

Tilstandsrapport

**Tyssevegen 217**

5670 TYSSE

Gnr. 27 Bnr. 27 Fnr. 0 Snr. 0

4623 Samnanger kommune

Byggeår 1970

Tomteareal2 089 m²

Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr. 520686
Befaringsdato 17.02.2020
Rapportdato 13.03.2020

Rapportansvarlig Byggadministrasjon Harald Bjørndal As
Takstingeniør: Sveinung Aarvik
Postboks 103, 5640 EIKELANDSOSEN
Tlf.: 56992514
E-post: sveinung@byggadmin.no



BYGGADMINISTRASJON
Harald Bjørndal a.s

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport og dens avgrensninger

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante for eiendommen. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.

Tilstandsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning for eiendommen.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.

Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

Takstrapporten

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk Takst og er utført i henhold til Norsk Takst sine instruksjer.

Om takstingeniøren

Norsk Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått Norsk Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsrapport, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet Tilstandsrapport for bolig. Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra Norsk Takst utføre en Tilstandsrapport.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (byggningsdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også 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)

Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving).
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.

- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningssmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.

Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvisenten ber om det.

Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvisenten ber om det.

Andre uttrykk og definisjoner

Tilstandsgrad (TG):	Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
Referansenivå:	Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.
Svikt:	Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
Stikktakninger:	Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
Normal levetid:	Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
Symptom:	Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
Tilstand:	Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.
Visuell:	Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
Fuktmålerutstyr:	Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvisenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til Takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Tilstandsrapport

Personvern

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

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/520686>

Egne premisser

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert Norsk Takst takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.

Oppdraget omfatter tilstandsanalyse av kommunehuset.
Referansenivå er dagens gjeldende lover og forskrifter.

Eiendomsopplysninger

Adresse	Tyssevegen 217									
Postnr./sted	5670 TYSSE									
Kommune	4623 Samnanger	Gnr	27	Bnr	27	Fnr	0	Snr	0	
Hjemmelshaver	Samnanger Kommune									
Rekvirent	Samnanger kommune									
Befaringsdato	17.02.2020									
Tilstede / opplysninger gitt av	Svein Tore Kulleseid, Samnanger kommune. Tonny Vik, Fusa Elektro. Jo Inge Bjørøy, John Harald Lien Magnussen, I Bjørø Blikk og Kobber, Harald Bjørndal, Sveinung Aarvik, Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS									

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Næringseiendom	1970	2013

Dokumentkontroll

Det er ikke benyttet egenerklæringsskjema til denne rapporten.

Innhenta:
Tegninger. Tegninger over alle plan, ikke oppdatert med korrekt rom plan.
Rapport, skildring av administrasjonsbygg.

Vedlagt:
Rapport i frå Fusa Elektro AS.
Rapport i frå I Bjørø Kobber og Blikk AS

Tilstandsrapport

Konklusjon

Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser.

Kommunehus i Samnanger over 4 etasjer. Grunnflate ca 490 m2
Byggeår 1971.

Bruken av bygningen i dag er som kommuneadministrasjonsbygg, med kontorer og møte rom, Nav- kontor og tannlege kontor.

Bygget har større mangler på lovpålagte krav til Universell utforming, Brann, luftkvalitet og el-anlegg.
Ved ein rehabilitering av bygget vil krav til dette etter Plan og bygningsloven bli gjeldande.
Arbeidstilsynet kan pålegge utbedringer av bygget uavhengig av rehabilitering eller ikke.

Konstruksjonsmessig er bygget bra.
Utvendige fasader på vegg er oppgradert i 2013, med nye vinduer, beslag, fasadeplater vindtetting og isolasjon.
Taktakking anbefales, vurdert med tanke på utskifting på grunn av alder.
Problemer med varme på enkelte kontor. Utvendig solskjerming og bedre ventilasjon kan forbedre dette.
Problemer med lyd mellom enkelte kontor og møterom.

Universal utforming:
Bygget har ikke heis.
Det er krav til heis i bygget, gammel heissjakt er for liten og kan ikke benyttes.
Rampe med hovedinngang er for bratt.
NAV kontor og handicap toalett er tilrettelagt for universell utforming, resten av bygget trenger tilrettelegging.
Anbefaler gjennomgang og kartlegging av universell utforming.

Brann:
Brann sikkerhet er ikke tilfredstillende etter dagens krav.
Trapperom som eiga brannselv må vurderast.
Manglende brannvarslingsanlegg.
Manglende ledelys med etter lys.
Mangelfull branncelleoppdeling.
Manglende rømningsplan.
Dørene inne i bygget i dag holder ikke dagens krav til brann.
Branncellebegrensande dører skal holde EI60
Dører mot korridor EI30.
Dører mellom lignende rom EI60 i seksjonsvegger.
Dører i rømningsvei skal ha tilstrekkelig høyde og brede, og skal være lette å åpne uten nøkkel.

Ventilasjon:
Ventilasjonsanlegget oppfyller ikke dagens krav til ventilasjon og gjenvinning.
Enkelte kontor har kun tilluft eller avtrekksventiler.
Etter målinger og stikkprøver ser det ut som anleggene har for liten kapasitet i forhold til dagens krav.
Henviser videre til rapport fra I.Bjørø Kobber og Blikk AS.

Eletrisk anlegg:
Anlegget bærer preg av alder.
Det anbefales tiltak på sikringer og tilkoblinger i fra byggeår.
Det mangler jordfeilbryter i installasjonen.
Henviser videre til rapport fra Fusa Elektro AS.

Energi:
Bygget tilfredstiller ikke dagens krav til energi.
Det er ikke utført kontroll av energibruk på bygget eller termografering.
Ved tiltak på bygget bør etterisolering vurderast og nye oppvarmingsløsninger må vurderast.

Tomt / område / miljø

Tomteareal	2 089 m2	Type tomt	Eiet	
------------	----------	-----------	------	--

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sted og dato

Eikelandssøsen, 18.02.2020



Sveinung Aarvik

Harald Bjørndal

Tilstandsrapport

Bygg A: Næringseiendom Tilstandsrapport

Grunn og Fundamenter TG 1

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

Det er opplyst at byggegrun er fjell og sprengsteinsfylling.
Fundamet av betong.

Det blir regelmessig kontrollert for radon.

Vurdering

Grunn og fundamenter vurderes som ein solid løsning.

Grunnmur TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Beskrivelse

Grunnmur i betong, pussa og malt utvendig.
Dela av innvendige vegger med Leca, puss og maling. Resterande vegger med betong.
Grunnmuren er i 2 trappetrinn.
Dela av grunnmuren har funksjon som bomberom.
Grunnmuren er ikkje isolert.

Vurdering

Det er ikkje observert tegn på svekkelser under befaring.
Behovet for etterisolering bør kartleggast ved ein eventuell rehabilitering av bygget.

Drenering TG 1

Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drensrør. Observasjonene er visuelle.

Beskrivelse

Deller av grunnmur er inntilfylt. Det er lett fall fra parkeringsplass mot grunnmur.
Parkeringsplass og gangveier langs bygget er asfaltert.
Overflate vann blir leda vekk og med kummer og med fall i terrenget.
Takkvann blir ledda vekk i avløp som går innvendig i bygget.

Vurdering

Det er negativt med fall mot bygningen.
Dreneringa er vurdert til å fungere som den skal.
Trenger regelmessig tilsyn og vedlikehold.

Levetid

Dreneringa er antatt ca 50 år og er i slutfasen av forventa levetid.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader TG 2

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktakinger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Beskrivelse

Yttervegger i betong.
Utvendig påfora og isolert, med utvendige gipsplater, lekter, fasadeplater og aluminiumsbeslag. Arbeid utført i 2013.
Innvendig påforing med pussa Leca eller tre/stål standere.

Innvendige bærevegger, med betong dragerer og søyler, i mellom søylene er det Leca.

Innvendige delevegger med tre eller stål standerer.

Tilstandsrapport

Vurdering

Normal bruksslitasje.
 Innvendige lettvegger er endra og tilpassa etter bruken av bygningen.
 Varierende lydisolering mellom kontor.
 Ein del overflater er i fra byggeår.
 Behovet for etterisolering bør kartleggast ved ein eventuell rehabilitering av bygget.

TG 2 for manglande isolasjonsevne i yttervegga etter dagrns krav.

Tiltak / konsekvens

Innvendig etterisolering må vurderast ved rehabilitering.
 Lyd og brann egenskaper til vegga må prosjekterast ved rehabilitering.

Levetid

Utvendige pussa og malte overflater har normalt lang levetid ved normalt vedlikehold.
 Fasadeplater og beslag bør ha ein gjenverande levetid mellom 40 og 60 år.
 Innvendige bærevegger har lang gjennværande levetid.
 Innvendige delevegger med varierende gjennværande levetid alt etter alder, oppbygging og framtidige behov og krav til veggane.

Vinduer og dører

TG 3

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakinger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Beskrivelse

Vinduer.
 Vinduer i fra 2013. Fastkarm og toppsving vinduer.
 2 lags glass. Maltrekarm, aluminiumsbekled utvendig.
 Vindu på tak, ned mot kommunestyresal ifra byggeår.
 Pleksiglass i trappeløp mot sør/vest.
 Lys kuppel i pleksiglass.
 Mangelfull solavskjerming på enkelte kontor.

Ytterdører i aluminium, med glass. Det er påmontert dørpumper.
 Ytterdør til teknisk rom er i malt tre.

Innvendige dører av varierende alder og utførelse.
 Det er terskler på mange av dei innvendige dørerne.
 Innvendige dører har varierende lyd egenskaper.
 Det er ikkje brann klassifisering på dører internt i bygget, bortsett i frå branndører til tekniske rom.
 Innvendig dør til handikapp toalett med trykkåpner.
 Folde dør som romskiller i kommunestyresal.

Innvendige branndører i stål i fra byggeår.

Bilder



Pleksiglass i trapperom. Vannskade.



Terskel på dør ut i korridor.

Tilstandsrapport

Vurdering

Nyere vindu og dører vurderes til å være i bra stand. Normal brukslitasje

Pleksiglass i trappeløp vurderes til ein dårleg løysning. Det er golv på innside er fuktig antatt i fra kondens eller fukt inntrenging. Lyskuppel virker å være tett. Plekksiglassene har dårlig varmeisolerande egenskaper.

Ytterdører vurderes til å være i god stand. Normal brukslitasje.

Innvendige dører i rømningsveier til trapp er 2 fløya dører.

Varierende lydkvalliteter på dører.

Det er for høg terskel på ein del innvendige dører.

Folde dør har dårlige lydegenskaper.

Normal brukslitasje på alle dører etter alder.

Brann dører er lite i brukt og vurderes som i god stand.

Dørene inne i bygget i dag holder ikkje dagens krav til brann.

Branncellebegrensande dører skal holde EI60

Dører mot korridor EI30.

Dører mellom lignande rom EI60 i seksjonsvegger.

Dører i rømningsvei skal ha tilstrekkelig høyde og brede, og skal være lette å åpne uten nøkkel.

TG 3 for pleksiglass i trapperom og manglande brannegenskaper på dører.

TG 2 for lyskuppel, gamle vinduer, Mangelfull universell utforming, alder på innvendige dører og dårlige lydegenskaper på enkelt dører.

TG 1 for ytterdører og nyere vindu i yttervegger.

Tiltak / konsekvens

Pleksiglass i trappegang bør utberast.

Lys kuppel bør byttes i forbindes med utbedringer på tak.

Solavskjerming på enkelte kontor bør vurderast.

Ved utbedring innvendig i bygget vil krav i gjeldande Plan og Bygningslov bli gjeldande.

Det vil då måtte gjøres endringer for å imøtekomma universell utforming, rømningsveier, og brann.

Det kan også bli pålagt utbedringer, fra arbeidstilsynet for HMS, og universell utforming.

Levetid

Nyere vindu og dører i yttervegger bør ein rest levetid på mellom 20 til 30 år.

Ein del innvendige dører begynna å nærma seg utløpt levetid.

Nyere innerdører har ein lenger forventa levetid.

Ved endra bruk vil kravene til dørene kunne endrast derem redusera levetiden.

Takkonstruksjon

TG 3

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Beskrivelse

Flatt tak med fall mot 3 sluker i center av taket.

Bærekonstruksjon med trebjelker og tre dragerer.

Undertak av trebord.

Oppkant (parapet) rundt takets yttersider.

Under takkonstruksjonen er det eit godt lufta rom, med takhøyde under bjelker på mellom ca 0.2 og 0,6 m.

Betongdekke med 100 mm isolasjon på oppsida. Det ligger forhudningspapp oppå isolasjonen.

Det er krav til brannseksjonering av oppfora tretak over 400 m2.

Vurdering

Bærekonstruksjonen virka til å vera i bra stand.

Taket er konstruert med bra fall til sluker.

Forhudningspappen er dårleg.

Ikkje tilfredstillande isolasjonsevne etter dagens krav.

Vanskelig tilkomst for eventuell etterisolering og befaring under tak.

Det er ikke branncelledellande vegg under oppfora tretak.

Dette er krav ved areal over 400m2.

Befaring under takkonstruksjon er gjort fra luke ved ventilasjonsrom.

TG 3 for manglande brannseksjonering..

TG 2 for manglande isolasjonsevne etter dagens krav

Tilstandsrapport

Tiltak / konsekvens

Brannseksjonering må vurderast.

Eventuell etterisolering av kan skade konstruksjonen og må planleggast godt.

Vanskelig å oppdaga eventuelle lekkasja tidleg.

Manglande brannseksjonering fører til raskare brannspredning.

Taktekking

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Beskrivelse

Taktekking med papp, antatt alder ca 20 år.

Beslag i overgang yttervegg og taktekking.

Det er 3 sluker i taket.

Det er takhatter og enkelte andre gjennomføringer.

Det var vannansamlinger rundt slukane ved befaring på grun av rusk ved sluker.

Bilder



Taktekking med gjennomføringer.

Vurdering

Det er mose enkelte plasser på taktekkingen.

Det er opplyst at det ikkje har våre problem med lekkasjer.

Det gis TG 2 på grun av kort gjennværende levetid.

Tiltak / konsekvens

Anbefaler nærmare kontroll av taktekkingen.

Normalt vedlikehold og ettersyn.

Levetid

Gjennværende levetid fra 0 til 10 år.

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Beskrivelse

Balkong i betong ved kantine.

Betong trapper begge sider av bygget.

Vurdering

Balkongen er ikke tillrettelagt for universell utforming.

TG 2 for manglande universell utforming.

Tiltak / konsekvens

Vurdera tiltak for utbedring.

Tilstandsrapport

Etasjeskillere

TG 1

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Beskrivelse

Etasjeskillere i betongkonstruksjon.
Det er målt ugjevnheter i betonggulvet.

Vurdering

Behov for avretting må vurderes ved ein eventuell rehabilitering.

Rom under terreng

TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll av fuktmåling av tilfeldig valgte punkter på tilgjengelige flater. Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Der det er krypkjeller er denne kontrollert om ikke annet er nevnt.

Beskrivelse

Yttervegger i betong.

Vurdering

Ikkje observert vannintrenging under befarings, der det var mulig å komma til veggen.
Innervegger med synlig betong, gjør det lett å oppdaga eventuell vannintrenging.

Toalettrom

TG 2

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilasjon av rommet.

Beskrivelse

Nyare handicap-toalett i 1. etasje. Med nødvendig utstyr. Litt høy terskel inn fra gang og inn i rommet.

Små toalettrom i alle etasjer med fritstående WC og vask.

Vurdering

Handicap-toalett vurderes som bra bortsett i fra terskelhøyde.

Toalettrom fungerer, men alder på enkelte komponenter tilseier at utskifting og vedlikehold må påregnast.

TG 2 for kort gjenverande rest levetid på ein del sanitært utstyr og for høy terskel til handicaptoalett.

Tiltak / konsekvens

Utbedring av terskel på handicap-toalett.

Normalt vedlikehold og utbedringa ved behov.

Kjøkken

TG 2

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Det er 2 enkle kjøkken i bygget.
Kjøkkenet i 2. etasje ved pauserom er det største og det nyaste.

Enkelt kjøkken i 1. underetasje.
Det er ikkje vindu til dette kjøkkenet.

Vurdering

Kjøkken ved kantina er ikke tilrettelagt for universell utforming.
Normal bruksslitasje etter alder.

TG 2 for manglande universell utforming

Tiltak / konsekvens

Vurdera tiltak for utbedring.

Tilstandsrapport

Innvendige overflater

TG 1

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Beskrivelse

Nedsenka himlinger med varierende takhøyder.
Overflater med trepanel og malt betong.

Overflater yttervegger, med trepanel, plater og betong og puss med maling.

Innvendige vegger, med overflatebehandling med puss, slemming og maling.

Golv med stortsett belegg.

Overflater er i fra varierende årstall.

Vurdering

Varierende bruksslitasje.
Størst slitasje på golv.

Innvendige trapper

TG 2

Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk. Rekkverkshøyder er også vurdert.

Beskrivelse

Det er 3 trapper i bygget.

Bua 180 graders trapp mellom 2. etasje og ned til 1. underetasje.

Denne trappa er i betong.

Det er ikkje handløpar mellom 1. underetasje og 1. etasje.

Det er 2 handløparar på resten av trappa. Dette er ned til bomberomet og er ikkje veldig trafikkert.

Rapo trapp i betong mellom 2. underetasje og 2. etasje.

Det er handløpar på ei side i denne trappa.

Betong trapp fra 2. etasje til ventilasjonsrom.

Det er ikkje handløparar i denne trappa.

Vurdering

Tek 17 stiller krav til håndløper på begge sider i trapper.

TG 2 for manglande handløparar.

Tiltak / konsekvens

Det bør monterast handløpar der det manglar.

VVS

TG 2

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenseltank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Beskrivelse

Vann rør i kobbar fra byggeår. Montert skjult og synleg.

Avløpsrør i støypejern og plast.

VVB på 380L fra 2013. Montert i teknisk rom.

Ventilasjon:

Bilder

Tilstandsrapport



Mulig isolasjon med asbest.

Vurdering

Det er ikkje opplyst om problemer med vann og avløp.
 Mesteparten av vann og avløpsrør er ca 50 år gamle og har liten gjennverande levetid.
 Det er lekkasje i kobling ved VVB. Dette har ført til korrosjon på VVB.
 Det er observert kobbarrør med isolasjon som kan inneholde asbest i teknisk rom.

TG 2 gis på grunn av punkta over.

Tiltak / konsekvens

Ved rehabilitering bør vann og avløpsrør oppgraderast.
 Asbest innhold i isolasjon må kontrollerast.
 Ved påvising av asbest, kartlegging av asbest i resten av bygget.

Levetid

Kobbarrør i fra byggeår har ein antatt gjennverande levetid fra 0 til 20 år.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Oppvarming med ESWA takvarme i fra byggeår.
 Det har tidligere våre utført kontroll med eletrisk anlegg av el-tilsyn.
 For det meste skjult el-installasjon.
 Utbedringer og endringer er gjort etter behov.
 Lysarmatur av eldre årgang.

Vurdering

Eletrisk anlegg er vurdert i vedlegg til denne rapporten.

Diverse utstyr

TG 3

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Beskrivelse

Det er ikkje heis i bygget men det er ei heissjakt som går i alle 4 etasjane.
 Innvendige mål på heissjak er 1,45x2 m. Åpninger til tiltenkt heisdør er 1,2 x 2,16m

Rampe ved hovedingang i impregnert tre.

Bilder

Tilstandsrapport



Rampe ved hovedingang.

Vurdering

Eksisterende heissjakt er ikke stor nok for å tilfredstille dagens krav.
TEK 17 § 12-3 ledd 1a. I byggverk med tre etasjer eller flere skal minst én heisstol ha innvendig størrelse på minimum 1,1 m x 2,1 m.

I TEK 17 er krav til fall 1:15 for ramper over 3m.
Målt fall på plassen er 1:5.

**TG 3 for manglande heis.
TG 2 for bratt stigning på rampe.**

Tiltak / konsekvens

Rampe må utbedrast for å oppfylle dagens krav.
Ny plassering av heissjakt.

Brann og sikkerhet.

TG 3

Beskrivelse

Brann:
Det er montert 1 brannslange i kvar etasje.
1. brannslukningsapparat i korridor i kvar etasje..
Rømningsveier og brannslukningsutstyr markert med skilt.

Vurdering

Brann sikkerhet er ikke tilfredstillende etter dagens krav.
Trapperom som eiga brannsele må vurderast.
Manglade brannvarslingsanlegg.
Manglande ledelys med etter lys.
Mangelfull branncelleoppdeling.
Manglande rømningsplan.

TG 3 for manglande brannssikkerhet.

Tiltak / konsekvens

Før rehabilitering må det utføres en, detaljgjennomgang med brannteknisk konsulent. Q rådgivning eller andre.

Eventuelt store konsekvenser ved en eventuell brann.