenter for eiendommen er innhentet av megler.

Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Det må gis tilbakemelding til takstmann for retting av eventuelle feil. Gis ikke tilbakemelding, er dette å regne som at rapporten er godkjent av selger.

Ved befaring var det oppholdsvær, stedvis noe snø på bakken og ca 4 grader.

Konklusjon tilstand

Stor eiendom som i 1973 ble bebygd med administrasjonsbygg og bolighus. Dette som ungdomshjem i regi av Røde Kors. Opp gjennom årene har dette hatt flere eiere og i perioden 1992 til 2004 var det eid av Nord-trøndelag fylkeskommune, før Statsbygg overtok eiendommen i 2004.

Byggene er tidvis oppgradert og tilpasset bruken gjennom årene. Det er spesielt lagt vekt på oppgraderinger av brannsikkerheten ved bygget. Det er heldekkende brannvarslingsanlegg for alle tre byggene på eiendommen.

BRØNNØYSUND, 12.03.2025



Tom Ove Drevland
Takstmann
Telefon: 916 35 269

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	EiendomsMegler1 Nord-Norge
Takstingeniør:	Tom Ove Drevland
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 28.01.2025. - Tom Ove Drevland. Takstmann. Tlf. 916 35 269 - Jens Andreas Jensen. Representant fra Statsbygg.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Selveier næring
Mandat og begrensninger	Oppdraget gjelder verdsetting av tomt og bebyggelse med tilstandsrapport NS3424. Denne rapporten tar kun for seg tilstanden av eiendommen og byggene i hht Norsk standard 3424. Dagens bygning er ett formålsbygg og eiendommen er regulert som offentlig areal. Reguleringsplan fra 1973 Med hensyn til bygningskonstruksjoner blir følgende lagt til grunn: Vi har ikke åpnet konstruksjoner eller besiktiget bygningsdeler som ikke har adkomst. Slike deler av bygget antas å være i god stand. Vi har ikke undersøkt om bygningene inneholder asbest eller andre forurensende materialer
Bestilling/rekvirent	Bestillingen er bestilt av EiendomsMegler1 Nord-Norge ved Jonny Rosvoll-Stormo. Drevland har sporadisk takster og tilstandsrapporter fra EiendomsMegler1 Nord-Norge. Drevland har status som ekstern og uavhengig takstmann. Det er ingen tvil om hans habilitet i forbindelse med dette oppdraget.
Dagens eier	Dagens eier av bygget er Statsbygg. De er vant med profesjonelle driftere av bygg av denne størrelsen og kompleksitet. For eventuelle nye eiere er det spesielt viktig å sette seg inn i alle tekniske anlegg ved byggene og eventuelt innhente drift/service avtaler på disse.
Bruksendringer	Administrasjonsbygget er omsøkt med endret romløsning siden det ble bygget og det er kun mindre endringer mht romløsninger utfra dette. Boligbygget er det ikke fremlagt byggetegning for, bygget i 1998. Dette er også noe endret innvendig bla.a soverom og vaskerom er endret til entre. Matbod er endret til teknisk rom og trapp er tettet igjen.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 5007 NAMSOS Gnr: 21 Bnr: 64
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	30 711,8 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi
Hjemmelshaver:	Statsbygg
Adresse:	Grønlihøgda 22-24, 7820 Spillum

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Anmeldelsestegning Administrasjonsbygg	18.10.1971	Stemplet kommunen 18.10.1971	Innhentet		
Anmeldelsestegninger Bolig	05.09.1972	Stemplet kommunen 05.09.1972	Innhentet		
Ferdigattest Administrasjonsbygg og bolig	02.10.1973		Innhentet	2	
Anmeldelsestegning garasje	06.06.1985	Stemplet kommunen 06.06.1985	Innhentet		
Tilbygget vf og endring av romløsning	27.06.1994	Stemplet kommunen 27.06.1994	Innhentet		
Midlertidig brukstillatelse tilbygget Bolig	15.01.1998	Byggetillatelse av 23.12.1996	Innhentet	1	

Ferdigattest Brannteknisk utbedring	25.08.2010	IG er gitt 04.11.2009	Innhentet	2	
Anmeldelsestegning Ny veranda	10.10.2017	Stemplet kommunen 10.10.2017	Innhentet		
Ferdigattest Verandaer	19.11.2018		Innhentet	2	

Bygninger på eiendommen

Administrasjonsbygg

Bygningsdata



Byggeår: 1973 Kilde: Ferdigattest

Anvendelse: Kontor og bofellesskap

Tilbygg (i 1994) Nytt vf og ombygging/bruksendring innendørs
Ombygging (i 2010) Brannsikring
Ombygging (i 2017) Radonsikring
Ombygging-tilbygg (i 2018) Balkonger og Universell utforming

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje	274				
1. etasje	265				
Hems					
Sum bygning:	539	0	0	0	

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

Kommentar areal

Arealer er tatt fra tegninger

Boligbygg

Bygningsdata



Byggeår: 1973 Kilde: Ferdigattest

Anvendelse: Leiligheter

Tilbygg (i 1998) Tilbygget garasje og leilighet med mellombygg
Ombygging (i 2018) Balkonger og universell utforming.

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
Underetasje	177				
1. etasje	185				
Hems					
Sum bygning:	362	0	0	0	

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

Kommentar areal

Areal er tatt fra tegning

Garasje

Bygningsdata



Byggeår: 1987 Kilde: i hht matrikelopplysninger

Anvendelse: Garasje

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
1. etasje	70				
Sum bygning:	70	0	0	0	

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

Kommentar areal

Areal er tatt fra tegning

Tilstandsvurdering

Tilstandsvurdering for Administrasjonsbygg

Direkte fundamentering - Administrasjonsbygg		
Beskrivelse:	Bygget er plassert på fjelltomt. Antas å være fundamentert på sprengtsteinsfylling på fjell. Eier opplyser at det i 2017 ble utført tiltak for radon. Det ble da tettet åpninger og lagt radonduk i grunnen på kontorer i underetasjer. Det er ikke fremlagt radonmålinger for bygger. Eiendommen ligger i område med "usikker" aktsomhet, men grenser til område "Moderat til lav aktsomhet"	
	Radonkart for området	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Om mulig fremskaff radonmåling.	TG: 1 
Vegger mot grunn - Administrasjonsbygg		
Beskrivelse:	Vegger mot grunn som betongvegger fra 1973. Vegger er pusset og malt utvendig. Mot nord-vest er det ett støpt tilfluktsrom. Dette er ikke kontrollert eller oppgradert siste årene.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 
Drenering - Administrasjonsbygg		
Beskrivelse:	På vegg mot vest er det lagt ny drenering og etterisolert 10cm på murer under bakken. På vegg i sør og vegg i øst og en vegg på vf er det gravd og lagt ny grunnmursplast og gruset intill murer. Det er usikkert om drenerør er skiftet her. Mulig gravd langs vegg fra vf og nord til kum. Arbeidene ble utført i 2019	
	isolasjon og beslag under bakken mot vest	 Grunnmursplast er ikke innpusset i toppen og ikke beslag på ende avslutningen
	Topplister er ikke innpusset og glipper enkelte plasser.	 Noe ufagmessig utførelse av grunnmursplast i hjørne

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Grunnmursplast er stedvis noe ufagmessig utført og siste avslutning mot mur er ikke utført. Material/symptom: Grunnmursplast bør føres rundt hjørner for å få god tetting mot murer. Topplist bør festes og pusses inn eller eventuelt tettes mot grunnmur på annen måte. Fremskaff dokumentasjon på utførelsen og hele drensledning ble skiftet/etablert i 2019.	TG: 2 
---------------------------------------	--	--

Yttervegger - Administrasjonsbygg

Beskrivelse:	Yttervegger på 1. etg som elementvegger i tre fra byggeår. Kledning som malt kledning i tre og virker ikke å være skiftet siden byggeår. Siden bygget er ett elementbygg der det virker som kledning var ferdig montert på små elementer er ikke vindtetting på yttervegger i hht dagens krav og utførelse. Vegg i sør har stående kledning som er skiftet siden byggeår, ukjent årstall. Kledning er utført uten lufting som vanlig på byggetidspunktet. TG1 settes som normal bruksslitasje og utførelse utfra referanseår/byggeår.		
	Underside av opprinnelige kledning		Vegg i sør med stående bordkledning
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1 		

Brannbeskyttelse av bærende konstruksjoner - Administrasjonsbygg

Beskrivelse:	Det er i flere omganger utført brannbeskyttelser og utbedring av rømningsvei (bredde på dører). I 2010 ble det montert brannsikring av kasser i bygget med brannsikret kassekledning med innmonterte brannventiler for å ivareta lufting av takkonstruksjonen. Midt vegger i kjeller er delvis utført i betong i hht tegninger. Utover dette er det ikke fremlagt annen dokumentasjon av utførelsen.		
			
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1 		

Vinduer - Administrasjonsbygg

Beskrivelse:	Vinduer i bygget i hovedsak som malte vinduer i tre med 2-lags glass. Vinduer er merket med produksjonsår 2007. Vinduer er stedvis festet i opprinnelige ramme på vinduer fra byggeår. Dette siden dette da var en bærende del av bygningen. Brannvindu i Wc i vf fra 2013		
	Vinduer i murvegg		Brannvindu i VF

	To stk vinduer er igjenkledd på innside		Innside av igjenkleddte vinduer
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	På 1. etg er to stk vinduer igjenkledd på innsiden. Material/symptom: På igjenkleddte vinduer vil temperatur på innside bli høy ved sol. Dette kan føre til at glassene sprekker. Innvendig kontroll av vinduer for lekkasje er også vabnskelig når disse er igjenkleddt i vegg. Vinduer bør demonteres, vegg kles og isoleres og etableres med ny utvendig kledning.		
			TG: 2 

Ytterdører og porter - Administrasjonsbygg

Beskrivelse:	Dører som aluminiumsdører av nyere årgang. Flere er vist på tegning at de er skiftet i ca 2010. Balkongdør i malt tre fra ca 2009.		
	Hoved inngangsdør		Balkongdør
	Dør i nord i underetasje		Dør i nord i underetasje mangler beslag og tetting under.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dør i underetasjen i nord mangler beslag og tetting under døren. Material/symptom: Det bør monteres beslag og bedre tetting under dør som mangler dette.		
			TG: 2 

Takkonstruksjoner - Administrasjonsbygg

Beskrivelse:	Takkonstruksjon med prefabrikerte W-takstoler med valmtak. Basert på befaringer på plassen virker det som om takstoler er skiftet etter byggeår. Det er opplyst at det i 1994 da ventilasjonsanlegg ble montert på loft ble taket fjernet og ventilasjon heist på plass.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:			
			TG: 1 

Taktekking og membraner - Administrasjonsbygg

Beskrivelse:	Tak over inngangsdør som tilbygg med pult tak med papptekking. Taket er ikke sammenkoblet med eksisterende bygg. Takvann renner til samme takrenne som tak på vf. Tak over VF med sandstrødde metallplater. Ukjent undertak og ikke inspeksjonsmulighet til krypeloft. Vf har byggeår ca 1994. Hovedtak med sandstrødde metallplater. Undertak som Sutakplater eller tilsvarende. Deler av taket er innkledt mot teknisk rom. Utførelsen her er ukjent. Krypeloftet er ikke inspisert i sin helhet siden loftet er fylt opp av ventilasjonskanaler og adkomst er vanskelig. Adkomst til loft via loftsluke som er brannklassifisert. Det er etablert tak som enkle overbygg over ventilasjonsanlegg og varmepumper. Disse er utført i ca 2015 og 2017.		
	Tak administrasjonsbygg		Papptekking på tak over inngang
	Tak over VF		Tak over Varmepumpe
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Taktekket på tak over VF har skader i overflaten. Disse skadene kan gi utettheter i plateskjøter med mulighet for vann og snø inntrengning på eventuelt undertak. Takoverbygg over varmepumpe og ventilasjon er ikke utført med takrenner, eller faglig tilkobling til eksisterende yttervegg. Utfra den enkle utførelsen av takoverbygget er dette vurdert som en tilfredsstillende løsning. Siden ikke alle krypeloft er tilgjengelige for inspeksjon kan det enkelte steder være skader eller avvik i utførelse som ikke er avdekket under befarings. Material/symptom: Skadde takplater over VF bør skiftes for bedre tetting av taket. Det bør etableres inspeksjonsmulighet til dette krypeloftet. Det bør etableres adkomst til hele krypeloftet. Slik loftet fremstår i dag anses ikke hele loftet som tilgjengelig for eventuelle slukkemannskaper. Levetid for metall taktekke er 30-40år.		

TG-2

Balkonger, terrasser ol. - Administrasjonsbygg

Beskrivelse:	Mot sør er det i 2018 etablert ny terrasse. Denne er utført med pilarer i betong og bjelker og dragere i trevirke. Rekkverk i tre. Rampe for adkomst til balkongdør fra utsiden. Mot Nord er det en altangang i støpt utførelse. Ikke oppholdsrom under. Etablert cementmembran oppå betongen. Lite fall på dekket og ikke renne i forkant. Rekkverk i metall.
--------------	---

	Terrasse mot sør		Noe dårlig innfesting og avstiving av rekkverk.
	Altangang i nord av bygget.		Åpning mellom spiler på ca 13cm
	Rekkverkshøyden er ca 90cm		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Rekkverk på altan i sør bør avstives for bedre sikkerhet og forhindre fall fra balkong. For rekkverk i nord er høyden under dagens krav til rekkverkshøyder med i hht byggeårets krav. Åpning mellom spiler er ca 13cm og er større enn kravet på byggetidspunktet. Material/symptom: Åpning mellom spiler må utbedres for å forhindre at barn setter fast kroppsdeler, samt at det må oppfylle lovkrav.		TG: 2 

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner - Administrasjonsbygg

Beskrivelse:	Vannrør i bygget som kobber rør fra byggeår. Nyere kobber rør og noe plast rør-i-rør. Det er opplyst at det er lagt opp nye vannrør i underetasjen i 2016. I kobber. Hovedplan har vannrør i kobber fra byggeår. For 3 stk bad i underetasjen og kjøkken i 1. etg er det lagt vannrør i plast (rør-i-rør). Ukjent årstall. For 2 stk bad på 1 etg er det montert rør-i-rør med samleskap i vegg på bad. Ukjent årstall. Det er mye vann installasjoner med servanter og vannkran på soverom, bøttekott og wc. Det er også etablert utendørs vannkran på begge sider av bygget. Det er flere luker i vegger og gulv med rørkoblinger og skjøter. Avløpsrør. Avløpsrør av varierende utførelse og type. Noe plast rør observert og noe ma/jernrør observert.
--------------	--

	Kobling i vegg for utstyr		Manglende tettemuffer på rør-i-rør i kjøkkenbenk
	Vannrør i himling		Avløpsrør i vegg som MA-jernrør
	Vann inntak med vannmåler		Rør-i-rør i tak i gang
	Rør-i-rør i tak i gang		Vannrør i gulv
	Avløpslufting er ikke ført ut på tak.		Ufagmessig utførelse siden bokser ikke er frest slik at dekkskive er plant med vegg

	Fordelerskap rør-i-rør 1. etg			
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vannrør i kjøkkenbenk har ikke tettemuffer i enden for å lede lekkasjen til samleskap. Koblinger av vannrør i tak i underetasjen er ikke lekkasjesikret. En lekkasje på rørene her vil vann renne til gulv uten sluk og føre til vannskade. Enkelte veggbokser på bad er ikke fagmessig utført. Avløpslufting er avsluttet på krypeloft med durgo/vacum-ventil. Material/symptom: Det bør monteres endetetting på varerør i kjøkkenbenk. Fordeling av rør i rør er ikke lekkasjesikkert utført. På grunn av alder på eldste vannrør kan skade plutselig oppstå. Det anbefales at det monteres stedvis overvåking med fuktføler med automatisk vannstopp for vanninstallasjoner i bygget. Levetid stive vannrør i kobber er 25 til 100 år, med anbefalt brukstid på 50 år. Levetid avløpsrør i plast og ma er 25-75 år, med anbefalt brukstid på 50 år.			TG: 2 

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Administrasjonsbygg

Beskrivelse:	I bygget er det installert servant med vannkran på soverom. På 1. etg er det bøttekott med vannkran og utslagsvask I underetasjen er det skyllekum i plast på vaskerom Ved Vf er det gjestetoalett med servant og toalett.		
	Bøttekott		Skyllekum i vaskerom
	Toalett ved VF		Toalett ved VF

	Vask med vannkran på soverom		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:			TG: 1 

Varme, generelt - Administrasjonsbygg			
Beskrivelse:	Varmeanlegg med radiatorer og to stk varmepumper luft til vann. Elkjele som tilleggsvarme og dobbelmantlet bereder for ekstra oppvarming av forbruksvann. Elkjele på 30kW og bereder på 10,5kW. Varmeanlegg fra 2015. Radiatorer ble også skiftet i 2015. Eksisterende rørføringer fra byggeår er benyttet. Varmeanlegget er plassert i det som tidligere var fyr rom, nå teknisk rom. Det er foretatt kontroll av varmeanlegg i 2022.		
	Varmeanlegg plassert på teknisk rom		Varmtvannsbereder
	Radiator		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fordelingsrør til radiatorer er fra byggeår. 52 år gammelt. Det foreligger ikke service avtale på varmeanlegget eller varmepumpene. Material/symptom: Det anbefales serviceavtale på varmeanlegg med varmepumper. TG2 er satt basert på kort gjenværende levetid på fordelingsrør på varme/radiatorer. Levetid stive vannrør i kobber er 25 til 100 år, med anbefalt brukstid på 50 år.		TG: 2 

Brannslukking, generelt - Administrasjonsbygg

Beskrivelse:	Brannslukkere i bygget som brannslange i entre/trapp i inngangsparti samt flere håndslukkere i bygget. Sist godkjent i 2024.
	6kg brannslukker
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Luftbehandling, generelt - Administrasjonsbygg

Beskrivelse:	Ventilasjonsanlegg plassert på krypeloft i etablert branncelle. Ventilasjonsanlegg fra 1994 som dekker hovedplan og kontorer i underetasjen. Boder, vaskerom ganger i underetasjen er ikke ventilert via ventilasjonsanlegget. På møterommet i underetasjen er det etablert separat ventilasjonsanlegg i 2017. Dette er plassert under ett enkelt tak utenfor bygget. Vinduer med ventiler og vinduer som kan åpnes.		
	Ventilasjonsanlegg for møterom		Isolerte rørføringer på krypeloft
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det foreligger ikke serviceavtale på ventilasjonsanleggene. Kort gjenværende brukstid på hovedaggregatet på bygget. Material/symptom: Normal levetid ventilasjonsanlegg er 20 til 40 år		
			TG: 2

Elkraft, generelt - Administrasjonsbygg

Beskrivelse:	I underetasjen er hovedtavle plassert i rom med branndør. En underfordeling er plassert på teknisk rom. Kurser har kursfortegnelse ved sikringer. Alle sikringer som automatsikringer, 230v strømforsyning.
--------------	--

	Hovedtavle		Underfordeling på teknisk rom
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er fremlagt samsvarserklæringer og dokumentasjon på varmekabler. Dette er både i perm og lagret på nett. (adgang via QR-kode i skap) Dokumentasjon som er fremlagt gjelder hele eiendommen med alle byggene. For gjeldende bygg er det vanskelig kontrollere om alle utførte arbeider etter 1999 har samsvarserklæringer slik de skal. Det foreligger på store endringer slik som noen varmekabler på våtrom, installasjon av VP mv. Det er også samsvarserklæring på enkelte komponentbytter slik som f.eks takarmaturer og lys skinner. Material/symptom: Det er foretatt elkontroll i mars 2022. Denne har to stk avvik TG2. Tg er satt basert på manglende etablert internkontrollsystem for elektro i hht krav i HMS IK forskriften.		TG: 2 

Brannalarm - Administrasjonsbygg

Beskrivelse:	Heldekkende brannalarmanlegg fra 2013. Utført kontroll i desember 2024. Nøkkelpåse på utsiden av bygget.		
	Brannalarmanlegg med sentral innenfor hovedinngang		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:			

TG: 1


Bygning, generelt - Administrasjonsbygg

Beskrivelse:	Bygget er bygget som en barn-ungdomshjem i ca 1973. Bygget inneholder kontorer, møterom, oppholdsrom og overnattingsrom. Bygget er med støpte vegger og gulv i underetasjen. Etasjeskille er oppgitt utført med elementer i porebetong. Vegger på hovedplan er av trelementer. Takkonstruksjon som w-takstoler. Bærende vegger i underetasjen som betongvegger.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		

Innvendige dører - Administrasjonsbygg / Underetasje

Beskrivelse:	Innvendige dører som malte slette dører. Flere dører er brannklassifiserte. Noen dører mangler en "flik" av kantlist. Dette er vurdert som normal bruksslitasje utfra referanseår.		
	Slette malte dører		Brannklassifisert dør
	Mangler en bit av kantlist		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:			
			TG: 1 

Trapper og ramper - Administrasjonsbygg / Underetasje

Beskrivelse:	Trapp mellom etasjene som ståltrapp med trinn, rekkverk og håndlist i lakkert tre. Spilevegg på topp av trapp.		
	Trapp fra underetasjen til 1. etasjen		Det mangler barnesikring mellom to trinn.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Mellom to trinn mangler det en barnesikring slik at åpning mellom trinn er over 10cm. Material/symptom: Barnesikring må monteres på alle trinn, dette i hht sikkerhet og lovkrav.		
			TG: 3 

Piper, plassbygde ildsteder m.v. - Administrasjonsbygg / Underetasje

Beskrivelse:	Pipe som dobbel løpet tegelpipe fra byggeår. Feieluke er plassert ved gulv i underetasjen.		
	Feieluke i kjeller		Feieluke i kjeller
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	På den ene feieluken er det merket etter at det kommer inn fukt . Material/symptom: Pipehatt på tak trenger avdekking slik at fuktighet ikke kommer inn i pipeløp. Det er pålegg fra kommunen om utbedring av fyr rom. Fyrrommet er pr i dag ikke i bruk som fyr rom og røykløp inn til pipen er blendet. Dette bør avklares med kommunens feieravdeling. Eier opplyser at det i 2025 ble utført retting av avikene fra kommunen, men disse rettingene er pr i dag ikke innmeldt til kommunen.		

TG-2


Prefabrikkerte kjølerom - Administrasjonsbygg / Underetasje

Beskrivelse:	Prefabrikkert kjølerom som er montert av leietaker. Usikkert år og usikkert når det var utført service. Kjølerommet har luftespalte mot vegg og himling og temperatur ved befaring var ca 4°		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:			

Prefabrikkerte fryserom - Administrasjonsbygg / Underetasje

Beskrivelse:	Prefabrikkert fryserom som er montert av leietaker. Usikkert år og usikkert når det var utført service. Fryserommet fungerer ikke		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:			

Overflater på innvendige gulv - Administrasjonsbygg / Underetasje

Beskrivelse:	I underetasjen er det flislagt gulv i bla.a. vf, entre, gang og møterom. I entre er det også taktil merking frem til trapp. I kontorer og gang er det nyere gulvbelegg, antatt fra 2016 da gulv ble endret. Boder og vaskerom har gulv av betong og betong med vinylfliser.		
	Belegg i gang		Flislagt gulv i møterom

	Belegg i kontor		Entre og gang med flis
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noen merker og ilegg/lapping etter skader, men som normalt i hht alder.		TG: 1 

Overflater på innvendige vegger - Administrasjonsbygg / Underetasje

Beskrivelse:	Innvendige vegger med malt trepanel, malte veggplater og malte slette vegger.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1 

Overflater på innvendig himling - Administrasjonsbygg / Underetasje

Beskrivelse:	Himlinger som malte slette himlinger, på kontorer er vegger delt slik at det er forskjellige veggplater på vegg.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1 

Overflater på innvendige gulv - Administrasjonsbygg / Underetasje / Bad 1

Beskrivelse:	Bad med gulvbelegg på gulv. Elektriske varmekabler med termostat. Målt ca 10mm fall i dusjsone og 20mm totalt til terskel.
	Sprekk i beleggsjøt
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fall på gulv er ikke i hht dagens krav og det er lite fall rundt dusj slik at vann spres lettere utover gulv. Det er sprekk i gulvbelegg slik at dette ikke er vanntett Material/symptom: Sprekk i beleggsjøt gjør at gulv ikke er vanntett og skjøten må utbedres.

TG: 3


Overflater på innvendige vegger - Administrasjonsbygg / Underetasje / Bad 1

Beskrivelse:	Bad med baderomsplater på vegger montert på sokkel list.		
	Vindu i våtsone ved dusj er beskyttet av dusjvegg.		Manglende fuge og svelling av baderomsplater utenfor dusjvegger
	Manglende fuge i dusj		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overgang mellom baderomsplater og sokkel list er ikke fuget utenfor dusjvegger. Det er også hull/manglende fuge inni dusjen. Baderomsplater rett utenfor dusjvegg sveller og trekker vann pga manglende fugging. Material/symptom: Skadde baderomsplater må skiftes før skaden utvikler seg til øvrig veggkonstruksjon. Baderomsplater må fuges på resterende steder		

TG: 3



Innredning og garnityr for våtrom - Administrasjonsbygg / Underetasje / Bad 1

Beskrivelse:	Gulvstående toalett, dusjvegger i glass og servant med armatur.		
			
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:			

TG: 1



Luftbehandling, generelt - Administrasjonsbygg / Underetasje / Bad 1

Beskrivelse:	Balansert ventilasjon med tilluft og avtrekk i rommet	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

Overflater på innvendige gulv - Administrasjonsbygg / Underetasje / Bad 2

Beskrivelse:	Flislagt gulv uten sokkelflis. Målt 7mm fall på gulv. Eldre sluk i plast.	
	Eldre sluk uten membran	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Flis er lagt uten membran på gulv. Fall er ikke tilstrekkelig for våtrom/dusj. Det er bom/hulrom under fliser. Material/symptom: Rommet mangler membran i gulv og fukt/vann på gulvet kan gi skader i konstruksjonen. Rommet står foran totalrenovering om det skal benyttes som dusjrom.	TG: 3 

Overflater på innvendige vegger - Administrasjonsbygg / Underetasje / Bad 2

Beskrivelse:	Bad med baderomsplater på vegger. Platene er montert helt nedpå gulvet og har fått montert gulvlist i gummi.	
	Ikke korrekt utført montering av våtromsplater	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Veggplater er ikke montert i hht monteringsanvisning eller med faglig god utførelse. Material/symptom: Baderomsplater er ikke korrekt utført mot gulv og vil ikke være tilstrekkelig vanntett. Rommet står foran totalrenovering om det skal benyttes som dusjrom.	TG: 3 

Innredning og garnityr for våtrom - Administrasjonsbygg / Underetasje / Bad 2

Beskrivelse:	Vegghengt toalett, servant og dusjarmatur på vegg. Dusjforheng.	
		

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 
---------------------------------------	--	--

Luftbehandling, generelt - Administrasjonsbygg / Underetasje / Bad 2

Beskrivelse:	Balansert ventilasjon med tilluft og avtrekk i rommet	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

Overflater på innvendige gulv - Administrasjonsbygg / Underetasje / Bad 3

Beskrivelse:	Flislagt gulv uten sokkelflis. Målt 5mm fall på gulv. Eldre sluk i plast.	
	Sluk med klemring, men uten membran i gulv	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Flis er lagt uten membran på gulv. Fall er ikke tilstrekkelig for våtrom/dusj. Det er bom/hulrom under fliser. Material/symptom: Rommet mangler membran i gulv og fukt/vann på gulvet kan gi skader i konstruksjonen. Rommet står foran totalrenovering om det skal benyttes som dusjrom.	TG: 3 

Overflater på innvendige vegger - Administrasjonsbygg / Underetasje / Bad 3

Beskrivelse:	Bad med baderomsplater på vegger. Platene er montert helt ned på gulvet.	
	Baderomsplater er montert rett mot gulv	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Veggplater er ikke montert i hht monteringsanvisning eller med faglig god utførelse. Material/symptom: Baderomsplater er ikke korrekt utført mot gulv og vill ikke være tilstrekkelig vanntett. Rommet står foran totalrenovering om det skal benyttes som dusjrom.	TG: 3 

Innredning og garnityr for våtrom - Administrasjonsbygg / Underetasje / Bad 3

Beskrivelse:	Vegghengt toalett, servant og dusjarmatur på vegg. Dusjforheng.	
--------------	---	--



Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad:

TG: 1

Luftbehandling, generelt - Administrasjonsbygg / Underetasje / Bad 3

Beskrivelse: Balansert ventilasjon med tilluft og avtrekk i rommet

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad:

TG: 1

Innvendige dører - Administrasjonsbygg / 1. etasje

Beskrivelse: Innvendige dører som malte slette dører.
Flere dører er brannklassifiserte, bla annet til soverommene.

Noen dører mangler en "flik" av kantlist. Dette er vurdert som normal bruksslitasje utfra referanseår.



Malte slette innerdører



Flik av kantlist mangler

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad:

TG: 1

Monteringsferdige ildsteder - Administrasjonsbygg / 1. etasje

Beskrivelse: I stuen i 1 etg er det plassert en stor murt åpen peis og en vedovn med steinplate under. Ildstedene er fra før 1998 og ikke rentbrennende i hht dagens krav til ildsteder.



Åpen peis i stue i 1.etg



Vedovn i stue i 1. etg

	Avstand til brennbart materiale er under 30cm. Gjelder begge ildsteder		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Avstand foran vedovn til brennbart gulv er under 30cm Avstand fra ilegg på peis til brennbart gulv er under 30cm Material/symptom: Det må etableres ubrennbar plate på gulv foran vedovn og peis for å tilfredsstille brannsikkerheten til installasjonen.		TIG: 3 

Kjøkkeninnredning - Administrasjonsbygg / 1. etasje

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter med heltre slitekant/kantlist. Laminat benkeplate med sprutbeskyttelse på vegg bak benkeplate. Dobbel oppvask kumme med avrenningsfelt. Nisje for oppvaskmaskin. Integrert mikro, komfyr, koketopp og kjøleskap. Ventilator med avkast direkte ut vegg. Ukjent årstall for kjøkken, uten vannstopp og komfyrvakt.		
	Kjøkkeninnredning		Kjøkkeninnredning
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1		

Overflater på innvendige gulv - Administrasjonsbygg / 1. etasje

Beskrivelse:	Gulv på hovedplan som gulvbelegg. På soverom er det nyere belegg på noen rom og eldre belegg på noen. Belegg i stue og kjøkken. Noen mindre merker og litt fargeforskjell ved balkongdør. Men anses som normal bruksslitasje.		
	Belegg soverom		Merke i gulv på kjøkken
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1		

Overflater på innvendige vegger - Administrasjonsbygg / 1. etasje

Beskrivelse:	Vegger som malte slette vegger og malt trepanel	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

Overflater på innvendig himling - Administrasjonsbygg / 1. etasje

Beskrivelse:	Innvendige himlinger som slette malte himlinger	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

Overflater på innvendige gulv - Administrasjonsbygg / 1. etasje / Bad 1

Beskrivelse:	Flislagt gulv med varmekabler og termostat. Målt 10mm fall i dusjområdet og 16mm totalt på rommet.	
	Sluk	
	Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fall på gulv er ikke i hht dagens krav og det er lite fall rundt dusj slik at vann spres lettere utover gulv. Material/symptom: Badet fungerer med dette avviket.
		TG: 2 

Overflater på innvendige vegger - Administrasjonsbygg / 1. etasje / Bad 1

Beskrivelse:	Flislagte vegger.		
	Vindu i våtsone ved dusj, men beskyttet med dusjvegg.		Mindre fukt skade i utforing i vindu
	Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

Innredning og garnityr for våtrom - Administrasjonsbygg / 1. etasje / Bad 1

Beskrivelse:	Servant på vegg og gulvstående toalett. Dusjvegger med dusjarmatur på vegg. Bad er ombygget i 1994. Usikkert og eller når dette er renoveret. Men det er lagt opp vannrør som rør-i-rør	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

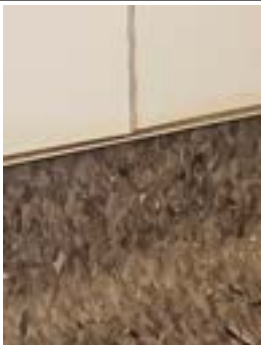
Luftbehandling, generelt - Administrasjonsbygg / 1. etasje / Bad 1

Beskrivelse:	Avtreksventil i rommet og tilluft i spalte under dør	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

Overflater på innvendige gulv - Administrasjonsbygg / 1. etasje / Bad 2

Beskrivelse:	Gulv med gulvbelegg. Endret farge på belegg i dusj. varmekabler med termostat i gulv. Målt 20mm fall på gulv i dusj og 33mm totalt fall.		
	beleggskjøt i dusj er ikke vanntett		beleggskjøt i dusj er ikke vanntett
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Beleggskjøt i dusj er ikke vanntett og kan føre til skader i underliggende konstruksjoner. Material/symptom: Sprekk i beleggsjøt gjør at gulv ikke er vanntett og skjøten må utbedres.		TG: 2 

Overflater på innvendige vegger - Administrasjonsbygg / 1. etasje / Bad 2

Beskrivelse:	Vegger med baderomsplater som er montert på sokkel list..		
	Svelling av baderomsplater i dusj		Svelling av baderomsplater i dusj

	Vindu i våtsone, men er beskyttet av dusjvegg		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Baderomsplater sveller og trekker fuktighet. Material/symptom: Skadde baderomsplater må skiftes før skaden utvikler seg til øvrig veggkonstruksjon.		TG: 3 

Innredning og garnityr for våtrom - Administrasjonsbygg / 1. etasje / Bad 2			
Beskrivelse:	Servant på vegg og gulvstående toalett. Dusjvegger med dusjarmatur på vegg. Bad er ombygget i 1994. Usikkert og eller når dette er renoveret. Men det er lagt opp vannrør som rør-i-rør		
			
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:			TG: 1 

Luftbehandling, generelt - Administrasjonsbygg / 1. etasje / Bad 2			
Beskrivelse:	Avtreksventil i rommet og tilluft i spalte under dør		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:			TG: 1 

Tilstandsvurdering for Boligbygg

Direkte fundamentering - Boligbygg			
Beskrivelse:	TG er satt basert på opplyst alder og behov for skifte av drenering.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:			TG: 1 

Vegger mot grunn - Boligbygg

Beskrivelse:	Vegger mot grunnen som lecablokk eller tilsvarende. Veggen er innforet og platekledd på innsiden i oppholdsrommene. En del av frontveggen er også utlektet og har bordkledning.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

Drenering - Boligbygg

Beskrivelse:	Drenering på byggene av ukjent type og utførelse. Eldste bygget er fra 1973 og sørligste del er fra 1998. Grunnmursplast er endret på deler av det eldste bygget, men ukjent om denne er skiftet eller kun lagt om i forbindelse med endring av størrelse på vindu. Men det er lagt pukk inntil murer på deler av bygget.		
	Grunnmursplast og pukk i vest		Endret ifb vindu
	Grunnmursplast mot bygg i sør.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Rommene for bygget i sør er garasje og bod med synlige pussede murvegger. På eldste bygg er det teknisk rom, bod og boligrom mot kjellervegg. Det er ikke observert avvik med fukt på innside murer. Material/symptom: TG er satt basert på opplyst alder og behov for skifte av drenering siden denne antas å være 52 og 26 år gammel. Normal levetid for utskifting av drenerør er 20 til 40 år.		TG: 2 

Yttervegger - Boligbygg

Beskrivelse:	Vegger som elementvegger og vegger i bindingsverk i tre. Liggende og stående bordkledning.		
	Råteskadet kledning på vegg mellom bygningskroppene		Slitt kledning med påstartede råteskade

	Manglende musesperre under kledning		Manglende musesperre under kledning
	Kledning er under bakkenivå		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		Stedvis manglende musesperre under kledning. Råteskadet kledning i gavelvegger, stedvis slitt kledning. Kledning går under bakken. Kort avstand fra kledning til bakkenivå i front av bygget. Material/symptom: Råteskadet kledning må skiftes. Slitt kledning må behandles/vedlikeholdes eller skiftes. Om mulig bør avstand fra kledning til bakkenivå økes for mindre slitasje og fuktpåvirkning av kledning. Kledning må ikke gå under bakken, dette kan føre til råteskader i vegg og bunnsvill pga manglende lufting og fukt i vegg. Levetid for malt trekledning er 40-50 år.	

TG: 2

Vinduer - Boligbygg

Beskrivelse:	Vinduer som malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i bolig 1998 har noen gjennomgående sprosser. Vinduer i eldste bolig med vinduer fra 2013, 2014 og 2017 Vinduer er montert i trevegg uten overbeslag, noe som var vanlig på utførelsestidspunkt.		
	Vindu i trevegg uten beslag over Mangler ett alu beslag på glass		Vindu i trevegg uten beslag over
	Vindu som er bygget "ut" av vegg, uten beslag på kassen		Vindu i murvegg uten malt omramning

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Glasslist mangler på ett av vinduene. Material/symptom: Skadd vindu bør utbedres, glasslist festes. Levetid for vinduer i tre er 20 til 40 år	TG: 2 
---------------------------------------	--	--

Ytterdører og porter - Boligbygg		
Beskrivelse:	Garasjeport i malt tre med manuell åpning, fra 1998. Balkongdører i malt tre med 2-lags glass. fra 2014 og 1998 Ytterdører i malt tre med glass, ukjent årstall Brannør med lukker, ukjent årstall	
	Garasjeport i tre med manuell åpning	 Inngangsdør
	Inngangsdør mangler tetting/ beslag under	 Balkongdør fra 2014
	Balkongdør fra 1998	 Skader på speil på balkongdør fra 1998

	Ytterdør EI30		Ytterdør EI 30 er skadet, dørplate slipper
	Ytterdør trapperom		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Balkongdør har skader i speil etter fukt inntrengning i overflaten Ytterdør mangler tetting/beslag mot grunnen. EI30 brannør til balkong er skadet og har ikke lenger nødvendig brannklasse. Material/symptom: Dør som EI30 Brannør er skadet og må skiftes slik at brannkrav er opprettholdt. Balkongdør bør skiftes før ytterligere skade oppstår. Det bør etableres tetting/beslag på hovedinngangsdør. Levetid for balkongdører i malt tre er 20-40 år Levetid for ytterdører i malt tre er 20-30 år.		TG: 3 

Takkonstruksjoner - Boligbygg

Beskrivelse:	Tak konstruksjon som luftet kaldt loft med W-takstoler for boligdelen. Bolig i sør har OSB undertak og bolig i nord har tretro som undertak. Trapperommet har limtre i møne og skrå himling. Ukjent oppbygging av takkonstruksjon mht lufting, undertak mv.		
	For krypeloft i sør er det lite lufting ved raft		For krypeloft i sør er aktivitet etter skadedyr/mus på krypeloft

	For krypeloft i nord er det aktivitet etter skadedyr/mus på krypeloft		Krypeloft nord mangler gitter i ventil i gavelsegg
	For adkomst til loft mellom byggene er det ikke etablert sikker adkomst for inspeksjon eller kontroll.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er skader etter skadedyr/mus på begge krypeloft Krypeloft nord mangler gitter i ventil i gavelsegg For krypeloft i sør er det lite lufting ved raft For adkomst til loft mellom byggene er det ikke etablert sikker adkomst for inspeksjon eller kontroll slik at dette er ikke inspisert. Material/symptom: Konstruksjonen bør tettes slik at adkomst for mus/skadedyr forhindres. Lufting bør forbedres for tak i sør. Tetting av ventiler bør utføres.		TG: 2 

Taktekking og membraner - Boligbygg			
Beskrivelse:	Taktekking på eldste bolig som metalltekke med snøfangere. Ukjent årstall. Tekking på mellom bygg og bygg i sør som papptekke/pappshingel fra byggeår 1998.		
	Mose takside mot inngang		Mose på tak i sør
	Mose på tak mellombygg		Taktekke som metalltak med snøfangere
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	På shingeltaket er det kraftig begroing med mose. Material/symptom: Shingeltaket bør rettes, dette siden mosen kan gro inn i shingelen og føre til lekkasjer i taktekingen. Levetid for taktekke av metallplater er 30 til 40 år Levetid for taktekke av shingel 20-25 år.		TG: 2 

Balkonger, terrasser ol. - Boligbygg

Beskrivelse:	Balkong som utkraget balkong utenfor kontor i andre etasje. Dekke og rekkverk i tre. Fra 1973 Trapp og platt ved to stk dører på bakside. Utført i tre. fra 1973 og 1998. Platt med rullestolrampe på baksiden. Platten ble utvidet i 2018.		
			
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Rekkverkshøyde på 90cm på rekkverk. Dagens krav til rekkverkshøyde er minst 100cm. Material/symptom: Krav til høyde på rekkverk i 2018 var 100cm. Rekkverk bør forhøyes slik at de oppfyller krav på byggetidspunkt.		

TG-2


Piper, plassbygde ildsteder m.v. - Boligbygg

Beskrivelse:	Pipe som tegelpipe fra 1973. Feieluke plassert i teknisk rom. Pusset pipe på hovedplan. Ingen ildsted tilkoblet.		
	Feieluke i teknisk rom		Pipe med brannmur
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Feieluke har vanskelig adkomst for rengjøring og kontroll. Skal pipe benyttes anbefales det at også feieluke flyttes		

TG-1


Ledningsnett for sanitærinstallasjoner - Boligbygg

Beskrivelse:	Vannrør opprinnelige bolig som kobber rør fra byggeår, 1973. Tilbygget bolig har plastrør som rør-i-rør med fordelerskap på bod. Avløpsrør av plast. Fra 1973 og fra 1998.		
	Fordeling fra kobberør til plast rør-i-rør		Sentral for vannfordeling i bolig 1998.

	Inntaksrør med vannmåler		Bolig 1973 med kobber rør i kjøkkenbenk
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fordeling fra kobber til rør i rør er ikke lekkasjesikkert utført, eller plassert i rom med sluk. Material/symptom: Fordeling fra kobber til rør i rør er ikke lekkasjesikkert utført. På grunn av alder på eldste vannrør kan skade plutselig oppstå. Levetid stive vannrør i kobber er 25 til 100 år, med anbefalt brukstid på 50 år. Levetid avløpsrør i plast er 25-75 år, med anbefalt brukstid på 50år.		TG: 2 

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Boligbygg

Beskrivelse:	I byggets eldste del er det etablert et vaskerom. Dette er renoverert ca 2015. Det inneholder skyllekum i stål og tilkobling for vaskemaskin. Fall mot sluk er 10mm. Det er også etablert avtrekksvifte med avkast ut. Det er også etablert ett HC-wc med servant og toalett.		
	Vaskerom, renoverert i 2015		Toalettrom
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fall på gulv på vaskerom er ikke i hht dagens krav og det er lite fall rundt dusj slik at vann spres lettere utover gulv. Material/symptom: Vaskerom er normalt med lite vannsøl på gulv slik at tiltak for fall til sluk ikke anses som nødvendig.		TG: 2 

Varme, generelt - Boligbygg

Beskrivelse:	Varmeanlegg med radiatorer og varmepumpe luft til vann. Elkjele som tilleggsvarme og dobbelmantlet bereder for ekstra oppvarming av forbruksvann. Elkjele på 15kW og bereder på 10,5kW. Varmeanlegg fra 2015. Radiatorer ble også skiftet i 2015. Eksisterende rørføringer fra byggeår er benyttet, 1998 og 1973. Varmeanlegget er plassert i det som tidligere var fyr rom, nå teknisk rom. Bereder er plassert i vaskerom. Det er foretatt kontroll av varmeanlegg i 2022.
--------------	---

	Varmeanlegg plassert i tidligere fyrrrom, nå teknisk rom.		Radiatorer i bygget
	Skap for varmfordeling i bolig fra 1998		Bereider plassert på vaskerom
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fordelingsrør til radiatorer er fra byggeår, 52 år gammelt. Det foreligger ikke service avtale på varmeanlegget eller varmepumpene. Material/symptom: Det anbefales serviceavtale på varmeanlegg med varmepumper. TG2 er satt basert på kort gjenværende levetid på fordelingsrør på varme/radiatorer. Levetid stive vannrør i kobber er 25 til 100 år, med anbefalt brukstid på 50 år.		TG: 2 

Brannslukking, generelt - Boligbygg

Beskrivelse:	Brannslukkere i bygget som brannslange i entre/trapp i inngangsparti samt flere håndslukkere i bygget. Sist godkjent i 2024.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Luftbehandling, generelt - Boligbygg

Beskrivelse:	Boligene er bygget med naturlig ventilasjon med ventil i vinduer og vinduer som kan åpnes. For felles stue er det montert ett miniventilasjonsanlegg i vegg.
	Miniventilasjon montert i vegg.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved befaring var boligen ikke i bruk slik at vurdering om tilstrekkelig luftkvalitet ikke er vurdert, men ansees som normalt i hht byggeår. 

Elkraft, generelt - Boligbygg

Beskrivelse:	Det er flere sikringsskap og underfordelinger i bygget. Automatsikringer og 230v strømforsyning. Men montert trafo for drift av 400v varmepumpe.			
	Sikringsskap med måler og fordelinger		Sikringsskap tilbygget bolig	
	Underfordeling opprinnelig bolig		230 til 400v omformer til varmepumpe	
	Underfordeling varmepumpe		Det mangler lokk/deksel på elektrisk koblingspunkt	
	Det mangler lysrør i armatur			

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er fremlagt samsvarserklæringer og dokumentasjon på varmekabler. Dette er både i perm og lagret på nett. (adgang via QR-kode i skap) Dokumentasjon som er fremlagt gjelder hele eiendommen med alle byggene. For gjeldende bygg er det vanskelig å kontrollere om alle utførte arbeider etter 1999 har samsvarserklæringer slik de skal. Det foreligger på store endringer slik som noen varmekabler på våtrom, installasjon av VP mv. Det er også samsvarserklæring på enkelte komponentbytter slik som f.eks takarmaturer og lys skinner. Material/symptom: Det mangler lokk/deksel på elektrisk koblingspunkt. Det mangler lysrør i armatur. Det er utført elk kontroll i mars 2022. Det er der påpekt 2 stk avvik TG2 Tg er satt basert på manglende etablert internkontrollsystem for elektro i hht krav i HMS IK forskriften.	TG: 2 
---------------------------------------	--	--

Brannalarm - Boligbygg

Beskrivelse:	Heldekkende brannalarmanlegg fra 2013. Utført kontroll i desember 2024. Brannalarm er sammenkoblet med administrasjonsbygget, det er branntavle ved inngangsdør.
	Branntavle ved inngangsdør
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

TG: 1


Bygning, generelt - Boligbygg

Beskrivelse:	Boligen er bygget som en enebolig med leilighet. Byggeår 1973. Tilbygget med garasje og leilighet med felles trappegang i 1998. Sokkel av lecamur med støpt gulv på grunn og etasjeskiller som trebjelkelag. Vegger i opprinnelige bolig som elementbygg. Tilbygg i tradisjonelt bindingsverk. Luftet kaldt loft på byggene.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:			

Innvendige dører - Boligbygg / Underetasje

Beskrivelse:	Innerdører i slett utførelse, noen lakkerte og noen malte dører. Brannklassifisert dør inn til bolig/leilighet i sør.		
			
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1		

Trapper og ramper - Boligbygg / Underetasje

Beskrivelse:	Innvendig trapp mellom etasjene som lakkert tretrapp med rekkverk, barnesikring og håndlist på vegg.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Overflater på innvendige gulv - Boligbygg / Underetasje

Beskrivelse:	Gulv i boligen som malt betonggulv, flislagte gulv og belegg på gulv. Varierende alder men noe antas å være fra 1998. Flere rom er renoverte med nyere gulvbelegg.
	Løse fliser på gulv i trapperom
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Flis i overgang mellom byggene ved trapperom er noe løse. Dette anses som normalt i hht utførelse og alder. TG: 1

Overflater på innvendige vegger - Boligbygg / Underetasje

Beskrivelse:	Vegger som malte slette vegger, malt trepanel. Vegg i garasje som pusset murvegg
	Malte slette vegger
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Overflater på innvendig himling - Boligbygg / Underetasje

Beskrivelse:	Himlinger som malte slette himlinger. himling i garasje som ubehandlet gipshimling		
	Himling i garasje		Himling i garasje
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Himling i garasje er ikke utført som vanlig på utførelsestidspunkt, og er ikke rekset i skjøter for gasstetting. Material/symptom: Himling i garasje bør gasstettes i hht byggeårets krav. Dette for å forhindre eksos i å komme inn i boligrommene.		

TG: 2

Kjøkkeninnredning - Boligbygg / Underetasje / Stue/kjøkken

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med slette malte fronter og laminat benkeplate. Dobbel oppvask kum i stål og oppvaskmaskin. Nisje for komfyr under ventilator. Det er plass for lite kjøleskap oppå benk under skap.		
			Ventilator med avkast ut vegg, fra byggeår
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kjøkkenen av liten størrelse og derfor noe begrensning i plass. Normal bruksslitasje.		

TG: 1

Overflater på innvendige gulv - Boligbygg / Underetasje / Bad

Beskrivelse:	Bad med flis på gulv, ikke varme i gulv. Gulvet er slett uten fall.		
	Ikke synlig membran i klemring i sluk		Ikke synlig membran ved gjennomføringer i gulv

	Sprekk i fugemasse i overgang vegg/gulv		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ikke synlig membran ved gjennomføringer i gulv Ikke synlig membran i klemring i sluk Det må etableres fall til sluk i rommet Material/symptom: Det må etableres membran på gulv og fall til sluk. En eventuell vannlekkasje/vannsøl på gulv utenfor dusjkabinett kan føre til skader i konstruksjonen. Normal levetid for flis på våtrom med membran er 20-30 år		TG: 3 

Overflater på innvendige vegger - Boligbygg / Underetasje / Bad

Beskrivelse:	Innvendige vegger som baderomsplater.		
	Ikke montert sokkel list på baderomsplater		Vindu i våtsone bak dusjkabinett Skjøt i baderomsplater med trelist i våtsone
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ikke montert sokkel list. Det er vindu i våtsone bak dusjkabinett. Det er trelist i våtsone bak dusjkabinett. Material/symptom: En eventuell vannlekkasje/vannsøl på vegger utenfor dusjkabinett kan føre til skader i konstruksjonen. Normal levetid for baderomsplater er 10-20 år.		TG: 2 

Innredning og garnityr for våtrom - Boligbygg / Underetasje / Bad

Beskrivelse:	Bad med gulvstående toalett, servant på vegg og dusjkabinett. Radiator på vegg for oppvarming.		
			
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:			TG: 1 

Luftbehandling, generelt - Boligbygg / Underetasje / Bad

Beskrivelse:	Elektrisk avtrekksvifte i vegg	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

Kjøkkeninnredning - Boligbygg / 1. etasje

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning i bolig fra 1973 med hvite slette dører og laminat benkeplate. integrerte hvitevarer slik som koketopp, ventilator, kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Komfyrvakt over koketopp.		
			
	Oppvask kum er løsnet		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Oppvask kum er løsnet fra benkeplate. Material/symptom: Oppvask kum er løs og må festes slik at ikke fuktighet trekker inn i benkeplate og ned i skap.		
			TG: 2 

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning i bolig fra 1998. Fronter med trestruktur og flis på vegg bak benkeplate. Integrert ventilator, koketopp, komfyr og oppvaskmaskin. Kjøkken er renovert i 2021 med nye fronter, oppvask kum og benkeplate.		
			
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:			TG: 1 

Overflater på innvendige gulv - Boligbygg / 1. etasje / Bad 1

Beskrivelse:	Bad med gulvbelegg med oppbrett. Målt 10mm fall i dusj og 18mm totalt på gulv.		
	Belegg er klemt i sluk		Sjøt i belegg er ikke tett
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fall på gulv er ikke i hht dagens krav og det er lite fall rundt dusj slik at vann spres lettere utovergulv. Det er sprekk i gulvbelegg slik at dette ikke er vanntett Material/symptom: Sprekk i beleggskjøt gjør at gulv ikke er vanntett og skjøten må utbedres.		

TG: 2



Overflater på innvendige vegger - Boligbygg / 1. etasje / Bad 1

Beskrivelse:	Vegger med baderomsplater, montert på sokkel list. Vindu i våtsone ved dusj		
			
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er vindu i våtsone ved dusj. Vindu anses som beskyttet mot vannsprut med montert dusjvegg.		

TG: 1



Innredning og garnityr for våtrom - Boligbygg / 1. etasje / Bad 1

Beskrivelse:	Bad med servant, dusjvegger med dusjgarnityr på vegg og gulvstående toalett.		
			
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:			

TG: 1



Luftbehandling, generelt - Boligbygg / 1. etasje / Bad 1

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekksvifte på krypeloft.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ikke registrert styring av viften. Dette anbefales for å kunne få forsert, økt ventilasjon ved behov. Material/symptom:	TG: 1 

Overflater på innvendige gulv - Boligbygg / 1. etasje / Bad 2

Beskrivelse:	Gulv med gulvbelegg. Målt 10mm fall i dusj og 16mm fall totalt.	
	Sprekk i beleggskjøt	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fall på gulv er ikke i hht dagens krav og det er lite fall rundt dusj slik at vann spres lettere utover gulv Det er sprekk i gulvbelegg slik at dette ikke er vanntett Material/symptom: Sprekk i beleggskjøt gjør at gulv ikke er vanntett og skjøten må utbedres.	TG: 3 

Overflater på innvendige vegger - Boligbygg / 1. etasje / Bad 2

Beskrivelse:	Vegger med baderomsplater, montert på sokkel list.		
	Svelling i plateskjøt		Svelling i plateskjøt
	Vindu i våtsone ved dusj		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke fuget mellom baderomsplater og sokkel list. Baderomsplater sveller og trekker vann pga manglende fuging. Det er vindu i våtsone ved dusj. Vindu anses som beskyttet mot vannsprut med montert dusjvegg. Material/symptom: Skadde baderomsplater må skiftes før skaden utvikler seg til øvrig veggkonstruksjon. Baderomsplater må fuges på resterende steder Normal levetid for baderomsplater er 10-20 år.		

Innredning og garnityr for våtrom - Boligbygg / 1. etasje / Bad 2

Beskrivelse:	Dusjvegger med dusjgarnityr på vegg. Servant og vegghengt toalett med innebygget sistene.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det virker som det er etablert hel membran bak toalettsistene slik at en eventuell lekkasje renner til sluk.	TG: 1 

Luftbehandling, generelt - Boligbygg / 1. etasje / Bad 2

Beskrivelse:	Ventil/hull i tak som naturlig avtrekk.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det mangler ventil i avtrekket. Det anbefales mekanisk/styrt avtrekk. Material/symptom: Det må monteres mekanisk avtrekk på badet	TG: 2 

Tilstandsvurdering for Garasje

Direkte fundamentering - Garasje

Beskrivelse:	Garasjen er fundamentert med ringmur med ukjent utførelse. På garasjen virker det som om det er påstøpt nye betong gulv.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

Yttervegger - Garasje

Beskrivelse:	Yttervegger med stående malt kledning fra byggeår		
	Mindre råteskader på kledning		Noe slitt kledning

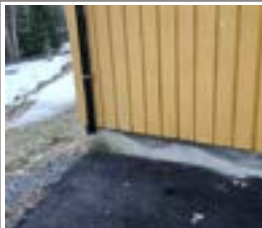
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Stedvis noe mindre råteskader nederst på kledning. Noe dype spikerhull etter spikring av kledning. Noe manglende behandling/maling av langvegg. Material/symptom: I forhold til referansenivået er kledningen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon. -sterk slitasje og behov for lokale tiltak med skifte av kledning og maling av vegg. Trekledning har normal levetid på 50år	TG: 2 
---------------------------------------	---	--

Vinduer - Garasje		
Beskrivelse:	Vinduer av tre med to-lags glass. Enkelte vinduer fra byggeår og to nyere vinduer. Ukjent årstall.	
	Nyere vindu	 Vindu fra byggeår
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduer i trevegg er montert uten metallbeslag over vindu med dryppnese. Dette kan gi kortere levetid og høyere vedlikeholdsintervall av vindu. I forhold til referansenivået er ikke registrert vesentlig avvik.	

Ytterdører og porter - Garasje		
Beskrivelse:	Garasjeporter i isolert metall fra 2014. Sist kontrollert i 2021. Motorstyring på porter Dører i malt tre. Angående årlig service på garasjeporter bør det foretas en vurdering basert på egen bruk av portene.	
	Garasjeporter i isolert stål med motorstyring	 Skade på nederste portblad

	Malt dør i tre		Panelt og malt dør i tre	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Portblad på garasje har skader. Dører har ikke metallbeslag montert. Dører har slitt overflate og har behov av maling. Material/symptom: I forhold til referansenivået er port og dør sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade. Dører og garasjeport har behov for lokale tiltak, med maling-vedlikehold og skifte av nederste portblad. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år			TG: 2 

Taktekking og membraner - Garasje

Beskrivelse:	Taktekke med sandstrødde metallplater. Disse er skiftet siden byggeår men ukjent årstall. Takrenner av metall fra byggeår. Undertak av ukjent type, fra byggeår		
	Takvann er ikke ført bort fra bygningen		Tak og takrenner
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takrenner er nedseget/skade på langvegg. Takvann er ikke ført bort fra bygningen, eller til rør i bakken. Material/symptom: I forhold til referansenivået har takrennen vesentlig redusert funksjon og behov for lokal utbedring. Takrenner bør rettes opp slik at det ikke blir stående vann i rennen. Takvann bør ledes bort fra grunnmur for mindre fuktbelastning på murer. Normalt tid for utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25-35 år		

TG: 2


Bygning, generelt - Garasje

Beskrivelse:	Garasje med støpte murer og støpt gulv. Tradisjonelt bindingsverk med W-takstoler som takkonstruksjon. Innredet med plass for to biler og 3 stk boder. To av bodene er isolerte og platekledd med oppforede gulv. Innlagt strøm i garasjen. Det er også plassert styrepanel for minirensanlegget her. Garasjen er byggemeldt i 1985 og matrikkelført med "tatt i bruk" i 1987		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:			

Tilstandsvurdering for Utendørs

Drenering, bearbeidet terreng - Utendørs

Beskrivelse:	Byggene ligger i svakt skrånende terreng der det for det meste er fall bort fra murer. Noe plenområder og etablert oppgruset område ved murer.		
	Terreng bak administrasjonsbygg faller inn mot grunnmurer		Terreng bak bolig faller inn mot grunnmurer
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	På baksiden av boligbygget er det fall fra terrenget og inn mot murer. Delvis etablert gruslag mot murer, men ikke langs hele bygget På administrasjonsbygget er det svakt fall mot murer på baksiden, etablert gruslag mot vegger for drenering av overflatevann. Material/symptom: Det bør etableres fall bort fra murer eller bedre fall langs murer og bort fra bygningen. Krav til fall fra murer er minst 1:50 i 3m bredde fra grunnmur.		

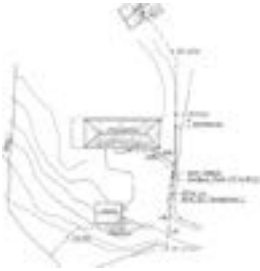
TG: 2


Systemer for rensing av avløpsvann - Utendørs

Beskrivelse:	Minirensanlegg montert ved garasje ved innkjøring. Det er fremlagt skisse for plassering med rørtrase samt pumpekum på spillvannsledning. Denne tegningen er datert 1994. Det er i 2012 montert ny elektrisk kurs for minirensanlegg og byttet styrepanel. Ny gearmotor, lager og ruller i 2016. Det foreligger serviceavtale på minirensanlegget. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon av avløpspumpen som er vist på tegning av avløpssystemet.		
	Styrepanel for minirensanlegg.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Rensanlegget er ikke registrert hos kommunen. Forventet levetid for anlegget er passert. Det ble i mars.2025 registrert feil ved anlegget og en reparasjon av dette er stipulert til ca Kr. 315 000,- Material/symptom: Forventet levetid på minirensanlegg er 20-30år Anlegget er pr i dag ikke i funksjon, og det må utbedres eller monteres nytt anlegg før byggene tas i bruk. Dagens anlegg er defekt og det anbefales at hele anlegget skiftes til nytt anlegg. Anlegget må registreres og utslippstillatelse må omsøkes hos kommunen.		

TG: 3


Utendørs VA - Utendørs

Beskrivelse:	Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av va i bakken utover tegning fra 1994 med noen oppgraderinger. Det er der påtegnet avløpsrør fra Bolig i 110mm PVC fra byggeår, ca fra administrasjonsbygg til bolig. Fra administrasjonsbygg til bekk nedenfor garasjen er det etablert nye spillvannsrør og overvannsrør. Det er også enkelte drenskummer og stakekummer. Vannrør til boligen av ukjent utførelse, men ved stoppekran i boligen er det kobber rør ned i grunnen. Mulig overgang til plast ved vannkum utenfor boligen. Vannrør til administrasjonsbygget ble skiftet i 2016. Inntak ble da flyttet til sør i bygget og vannrør er opplyst å være skiftet til eiendomsgrense i nord. Det er innlagt varmekabel i vannrør.		
	Tegning med rørtrase datert 1994		Vannkum/kran ved bolig
	Overvannskum ved administrasjonsbygg		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vannrør til Bolig er fra 1973 og er 52år. Avløpsrør fra Bolig er fra 1973 og er 52 år. Avløpsrør fra administrasjonsbygg er fra 1994 og er 31 år. Material/symptom: I forhold til referansenivået har deler av utendørs va-rør kort gjenstående brukstid. Basert på dette kan skade plutselig inntreffe. Forventet levetid for PE-rør utvendig er 25-75 år med en anbefalt brukstid på 50 år.		TG: 2

Utendørs lys - Utendørs

Beskrivelse:	Utendørs belysning med enkelte lyktestolper utendørs. Ukjent årstall. Etablert lader for elbil i 2021. Lagt opp strøm til gapahuk med utelys.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:			TG: 1

Støttemurer og andre murer - Utendørs

Beskrivelse:	Støttemur av betongstein mellom administrasjonsbygg og vei. Rekkverk i aluminium oppå mur. Ukjent årstall. Støttemur av betongstein mellom garasje og plen. Etablert i 2022		
	Støttemur ved garasje fra 2022		Høyde på mur er 60cm
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Nivåforskjeller over 50cm høyde skal ha sikring i topp for å forhindre fall. Enten i form av rekkverk eller tett beplantning. Material/symptom: Rekkverk må monteres der støttemur er høyere enn 50cm		
			TG: 3 

Veier og plasser, generelt - Utendørs

Beskrivelse:	Opparbeidede veier, uteområder og parkeringer. Disse er asfaltert. Noe er asfaltert i 2022 og noe antas å være midt på 90 tallet siden det ble etablert nye avløpsrør i veien. Noe asfalt for tilpasning av universell utforming i 2018.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Stedvis noe stein og elektrisk kobling/jording som kommer gjennom asfalt. Men TG er satt basert på normal bruksslitasje utfra referanseår.		
			TG: 1 