Norsk takst

Tilstandsrapport

Tyssereinane 16
5650 TYSSE
Gnr. 43 Bnr. 92 Fnr. 0 Snr. 0
4623 Samnanger kommune

Byggeår 1971

Tomteareal 8 171 m²

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

Oppdragsnr.	520933
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 instrukser.

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 Tilstandsanalyse, 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 (bygningsdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggtekniske 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 tilsi 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 funksjonsprøving 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 godkjenningsmyndigheter 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 rekvirenten ber om det.

Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvirenten 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/rekvirenten 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/personvernerklaering/

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/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	Sammnanger kommune								
Befaringsdato	17.02.2020								
Tilstede / opplysninger gitt av	Svein Tore Kulleseid, Sammnanger 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
Næringseiendom	1971	2005

Dokumentkontroll

Det er ikkje benytta egenerklæringsskjema.

Innhenta:
Tegninger. Tegninger over ungdomskule, ikkje 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.

Undervisningsbygg med svømmehall.
Byggeår 1971.
Svømmehall er rehabilitert i 2005.

Konstruksjonsmessig er bygget bra.
Taket på undervisningsbygget, nærmer seg slutten av forventa levetid.
Tettelist for knasteplast på grunnmur er dårleg.
Det er korrusjonsskader på skruer til panel på vegga og i takk i svømmehall.
Det er observert korrusjonskade på armering under svømebaseng.

Universell utforming:
Bygget mangla heis/trappeheis.
Hovedinngang er ikkje tilrettelagt for universell utforming.
Det er ikkje handicapp toalett i bygget som oppfyller dagens krav.
Inngang til svømmehall er for smal og har for høg terskel.
Toalett i garderober oppfyller ikkje dagens krav til universell utforming.
Anbefaler gjennomgang og kartlegging av universell utforming.

Brann:
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 tilstrekelig høyde og brede, og skal være lette å åpne.
Anbefaler gjennomgang med brannteknisk rådgiver.

Ventilasjon:
Ventilasjonsaggregat av nyare dato, som oppfyller dagens krav.
Det er ein del støy fra ventiler i klasserom
Anlegget bør innregulerast på nytt for å få ned støynivå i klasseromma, noke ombygning av kanalnettet kan også være nødvendig.
Det anbefales at det etableres egen ventilasjon rundt svømmebasseng i teknisk rom, på grunn av avdunsting av kjemikalier, som kan forårsake korrosjon på armering i dekke.
Henviser videre til rapport fra I.Bjørø Kobber og Blikk AS.

Eletrisk anlegg:
Det er varmgang i eletrisk skap til oppvarming av basseng, må kontrollerast og det må utførast tiltak.
Mykkje av den eletriske installasjonen er klar for utskifting.
Henviser videre til rapport fra Fusa Elektro AS

Energi:
Bygget tilfredstiller ikkje dagens krav til energi.
Det er litte eller ingen isolasjon i yttervegger.
Isolasjonsmengde i tak er ikkje mulig å kontrollere.
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 m2	Type tomt	Eiet	

Tilstandsrapport

Sted og dato
Eikelandsosen, 20.02.2020

Sveinung Aarvik

Harald Bjørndal

Bygg A: Næringseiendom — Tilstandsrapport

Grunn og Fundamenter — TG 1

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

Deler av fundamentet står på sand.
Det er opplyst at det blir gjort regelmessige radonmålinger.
Fundament av antatt betong.

Vurdering

Fundamentering er ikkje vurdert.
Ikkje tegn til synlege svekkelser under befaring.

Grunnmur — TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Beskrivelse

Grunnmur i betong.
Delvis inntilfylt rundt heila bygget. Høgast intilfylling bakant av bygget
Knasteplast er synleg på deler av grunnmur rett over terreng.

Vurdering

Ikke tegn til svekkelser på grunnmur under befaring.
Tettelister over knotteplast er dårleg fleire plassa.

TG 2 på grunn av dårleg tettelist over knotteplast.

Tiltak / konsekvens

Tettelist må utbedrast.

Drenering — TG 2

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

Beskrivelse

Drenering antatt i fra byggeår.

Vurdering

Drenering er ikke kontrollert.

TG 2 på grunn av alder.

Tiltak / konsekvens

Dreneringa bør regelmessig kontrollerast.

Levetid

Dreneringa er antatt ca 50 år og er i sluttfasen 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

Veggkonstruksjon i betong, utvendig og innvendig pussa og malt.
Veggane er ikke isolert utvendig, innvendig er det mulig det ligger Leca mot yttervegg.
Yttervegga som er påfora innvendig kan være isolert.

Innvendige vegger i betong, og med tre eller stålstenderer.

Vurdering

Utvendig verkar fasader å vera bra vedlikeholdt.
Det bør vurderast utvendig og innvendig isolering av fasader.
Det er liten isolasjonsevne i vegane.

TG 2 for liten isolasjonsevne etter dagens krav.

Tiltak / konsekvens

Det bør vurderast tiltak for etterisolering.
Lyd og brann egenskaper til vegga må prosjekterast ved rehabelitering.

Levetid

Ved regelmessig vedlikehold har betong vegger og utvendige fasader lang resterande levetid.
Innvendige delevegger, med varierande gjenværande 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 aluminium i fra 2007.
Trevinduer og terrassedør i tre ut på balkong i 3. etasje, fra 2007.
Hovedytterdør i aluminium fra 2007.
Nåken eldre ytterdører i tre.
2 lags glass på ytterdører og vinduer.
Invendige dører i tre, mesteparten antatt i fra byggeår. Nåken nyare.

Bilder

Inngang svømmehall.

Vurdering

Vindu og ytterdører er i god stand.
Mange innvendige dører bærer preg av slitasje.
Det er slark i dørhåndtak og observert brist i glass på ei dør.
Korusjonskade på dørhåndtak og hengsler til dører i svømmehall og garderober til svømmehall.
Nåken nyare innvendige dører.
Hovedingangsdør har ikkje trinnfri tilkomst.
Inngangsdør i gang til svømmehall er ikkje tilpassa universell utfrming.

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 tilstrekelig høyde og brede, og skal være lett å opne uten nøkkel.

TG 3 på grunn av manglande brann sikkerhet.

Tg 2 på grunn av tilstanden til innerdører, manglande universell utforming.

Tiltak / konsekvens

Utbedringer av håndtak og hengsler.
Utskiftning av glass med brist.
Utbytting av dører bør vurderast når det er hensiktsmessig.
Tillrettelegging for universell utforming.

Ved rehabilitering av bygget vil krav i gjeldande Plan og Bygningslov bli gjeldande.
Det vil då måte gjøres endringer for å imøtekomma universell utforming, rømningsveier, og brann.
Det kan også bli pålagt utbedringer, fra arbeidstilsynet for HMS, og universell utforming.

Levetid

Vinduer og ytterdører i fra 2007 bør ha ein gjennverande brukstid på ca mellom 30 og 40 år.
Eldre innvendige dører bør byttast ut innen ein 10 års periode.
Nyare innvendige dører vil ha ein lengre rest levetid.

Takkonstruksjon

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 over basseng og undervisningsbygg.
Antatt oppbygging som kompakt tak.
Takkonstruksjon er ikkje tilgjengeleg og derfor ikkje vurdert i denne rapporten.

Taktekking — TG 2

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

Beskrivelse

Taktekking over basseng i fra 2018.
Taktekking over undervisningslokaler av eldre årgang.
Beslag i overgang mellom vegger og tak.
Tak over klasserom var ikke tilgjengelig under befaring og er ikkje kontrollert.
Tak over basseng er visuelt besiktiga.

Vurdering

Over svømmehall er taket fra 2018.
Over klasserom er takket av eldre årgang.
Det er opplyst at takket over klasserom blei vurdert samtidig som utbedringen var tak over basseng.
Det blei då vurdert til å kunne vare ei stund til.

TG 2 for kort gjennverande levetid på taktekking over klasserom

Tiltak / konsekvens

Regelmessig kontroll og vedlikehold.

Levetid

Tak over undervisningslokale har kort gjenværande av gjenverande levetid.
Tak over svømme hall er nytt og skal ha lang gjenværande levetid.

Terrasse, balkonger og utvendige trapper — TG 1

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

Beskrivelse

Liten balkong i betong.
Utvendige trapper i betong.

Etasjeskillere — TG 1

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

Beskrivelse

Etasjeskillerer i betong

Vurdering

Det er måke høydeforskjell i etasjeskillerne.

Ved rehabilitering bør avretting vurderast.

Tilstandsrapport

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

Underetasjen er delvis inntilfylt fra utside.

Vurdering

Underetasjen består for det mesta av uinnreda rom, slik at sansynligheten for skader på innvendige rom er liten.

Bad - Garderober med dusj og toalett — 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

Gutta og jente garderobe.
System himlingsplater.
Fliser på golv og vegga.
Dusj sona med vegghengte dusja.
Toalett med frittståande WC og vask.

Bilder

Soppvekst på fliser.

Mulig sopp i himling.

Vurdering

Skade på takplater og manglande takplater.
Membran antatt i fra 2005.
Dårleg ventilering.
Korrosjonsskader på beslag.
Toalettene i garderobane, tilfredstiller ikkje dagens krav til universell utforming.
Det er kondens på innsida av vindu i garderobe og dusj.
Soppvekst i fuger.

TG 2 for punkta over.

Tiltak / konsekvens

Utbedringa og tiltak må vurderast.

Levetid

Fliser og membran har ved normal bruk ca ei levetid på mellom 15 og 25 år.

Toalettrom — TG 2

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilasjon av rommet.

Beskrivelse

Toalett i forbindelse med klasserom i 3. Etasje.
Vask med blandebatteri og frittstående WC.

Gutta og jente toalett i underetasje.
Ny oppussa toalettrom.
Fliser på vegga med høg brystning og golv.
Sluk i golv.
Frittstående WC og vegghengte urianl.

Vurdering

Toalettrom i 3. etasje av eldre årgang. Normal brukslitasje.

Nyare toalletrom er i bra stand.

Det er ikkje tilgjengelig toalett, med universell utforming til klasseroma.

TG 2 for manglande toalett med universell utforming.

Tiltak / konsekvens

Manglande toalett med universell utforming.

Kjølerom / andre rom — TG 2

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilasjon av rommet.

Beskrivelse

Teknisk rom under svømmehall.
Betong på tak, vegger og golv.

Svømmehall:
Trepaneler på vegger og i tak.
Fliser på golv.
Membran i baseng.

Bilder

Skruer på panel i svømmehall.

Armering i tak, teknisk rom.

Vurdering

Teknisk rom under svømmehall:
Det bør etablerast bedre ventilasjon i rommet.
Synleg armering enkelte plasser i tak.

Svømmehall:
Det er korrosjonskader på skruer til trepaneler.

TG 2 for dårleg ventilasjon og synleg armering.

TG 2 for skader på skruer.

Tiltak / konsekvens

Teknisk rom under svømehall
Fare for korrosjonskader.

Svømmehall:
Utbedring av skruer.

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

Systemhimling i tak og malte perforerte himlingsplater.
Vegger med malte plater, pussa og malte vegger,
Golv med belegg, fliser, parkett og laminatgulv.

Vurdering

Himlingsplater har skader og det mangler enkelte plater.
Pussa og malte vegger er i bra stand.
Ein del slitasje på listverk innvendige vegger.
Golv med varierande bruksslitasje.
Bruken må sjåast i sammenheng med bruken av klasseroma.
Klasseroma i 2. Etasje vert nytta til sløyd og håntverk og vil av den grunn ha større bruksslitasje.

TG 2 for slitasje på overflater, ødelagte og manglande himlingsplater.

Tiltak / konsekvens

Utbedringer av ødelagte og manglande himlingsplater må vurderast.
Oppgradering av andre overflater bør vurderast.

Innvendige trapper — TG 2

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

Beskrivelse

Hovedtrapp mellom inngang og 3. etasje i betong.

Bilder

Hovedtrapp.

Vurdering

Det er handløpar på ei side.
Det er ikkje markering i framkant av trinn.
Rekkverk har vertikale spiler med lysåpning på ca 130 mm

TG 2 for manglande handløpar, for stor åpning i rekkverk og manglande universell utforming.

Tiltak / konsekvens

Trappa er ikkje tilrettelagt for universell utforming.
Trappe heis kan vurderast, men det er usikkert om dette blir godkjent.
Montera handløparar.

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

Eldre vannrøyr med kobber.
Nyare vanrøyr med rør i rør.
Gammle avløp i støypegjern.
Nyare avløp i plast.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon.

Bilder

Korrosjonskade på avløpsrøyr.

Vurdering

Vannrøyr og avløp går i sjakter oppøve i bygningen.
Ein del nyare avløp og vannrøyr vurderes som bra.
Det er korusjonsskader på enkelte avløpsrør og klemmer på vannrøyr i teknisk rom under svømmehall.
Støy fra ventiler i klasserom.

TG 2 sor støy fra ventiler.
TG 2 på deler med korusjonsskader, på eldre kobber rør og avløpsrør.

Tiltak / konsekvens

Gammle vann og avløpsrør bør skiftast ut ved oppgradering.
Anbefaler vurdering av korusjonskada deler.
Det bør ettablerast ventilasjon i tekniskrom under basseng.
Ventilasjonsanlegg bør innregulerast på nytt for å få ned støy i ventiler, det er mulig at kanaler også må byggast litt om.

Anbefaler regelmesig service og vedlikehold av teknisk anlegg.

Levetid

Eldre kobberrør og avløp har kort gjennverande levetid.
Nyare rør i rør og avløp har lang gjennverande levetid.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med synleg og skjult installasjon.
Oppvarming med elektriske ovner og varmekabler.
Eletrisk anlegg er i fra byggeår.
Det er oppgradert etter bruk og behov.

Sjå egen rapport i vedlegg.

Brann og sikkerhet. TG 3

Beskrivelse

Lys ved hovedingangsdør.
Skilt som markere rømning.
Brannslange i kvar etasje.

Vurdering

Brann sikkerhet er ikkje tilfredstillande etter dagens krav.
Trapperrom som eiga brannselle må vurderast
Manglande ledelys med etterlys.
Mangelfull branncelleoppdeling.

TG 3 for manglande brannsikkerhet.

Tiltak / konsekvens

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

Eventullet store konsekvenser ved ein eventuell brann.