

Tilstandsrapport

**Tyssereinane 16**

5650 TYSSE

Gnr. 43 Bnr. 92 Fnr. 0 Snr. 0

4623 Samnanger kommune

Byggeår 1963

Tomteareal8 171 m²

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

Oppdragsnr. 520933
Befaringsdato 17.02.2020
Rapportdato 17.03.2020

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 instruksjoner.

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/520933>

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 Ungdomskulen og undervisningsbygg med svømmehall.
Referansenivå er dagens gjeldende lover og forskrifter.

Eiendomsopplysninger

Adresse	Tyssereinane 16									
Postnr./sted	5650 TYSSE									
Kommune	4623 Samnanger	Gnr	43	Bnr	92	Fnr	0	Snr	0	
Hjemmelshaver	Samnanger Kommune									
Rekvirent	Samnanger kommune									
Befaringsdato	17.02.2020									
Tilstede / opplysninger gitt av	Svein Tore Kulleseid, Samnanger Kommune. Tony Vik, Fusa Elektro AS, Jo Inge Børø, John Harald Lien Magnusen, I Bjørø Kobber og Blikk AS, Harald Bjørndal, Sveinung Aarvik, Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS									

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
-----------	---------	------------------

Dokumentkontroll

Det er ikke benytta egenerklæringsskjema.

Innhenta:

Tegninger. Tegninger over ungdomskule, ikke oppdatert med korrekt rom plan.

Rapport, skildring av Ungdomskule.

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.

Ungdomskule.
Byggeår 1963,
Nye arbeidsrom lærere, hovedinngang og heis i 1997.
Renoverte toalett i underetase i 2010.
Undervisningsbygg i 3 etasjer.
Totalt grunnflate ca 776 m².

Konstruksjonsmessig er bygget bra.
Det er registrert mulig setningskade på bygg mot skuleplass, som må kontrollerast.
Fasader trenger utskifting og utbedringer.
Det er lekkasje i takvinduer og råte på enkelte andre vinduer.
På mange nyare PVC vinduer er det vanninntrenging gjennom ventil og pakninger.
Det er observert lekkasje punkt på undertak over helsesøsterkontor.
Takpapp under skifertak er gammel og dytte bør etter kvart vurderast.
Det anbefales tiltak på ein av garderobane.

Universell utforming:
Heis som når alle etasjer.
Det er ikkje universell tilkomst i bygg mot skuleplass. Her er det blant anna garderober.
Hovedinngangsdør har for høg dørterskel, det er også for høg terskel på mange innvendige dører.
Handicaptaolett ved hovedingangen. Er brukt som lager.

Brann:
Skule er i risikoklasse 3, med 4 etasjer får me BKL2 med gymnastikksal.
Dersom gymnastikksalen vært brukt utan om skuleaktivitet (ukjende brukara), kan gymsalen måtta bli registrert i risikoklasse 5.
Brann sikkerhet er ikkje tilfredstillande etter dagens krav.
Mangelfull branncelleoppdeling.
Manglande ledelys med etterlys.
Brannalarm og ledelys mangla vedlikehold.
Branndører inne i bygget holder ikkje dagens krav til brann.
Branncellebegrensande dører skal holda EI60.
Dører mot korridor EI30.
Dører mellom lignande rom EI60 i seksjonsvegger.
Dører i rømningsveg skal ha tilstrekkelig høyde og brede, og skal være lette å åpne.
Anbefaler gjennomgang med brannteknisk rådgiver.

Ventilasjon:
Ombygd del fra 1997 har tilfredstillande ventilasjon, men lav gjenvinningsgrad slik at kan derfor være dyr å drifte.
Resten av bygget har avtrekksanlegg med tilufttilførsel fra ventiler i vindu.
Dette fører til undertrykk i bygget siden tilluftstilførselen er underdimensjonert.
Dette medfører at vann trekkes inn ved vind og regn. Det medfører også støy ved vind.
Anbefaler oppgradering av ventilasjonsanlegget.
Henviser videre til rapport fra I.Bjørø Kopper og Blikk AS.

Eletrisk anlegg:
Eletrisk anlegg bærer preg av alder.
Det anbefales nærmare kontroll og utskiftninger.
Panelovner i klasserom har svert høg overflatetemperatur.
Henviser videre til rapport fra Fusa Elektro AS.

Energi:
Bygget tilfredstiller ikkje dagens krav til energi.
Det er lite eller ingen isolasjon i yttervegger.
Tilnærma ingen isolasjon i tak over klasserom.
Det er ikkje utført kontroll av energibruk på bygget eller termografering.
Ved tiltak på bygget bør etterisolering vurderast og nye oppvarmingsløsninger må vurderast.

Lyd og akustikk er ikkje vurdert.

Tomt / område / miljø

Tomteareal	8 171 m ²	Type tomt	Eiet	
------------	----------------------	-----------	------	--

Tilstandsrapport

Sted og dato

Eikelandssøsen, 13.03.2020



Sveinung Aarvik

Harald Bjørndal

Tilstandsrapport

Bygg A: Tilstandsrapport

Grunn og Fundamenter

TG 2

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

Det er ikke gjort grunnundersøkelse.
Bygget står på antatt fjell og sprengsteinsmasse.
Det er støttemurer framfor bygget mot Tysse sentrum.
Antatt fundament av betong.
Det blir gjort regelmessige radon målinga.

Bilder



Mulig setningskade

Vurdering

Det er registrert setninger mellom grunnmur og støttemur, på oppsida av bygger under hesesøsterkontor.

Tiltak / konsekvens

Anbefaler nærmere undersøkelser.

Grunnmur

TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Beskrivelse

Anbefaler nærmere undersøkelser.

Drenering

TG 2

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Beskrivelse

Drenering antatt i frå byggeår.
Takvann blir leda leda til avløpssystemet.

Vurdering

Det er fall mot bygget på skuleplass.
Bed langs yttervegg gir ekstra vanntrykk på yttervegg.

TG 2 for alder og fall mot bygningen.

Tiltak / konsekvens

Gjevnlig kontroll og vedlikehold.
Etablere fall bort fra grunnmur.
Vurdera tiltak ved bed.

Levetid

Dreneringa er antatt i fra byggeår år og er i sluttfasen av forventa levetid.

Tilstandsrapport

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 med malt trepaneler eller pussa og malt.

Innvendige vegger med tre eller stålstanderder og betong som er pussa og malt. Det er mulig det er eit isolerende lag som er pussa inn på yttervegger utvendig.

Bilder



Råte på kledning.



Sprekker i puss ved dinduer.

Vurdering

Det er sprekker i puss utvendig flere plasser ved vinduer, spesielt i fasade mot Tysse sentrum. Utvendige trepaneler er slitt og råtne enkelte plasser.

Yttervegger er befart i fra bakkenivå.

TG 2 for punkta over.

Tiltak / konsekvens

Utbedring av skader.

Levetid

Levetid vil variere etter kor godt utvendige fasader blir vedlikeholdt. Dela av trepanel trenger utskifting, resten trenger vedlikehold.

Pussa fasader har i utgangspunktet lang levetid. Deler med skade trenger utbedringa.

Innvendige delevegger med varierende gjenværende 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 i PVC på deler av fasaden.
Nåken trevinduer med aluminiumsbekledning utvendig.
Malte trevinduer.
Welux takvinduer i tre, med beslag utvendig.
Eldre takvindu i jern på kaldtloft.

Ytterdører i varierende utførelse og alder.
For det meste, malte tredører, med og uten glass.

Innvendige fra varierende årstall.
Finerte tredører antatt i fra byggeår og nyare makter dører.
Enkelte dører i B30 utførelse med magnetholder, beslag for rømning og dørpumpe.

Bilder

Tilstandsrapport



Lekasje Welux vindu



Lekkasje vindu.

Vurdering

Det trekker inn vaten og luft igjennom PVC vinduer, pakningene er skada enkelte plassa.
 Det at det er undertrykk i bygget er med på å forverra dette.
 Utvendig er fugging rundt vindu dårleg enkelte plassa.
 På befaring låg det store dama i enkelte vinduskarma.

Fleire Welux vinduer har råteskader.
 Det er råteskader på trevindu utanfor arbeidsrom til lærarane.

Ved eldre takvindu er det tegn på kondens under vinduet.

Terskel til hovedingangsdør er 30 mm.
 Innvendige dører har varierende bruksslitasje etter alder.
 For høg terskel på mange dører.

Brannndører inne i bygget holder ikkje dagens krav til brann.
 Branncellebegrensande dører skal holda EI60.
 Dører mot korridor EI30.
 Dører mellom lignande rom EI60 i seksjonsvegger.
 Dører i rømningsveg skal ha tilstrekkelig høyde og brede, og skal være lett å åpa uten nøkkel.

TG 3 for manglande brann celledøra og Welux vindu.
TG 2 for manglande universell utforming.
TG 2 for alder og slitasje på dei eldste dørene.
TG 2 for skader PVC vinduer og trevinduer.

Tiltak / konsekvens

Welux vindu må skiftast.
 Utbedringer på dei forskjellige punkta over må vurderast.

Levetid

Eldre døra har kort gjennverande levetid.
 Nyare døra har har lenger gjennverande levetid, men kan måtte bli bytta ut på grunn at dei ikkje tilfredsstillar dagens lovkrav.
 Welux vindu har utgått levetid på grunn av skader.
 Trevinduer er over halvveis i forventa levetid. Trevindu med råteskader har kort gjennverande levetid.

Takkonstruksjon

TG 2

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

Beskrivelse

Mønt sperretak.
 Utvendig med bordsutak, papp og lekter og reker.
 Gamla bygget med kaldt loft.
 Betongdekke isolert på kald side med glassvatt isolasjon.

Nyabygget med delvis isolerte sperr og delvis uisolert.

Befaring er gjort i frå kaldtloft på gamledelen og nyedelen,

Tilstandsrapport

Vurdering

Det var ingen tegn til lekkasje under befaring på kaldt loft gammledelen over klasserom.
Det er ikke etablert lufting av denne konstruksjonen.

Ved befaring av kaldtloft på nyedelen blei det observert vanninntrenging ein plass, imellom overgangen fra gammalt til nytt tak.

I tak mot skuleplass blei det målt fuktig i bordsutak like nedanfor møne på ein plass.

TG 2 for lekkasjepungter.

Tiltak / konsekvens

Lekkasjer utbedrast.

Taktekking

TG 2

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

Beskrivelse

Taktekking av skifer, betongstein og asfaltapp.
Taktekking er befart i fra bakkenivå.

Bilder



Lekkasje i skifertak.

Vurdering

Alder på betongstein.
Lekkasje på skifertak, på kaldt loft mot skuleplass.
Det er også observert vann inntrenging enkelte andre plassa i bygget.

TG 2 på grunn av kort gjennverande levetid på betongtakstein, kort gjennverande levetid på takpapp og lekkasje i skifertak.

Tiltak / konsekvens

Utbedring av skaden.
Anbefaler gjenvelg kontroll av taktekking.
Takkpapp under skifertak er gammel og utskifting bør etter kvart vurderast.

Levetid

Skifertak har i utgangspunktet lang levetid. Takpappen under har gjennerelt kortare levetid. Det er observert lekkasje punkter i tak slik at levetida går mot slutten.
Betongtaksteinen nærma seg slutten av forventet brukstid.

Renner, nedløp og beslag

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Beskrivelse

Renner og nedløp i stål eller aluminium og plast.
Fra varierende årstall.
Kontrollert i fra bakkenivå.

Tilstandsrapport

Vurdering

Det er ikkje observert problemer med monterte takrenner og nedløp underbefaring.

Det er ikkje takrenna med karnapp på arbeidsrommet til lærarane.
 Dette fører til uheldig vannpåkjenning på vinduet og vegg under.

TG 2 for manglande takrenne og kort gjennverande levetid på dei eldste takrennene.

Tiltak / konsekvens

Anbefaler gjenvnleg tilsyn med takrenner og nedløp.
 Montera takrenna der det mangla.

Levetid

Gammle takrenner nærma seg slutten av forventa levetid.
 Nyare takrenner har lenger forventa levetid.

Etasjeskillere

TG 1

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

Beskrivelse

Etasjeskillere i betong.
 Etasjeskiller i kantina med trebjelkalag.

Krypjellar under bjelkalag i kjellar er ikkje kontrollert, på grunn av vanskelig tilkomst.

Vurdering

Nåke ugjevnheta.
 Avretting bør vurderast ved oppgradering.
 Kontroll av krypkjeller anbefales.

Rom under terreng

TG 2

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

I underetasjen er yttervegger som vender inn mot skuleplass inntilfylt.
 Innvendig består veggane av ca halvparten pussa betong og ca halvparten med utfora vegg med malte plater.

Vurdering

Det er oppservert skade på betong bak skohyller.
 Oppbygging bak treplater er ikkje kjent. Dette er ein risiko konstruksjon som kan skjult skader.

TG 2 ukjent oppbygging av utfora vegg.

Tiltak / konsekvens

Hultaking og kontroll av oppbygging og tilstand på utfora vegg anbefales.

Bad - Garderober med dusj og toalett i 1. Etasje

TG 2

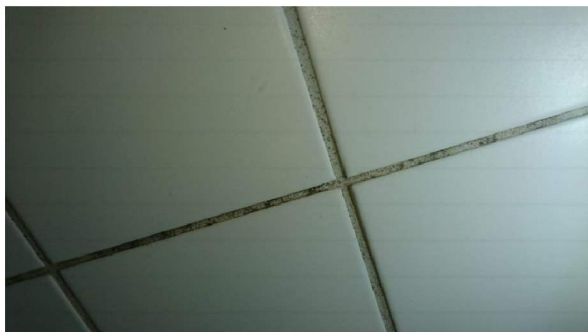
Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Pussa betong på vegga og tak i garderobe og toalett
 Vinylbelegg på golv.
 Dusja med pussa betong i tak, fliser på vegga og golv.

Bilder

Tilstandsrapport



Sopp på fuger.

Vurdering

Vinylbelegg har skader,
Det er oppservert sopp i fuger i dusj.
Det er ikkje tilrettelagt for universell utforming.

TG 2 på grunn av punkta over.

Tiltak / konsekvens

Det det bør planleggast oppgradering av dette rommet.

Levetid

Vinylbelegg har ingen gjennverande levetid.
Fliser og membran har kort gjennverande levetid.

Bad - Garderobe med Dusj og toalett i underetasjen.

TG 2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Pussa betong i tak og vegga i garderobe. Fliser på golv.
Pussa og malt betong i tak i dusj, fliser på vegga og golv.
Pussa malt betong i tak og litt av vegga på toalett.

Vurdering

Det er sprekker i pus på ein vegg i garderobe.
Ukjent alder på flis og membranarbeider.
Det er ikkje tilrettelagt for universell utforming.

TG 2 for punkta over.

Tiltak / konsekvens

Tiltak bør vurderast.

Levetid

Over halvparten av forventa brukstid er brukt opp.

Vaskerom - Vaskerom ved hovedingang.

TG 2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Malte plater i tak.
Pussa betong og malte plater på vegger.
Venylbelegg på golv.

Tilstandsrapport

Bilder



Skade på vinylbelleg.

Vurdering

Det er sprekk i langs den eina betongsøyler. Her trekker det inn luft.
Vinylbelegg har sprekker med sluk.

TG 2 på grunn av opplistet punkter.

Tiltak / konsekvens

Vinylbelegg bør vurderast bytta.
Sprekke i vegg bør kontrollerast nærmare, kan muligens sjåast i sammenheng med mulig setningskade på grunnmur. Sjå punkt om grunnmur.

Levetid

Vinylbelegg har utgått levetid.

Toalettrom

TG 2

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilasjon av rommet.

Beskrivelse

Handikapp toalett ved hovedingangsdør. Brukt som lager. Ikkje mulig å inspisere skikkeleg.
Vinylbelegg på golv. Platter og puss på vegga. Størrelse er ok.

Diverse toalettrom med malte tak.
Vegga enten malte eller med delvis flisa og øverste del med malt utførelse.
Golv med fliser og vinylbelegg

Romma har vask med blandebatteri og enten innebygd eller frittstående WC.

Vurdering

Det er 1 handikapptoalett på bygget. Dette er ikkje i bruk.

Dei andre toalettene virka til å verda i OK stand.

TG 2 på grunn av manglande handikapptoaletteter.

Tiltak / konsekvens

Handicapp toalett ryddast og klargjøres til bruk.

Kjøkken - Kantine kjøkken.

TG 1

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

Enkelt kantinekjøkken.
Utslagsvask, og oppvaskmaskin.
Fronter i lukka furu.
Av eldre årgang.

Tilstandsrapport

Vurdering

Normal bruksslitasje.

Kjøkken - Kjøkken pauserom lærere.

TG 1

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

Nyare kjøkkeninnredning med laminerte fronter.

Vask, og kvitevarer.

Beskyttende plater over kjøkkenbenk.

Vurdering

Vurderes som i bra stand.

Innvendige overflater

TG 2

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

På vegger og tak er det malte plater, pussa og malt betong og trepanel.

Golv med fliser, vinylbelegg, betong og tregolv.

Malte vinduskarma i tre, mdf, trehvite karma og med pussa betong.

Vurdering

Varierende bruksslitasje og alder.

Det er vannskade på mange vinduskarma der det er montert PVC vindu på grunn av vanninntrenging fra vindu.

TG 2 på grunn av skader på overflater.

Tiltak / konsekvens

Tiltak bør vurderast.

Innvendige trapper

TG 2

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

Beskrivelse

Innvendige trapper i betong.

Vurdering

Det mangla handløpar på den eine sida i alle trappene.

Det er ikkje markering av trinn.

Den smale trappa nærmast skuleplassen har smalare inntrinn en etter dagens lovkrav.

Rekkverket har vertikale åpninga på ca 130 mm.

TG 2 for punkta over.

Tiltak / konsekvens

Montera ekstra handløpar.

Markering av trinn.

Vurdera behov for utbedring av rekkverk.

VVS

TG 3

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

Beskrivelse

Rørøppegget med kobbarrør.

Avløpsrør av plast og støypegjern

Rørøppegget er visuelt kontrollert.

Synleg og skjult montert.

Oppvarming med luft til luft varmepumper.

Ventilasjon.

Ventilasjon med tiluft og avtrekk i bygg fra 1997.

Avtrekksvifte og tilluftstilførsel fra vindusventiler i resten av bygget.

Tilstandsrapport

Vurdering

Dela av rør og avløp er av eldre årgang og nærma seg tid for utskifting.
Isolasjon rundt kobbarrør kan inneholde asbest.

**TG 3 på grunn av for mangler ved ventilasjon.
TG 2 på grunn av alder på kobbarrør og mulig asbest.**

Tiltak / konsekvens

Utskifting bør planleggast inn ved oppgraderinga.
Kontroll om det er asbest i isolasjon.

Det anbefales tiltak med vintilasjon.

Levetid

Varierende gjenverande levetid alt etter vedlikehold og utskiftnings intervall.

Anbefaler regelmesig service og vedlikehold av teknisk anlegg.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Skjult og synleg installasjon.
Oppvarming med med panelovner.
For det mesta eldre belysning.

Vurdering

Høg overflate temperatur på panelovner.
Anlegget bærer preg av alder og tiltak anbefales.
Sjå vedlegg fra eletrikkar for vurdering.

Diverse utstyr

TG 1

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

Beskrivelse

Heis.
Det er heis som går i alle 3 etasjene.
Døråpning 0,8 m bredde.
Innvendige mål 1,1mx1,4m.

Vurdering

Størrelse på heis er innanfor minimumskrav etter dagens forskrifter.

Brann og sikkerhet.

TG 3

Beskrivelse

Skule er i risikoklasse 3, med 4 etasjer får me BKL2 med gymnastikksal.
Dersom gymnastikksalen vært brukt utanom skuleaktivitet (ukjende brukara), kan gymsalen måtta bli registrert i risikoklasse 5.
Lys ved hovedinngangsdør.
Skilt som markere rømning.
Brannslange i kvar etasje.

Vurdering

Brann sikkerhet er ikkje tilfredstillande etter dagens krav.
Trapperrom som eiga brannselv må vurderast.
Manglade brannvarslingsanlegg.
Manglande ledelys med etter lys.
Mangelfull branncelleoppdeling.
Manglande rømningsplan.
Brannbelastning 50-400my/m2
Med brannalarmanlegg kan ein seksjonera 1800m2 pr. etasje.

TG 3 for manglande brannsikkerhet.

Tiltak / konsekvens

Før rehabilitering må det utførast ein, detaljgjennomgang med brannteknisk konsulent. Q rådgivning eller andre.

Eventullet store konsekvenser ved ein eventuell brann.