Takstforum Midt-Norge AS
- SKADETAKSERING/-SKJØNN
- VERDI OG LÅNETAKSERING
- BOLIGSALGSRAPPORT
- TILSTANDSKONTROLLER
- KONSULENTVIRKSOMHET

TLF: 74270750 FAX:74270740

BESØKSADR.: ABEL MEYERS GT. 21, 7800 NAMSOS
POSTADR.: PB.434, 7801 NAMSOS

NITO Takst
– tryggere eiendomshandel

RAPPORTANSVARLIG:
Takstforum Midt-Norge AS
Stein Gisle Sagmo
Abel Meyersgt 21PB. 434, 7800 NAMSOS
Tlf: 40419133
Faks: 74270740
E-post: stein.gisle@takstforum.com

TILSTANDSRAPPORT

Adresse	**Stasjonsvegen 6, 7863 OVERHALLA**
Matrikkelnr.	**Gnr. 81 Bnr. 9**
Kommune	**Overhalla**
Hjemmelshaver(e)	**OVERHALLA KOMMUNE**
Dato for befaring	**15.12.2016**
Bruksareal totalt:	**1404 m^2**
Bruksareal primærdel:	**1404 m^2**

Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet?
Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller besøk http://takstverifisering.nito.no

Tilstandsrapport

Forutsetninger
Denne rapporten er ikke ment for bruk ved omsetning av bolig, og gir ikke fullgodt informasjonsgrunnlag for hverken kjøpere eller selgere. NITO Takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes Boligsalgsrapport med verditakst, da denne rapporten er bygget på en standard (NS 3600) ment for boligomsetning.

Tilstandsrapporten er en teknisk rapport for vedlikeholdsplanlegging av byggverk. Hensikten med tilstandsanalysene er å tidlig fange opp skader og vedlikeholdsbehov som et ledd i forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommer (FDV). Denne typen vedlikeholdsplanlegging bidrar til å opprettholde bygningens tekniske standard og å redusere vedlikeholdskostnadene sett over bygningens brukstid.

Det legges spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som etter takstmannens skjønn er særlig relevante ved forvaltning og driftsplanlegging for vedlikehold av bygninger.

Tilstandsrapporten skal være et grunnlag for planlegging på kort og lang sikt og et grunnlag for beregning av de økonomiske konsekvensene av bygningens tilstand.

Rapportens struktur
Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningsdeler).

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.

Byggtekniske tilstandssvekkelser angis etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad O: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad l: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis dokumentet er eldre enn 6 måneder bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

Spesielle rapportforutsetninger

Rapporten har ikke til hensikt å beskrive alle kosmetiske feil og mangler. Den har til hensikt å gi eier/rekvirent en overordnet oversikt over bygningens tilstand.

Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Elektroniske måleinstrumenter er benyttet i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet.
Konsekvens av tilstandsgrad 1-2 er stort sett behov for mer vedlikehold enn normalt de første årene.
Tilstandsgrad 2 benyttes også om det er påregnelig å måtte foreta oppgraderinger men at bygningsdelen fungerer med dagens tilstand. Tilstandsgrad 3 innebærer stort sett utskifting, og større inngrep i konstruksjonen enn hva ekstra vedlikehold omfatter.

Konklusjon

Bygningsmassen består av skole og grendehus/samfunnshus som er sammenbygd men uten innvendig adkomst mellom enhetene. Skolen er nedlagt og bygningsmassen har ikke vært i bruk i senere år.
Samfunnshus/grendehus er i jevnlig bruk.

Skolen:
Skoledelen består av "gammelskolen" fra byggeår ca 1954 med underetasje og hovedetasje. En del oppgraderinger ble foretatt ved gammelskolen omkring år 1990. Nyskolen ble tilbygd i en etasje ca år 1986. Mulig nyskolen er utbygd i to etapper der nyeste del er fra tidlig på 1990-tallet?

Tilstandsrapport

Generelt fremstår "nyskolen" i ok stand men har noe etterslep på normalt vedlikehold.
Gammelskolen fremstår vesentlig mer utidsmessig og slitt med behov for vesentlige oppgraderinger og reparasjoner.
Det henvises til rapportens avsnitt for de enkelte bygningsdelene for nærmere beskrivelse av forholdene.

Samfunnshuset:
Samfunnshuset ble oppført ca år 1973. Storsalen/gymsalen og tilhørende garderober, dusjer og toaletter ble benyttet av skolen så lenge den var i drift.
Noen endringer med utbygging av lager/materialrom i tilknytning til storsal/gymsal ser ut til å være utført etter byggeår, trolig tidlig på 1990-tallet. Generelt fremstår bygningsmassen med standard fra byggeår ca 1973 hvilket betyr noe utidsmessighet og slitasje men grei standard i forhold til dagens bruk som grendehus. En del vesentlige oppgraderinger/påkostninger vil likevel være påregnelig vurdert i forhold til bygningens og bygningens tekniske installasjoners alder.
Det henvises til rapportens avsnitt for de enkelte bygningsdelene for nærmere beskrivelse av forholdene.

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse		**Gnr.**	**Bnr.**	**Seksj.nr.**	**Feste.nr.**
Stasjonsvegen 6		81	9		
Postnr.	**Poststed**	**Kommune**		**Område/bydel**	
7863	OVERHALLA	Overhalla		Øysletta	
Rekvirent					
Overhalle kommune					
Hjemmelshaver(e)					
OVERHALLA KOMMUNE					
Tilstede/opplysninger gitt av					**Besiktigelsesdato**
Trond Geving					15.12.2016

Følgende bygninger på eiendommer inngår i vurdering

Bygg A: Skole
Bygg B: Samfunnshus/grendehus

Arealer m.m.

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstvil mellom NS 3940:2012 og "Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjensretningslinjer ved arealmåling 2014" fås ved henvendelse til takst@nito.no.

Bygg A: Skole - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m^2	Bruksareal (BRA) m^2		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Nyskolen	440	421	421	0
Underetasje	271	244	244	0
1. etasje	271	247	247	0
Sum bygning	**982**	**912**	**912**	**0**

Bygg A: Skole - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
Nyskolen	Ingangsparti/gangareal, 2 stk vindfang, teknisk/bøttekott, HC-toalett, 3 stk toalettrom, lager/arkiv, rektors kontor, arbeidsrom (for lærere), personalrom m/tekjøkken, bibliotek, musikkrom og 2 stk klasserom.	
Underetasje	Trapperom/gang, skolekjøkken, sløydsal m/maskinrom, ventilasjon/teknisk, og 3 stk lagerrom.	
1. etasje	Lærer rom, 3 stk toalettrom, gang/trapperom, 2 stk klasserom og 1stk	

Bygg B: Grendehus/samfunnshus - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m^2	Bruksareal (BRA) m^2		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Kjeller	234	211	211	0
1. etasje	327	281	281	0
Sum bygning	**561**	**492**	**492**	**0**

Bygg B: Grendehus/samfunnshus - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
Kjeller	Trapperom/garderobe til sal, 6 stk toalettrom, jentegarderobe m/dusj, guttegarderobe m/dusj, lærergarderobe m/dusj, tilfluktsrom/lager og 2 stk tekniske rom.	
1. etasje	Storsal/gymsal m/scene, 2 stk lagerrom, 2 stk trapperom, hall, HC-toalett, vindfang, kjøkken, matsal/karsksal, kjølerom, lager, bod og vindfang.	

Sum alle bygg

	Bruttoareal (BTA) m^2	Bruksareal (BRA) m^2		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Sum alle bygninger	**1543**	**1404**	**1404**	**0**

Kommentarer til arealberegningen

Arealberegningen er foretatt på bakgrunn av mottatte tegninger. Areal kan dermed avvike noe fra de faktiske forhold.

Primært og sekundært areal er ikke adskilt i takstdokumentet. Alt areal er i takstrapporten benevnt som P-rom.

Kommentarer til planløsningen

Ikke vurdert

Tomt

Terrengforhold

Beskrivelse

Tilnærmet flat tomt opparbeidet med gruset adkomstveg og parkeringsareal. Enkelte asfalterte områder. Forøvrig opparbeidet med noe plen og enkel beplantning. Skolegård med diverse lekeapparater og fotball løkke.

Tilstandsgrad

1

Vurdering

Snø på befaringsdagen hindret en god vurdering av tomt og utearealer. Stedvis noe lite terrengfall vekk fra grunnmurer i forhold til overflatevann. Det er viktig at terrenget heller ut fra grunnmuren med motfall og fall til siden slik at vann ledes forbi og vekk fra bygningen. Dette for å unngå unødvendig fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand av ca 3 meter være god helning vekk fra boligens grunnmur. Dette kun til generell orientering og anbefaling.

Det er likevel undertegnedes vurdering at tomt og terrengforhold fremstår i normalt bra stand.

Konsekvens

Ved lite terrengfall vekk fra grunnmur vil grunnmur og fuktsikring utsettes for unødig belastning som videre

kan medføre fuktinntrengning i kjeller.

Vei

Beskrivelse

Enkel og grei adkomst fra offentlig veg. Noe snø/is på befaringsdagen hindret en fullgod besiktigelse av veier og parkeringsarealer. Det antas generelt grusede interne veger og parkeringsarealer. Asfaltert areal i bakgård.

Tilstandsgrad

2

Vurdering

Asfaltert areal i bakgård mellom skole og samfunnshus med noe slitt og teleskadet asfalt.

Konsekvens

Grusede veger og parkeringsarealer må jevnlig vedlikeholdes.

Slitt og noe teleskadet asfalt i bakgård må vurderes utbedret evt skiftet.

Vann

Beskrivelse

Eiendommen er tilsluttet privat vannforsyning via Øysletta vannverk. Det er ikke utført nærmere undersøkelser i forhold til vannkvalitet og evt kapasitet. Det er ikke fremkommet opplysninger om problemer med vannforsyningen men det ble registrert en del avlering ved utstyr som tilsier høyt kalkinnhold i vannet.

Avløp

Beskrivelse

Eiendommen er tilsluttet offentlig avløpsnett. Det er ikke fremkommet opplysninger om problemer med avløpsnettet.

Grøntanlegg

Beskrivelse

Tomten har noen grøntarealer men snø/is på bafaringsdagen hindret en god besiktigelse av uteområde generelt.

Andre anleggsarbeider

Beskrivelse

Diverse utstyr i form av lekeapparater og lignende er montert ved uteområder.

Generelt slitt utstyr men tilstand på lekeapparater og utstyr er ikke nærmere vurdert.

Skole

Beskrivelse

Nedlagt barneskole beliggende på Øysletta i Overhalla kommune. Skolebygningen er sammenbygd med Øysletta samfunnshus/grendehus.

Eldste del av bygningsmassen (gammelskolen) er fra byggeår ca 1954. Tilbygd del av skolen (nyskolen) er fra byggeår ca 1986. Mulig nyskolen er utbygd i 2 etapper der nyeste del er fra tidlig på 1990-tallet?

Eldste del av skolebygningen består av to etasjer i form av underetasje og hovedetasje. Nyskolen er oppført i en etasje.

En del oppgraderinger ser ut til å være utført ved gammelskolen omkring ca år 1990. Nyskolen virker å ha generell standard fra byggeår ca 1986/1990.

Byggegrop

Beskrivelse

Grunnforholdene er ukjent og selve fundamentering er skjult under bakkenivå og ikke vurdert.

Tilstandsgrad

1

Vurdering
Det kunne ikke registreres vesentlige setninger/setningsskader i bygningen og grunnforholdene vurderes å være normalt stabile. Bygningsmassen antas fundamentert med betongfundamenter til grunn.
Ved underetasje i gammelskolen ble det ved bakvegg mot vest registrert en horisontal sprekk i grunnmur som indikerer noe høyt jord/teletrykk inn mot mur. Dette antas å ha sammenheng med noe dårlig drenerende fyllmasser inn mot grunnmur.Om omtalt horisontal sprekk i grunnmur utvikler seg må tiltak i form av utskifting av masser påregnes.

Grunnmur
Beskrivelse
Gammelskolen:
Grunnmur av betong fra byggeår ca 1954. Betonggulv i underetasje.
Yttervegger er innvendig isolert med sementerte treullplater av typen "Tresonitt" eller tilsvarende.

Nyskolen:
"Plate på mark" konstruksjon med ringmur av murt lettklinker og støpt betongplate.
Vurdering
Gammelskolen:
Grunnmur av betong har generelt en del sprekker og riss men ingen av vesentlig konstruksjonsmessig karakter. Noe større sprekk ved hjørne mot nord-øst. Murpuss og murmaling fremstår generelt noe slitt i form av en del flassende maling og oppsprekking i murpuss.
Tilstandsgrad 2

Nyskolen:
Grunnmur ved nyskolen har noen småsprekker og riss men grunnmuren fremstår generelt i bra stand.
Tilstandsgrad 1
Konsekvens
En del generelt ekstra vedlikehold må påregnes, spesielt ved gammelskolen.

Drenering, grunnmur
Beskrivelse
Gammelskolen:
Generelt drenering/fuktsikring fra byggeår ca 1954. Det ble registrert noe "ny" grunnmursplast mot nord hvilket indikerer at drenering er skiftet i dette område.

Nyskolen:
Drenering/fuktsikring fra byggeår ca 1986.
Vurdering
Gammelskolen:
Grunnmursplast mot nord ved gammelskolen er stedvis noe løs ved hjørner og lignende.
I underetasje ble det generelt registrert en del saltutslag og flassende maling/murpuss som følge av fuktopptrekk fra grunn. De registrerte forholdene indikerer vesentlig nedsatt funksjon ved drenering/fuktsikring.
Det ble blant annet registrert en del svikt (trolig råte) i oppforet tregulv på skolekjøkken, sløydsal, lagerrom og maskinrom inn mot yttervegg mot øst.
Tilstandsgrad 3

Nyskolen:
Drenering/fuktsikring ved nyskolen virker å fungere tilfredsstillende.
Tilstandsgrad 1
Konsekvens
Drenering/fuktsikring ved gammelskolen har tydelig nedsatt funksjon. Behovet for bytte av drenering vurders ikke som akutt men vil være påregnelig.

Yttervegg
Beskrivelse
Gammelskolen:
Yttervegger over grunnmurer er oppført av bindingsverk av tre fra byggeår ca 1954. Ukjente forhold av hensyn til isolering og vindtetting. Utvendig kledning i form av stående trepaneler. Malte utvendige overflater.

Nyskolen:
Yttervegger over grunnmurer er oppført av bindingsverk av tre fra byggeår ca 1986. Ukjente forhold av hensyn til isolering og vindtetting. Utvendig kledning i form av stående og noe liggende trepaneler. Malte overflater.
Teglfasade ved en mindre del av fasade mot øst ved nyskolen. Yttervegg av malt mur/betong ved tilbygd inngangsparti mot sør. Brannskillevegg mellom nyskolen og gammelskolen av mur/betong.
Tilstandsgrad
2

Vurdering
Ukjent isolasjonsmengde i yttervegger men det antas at nyskolen er vesentlig bedre isolert/vindtettet i forhold til gammelskolen.

Gammelskolen:
Vesentlig råteskadet kledning over inngangsparti i bakgård mot vest.
Generelt slitte utvendige fasader i form av slitt og stedvis flassende maling.

Nyskolen:
En del råte ved bordkledning mot vest. Grønske/groing ved noe kledning mot nord ble registrert som følge av lekkasje fra takrenne.
Mur/betongvegg er oppført i skille mellom nyskolen og gammelskolen. En del vann/fukt trenger inn i denne murveggen hvilket har resultert i vannskade i vindfang mot bakgård. Mulig noe av vannet stammer fra taklekkasje?
Malt mur/betongfasade ved tilbygd inngangsparti mot sør med mange riss/sprekker og svært slitt overflatebehandling (flassende maling).
Generelt slitte utvendige fasader i form av slitt og stedvis flassende maling.
Konsekvens
Bytte av en del råteskadet kledning må påregnes ved både nyskolen og gammelskolen.
Generell oppgradering med ny utvendig overflatebehandling.
Det må undersøkes nærmere hva som forårsaker vanninntrengningen i mur/betongvegg mellom gammelskolen og nyskolen.

Taktekking

Beskrivelse
Gammelskolen:
Taktekking med skiferstein og undertak av papp. Taktekkingen antas være fra byggeår ca 1954.

Nyskolen:
Taktekking med lakkerte steinprofilerte stålplater. Taktekkingen antas være fra byggeår ca 1986. Det kan se ut til at takplater lengst mot vest er av noe nyere årgang, trolig fra tidlig på 1990-tallet.
Flatt tak med papptekking ved tilbygd inngangsparti mot sør. Papp antas være fra 1990-tallet?
Tilstandsgrad
2

Vurdering
Gammelskolen:
Mange manglende skifersteiner. Flere småskader i form av løse steiner og en del sprekker i takstein.
En del spredte fuktmerker ble registret ved taktro under inspeksjon av kaldloft. Stedvis noen små pågående lekkasjer men ingen vesentlige.
Ned mot raft ble det generelt registrert mange og tildels større fuktmerker. Dette forholdet antas å ha sammenheng med kondens men kan også være forårsaket av isspreng og påfølgende taklekkasjer nede ved raft. Forholdet kan settes i sammenheng med omtalt vanninntrengning i mur mellom nyskolen og gammelskolen der vannskade har oppstått i vindfang/gang.
Slitte/rustne takbeslag generelt som stedvis er noe løse. Noe råte ble registrert ved vindskibord mot sør.

Nyskolen:
Generelt slitte takplater med mye rust og flassende lakk. Noen fuktmerker/vanninntrengning ved gjennomføring/oppbygging for ventilasjonsanlegg.
Flatklemt/skadet slukrist ved flatt tak (inngangsparti). Råteskadde vindskier mot vest.
Konsekvens
Gammelskolen:
Ekstra vedlikehold med utbedring av omtalte mangler må påregnes. Vurdert i forhold til normale levetidsbetraktninger vil omlegging av skifertak være påregnelig. Bytte av taktekking bør vurderes.

Nyskolen:
Ekstra vedlikehold i form av fjerning av rust og løs/flassende lakk. Oppmaling av taktekking.
Bytte av råteskadde vindskier.

Renner, nedløp
Beskrivelse
Gammelskolen:
Takrenner, nedløp og beslag i lakkert stål utførelse ved hoveddelen. Bygningsdelene antas være fra ca år 1990.
Takrenner, nedløp og beslag i galvanisert stål fra byggeår ca 1954 ved hoveddelen av bygning mot nord.

Nyskolen:
Takrenner, nedløp og beslag i lakkert stål utførelse ved hoveddelen. Bygningsdelene antas være fra byggeår ca år 1986.
Vurdering
Gammelskolen:
"Nye" takrenner med en del skjevheter og generell slitasje. Stedvis mangelfulle sammenkoblinger av taknedløp

til oppstikk fra grunn.
Gamle takrenner med lekkasjer og vesentlig slitasje. Lekkasje i område ved taknedløp som er ført gjennom takoverbygd inngangsparti i bakgården.
TG3

Nyskolen:
Bygningsdelene preges av noe rustdannelse og flassende lakk. Stedvis noen lekkasjer. Mange skadde taknedløp.
TG2
Konsekvens
Gammelskolen:
Bytte av de eldste takrennene ved del av skolebygg mot nord bør påregnes.
Ekstra vedlikehold/reparasjoner må påregnes ved de nyeste bygningsdelene.

Nyskolen:
Ekstra vedlikehold/reparasjoner må påregnes.

Beslag
Beskrivelse
Takbeslag, pipebeslag og luftehatter av noe varierende alder og utførelse. Eldste deler fra byggeår ca 1954. Nyeste deler antas være fra ca 1990.
Tilstandsgrad
2

Vurdering
Slitte pipebeslag, ventilasjonshatter og luftehatter med en del rust og lignende ved gammelskolen.
Bortrustet topphatt ved en luftehatt ved nyskolen.
Konsekvens
Ekstra vedlikehold med noen reparasjoner/utskiftinger vil være påregnelig.

Piper
Beskrivelse
2 stk teglpiper fra byggeår ca 1954 ved gammelskolen. Utildekkede piper over yttertak (ikke heldekkende pipebeslag) Sotluker i underetasje. En eldre vedovn er tilsluttet det ene pipeløpet. Den andre pipen har ingen tilsluttede ildsteder og er således ikke i bruk.
Tilstandsgrad
2

Vurdering
Generelt gamle slitte bygningsdeler. Løs/manglede teglstein ved utildekket pipe over yttertak.
Piper og ildsted er ikke funksjonstestet eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. Tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Konsekvens
For full visshet vedrørende pipe, sotluke og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann og feievesen.

Vinduer, utv. dører
Beskrivelse
Gammelskolen:

Trevinduer av noe varierende alder og tilstand. Eldste vinduer med 2-lags koblet glass fra byggeår ca 1954. Nyeste vinduer er fra ca år 1990.
2-fløyet ytterdør av tre med 1-lags trådarmert glass mot bakgård. Døren antas være fra byggeår ca 1954.

Nyskolen:
Generelt trevinduer med 2-lags glass fra ca 1986.
Ytterdører av tre m/glass ved hovedinngang. Ytterdør av stål ved bi-inngang mot sør. Ytterdører av aluminium og glass mot bakgård i nord. Dørene antas være fra ca 1986.
Vurdering
Gammelskolen:
Vinduer med koblet glass fra byggeår 1954 fremstår generelt slitt. Ett vindu mot bakgård med knust utvendig glass. Bytte av disse vinduene vil være påregnelig.
Ytterdør fremstår svært slitt og var avstengt (ikke i bruk) ved besiktigelsen.
Tilstandsgrad 3

Øvrige vinduer ved gammelskolen fremstår noe slitte men funksjonelle. Manglende utvendig glasslist ved vindu mot sør ved "lavbygget" mot nord.
Tilstandsgrad 2

Nyskolen:
Generelt funksjonelle og greie vinduer med normal påregnelig bruksslitasje. Utvendig skade i karm ved ett vindu mot vest. Generelt slitt utvendig overflatebehandling.
En av ytterdørene ved hovedinngang mot sør har knust glass, slitt/skadet dørterskel og generelt noe slitt overflate.
Tilstandsgrad 2
Konsekvens
Gammelskolen:
Vinduer fra 1954 bør påregnes skiftet.
En del ekstra vedlikehold spesielt med utvendig overflatebehandling må påregnes ved alle vinduer.
Noen vinduer har løse/slitte utvendige glasslister som må festes/utbedres.

Nyskolen:
En del ekstra vedlikehold spesielt med utvendig overflatebehandling må påregnes ved alle vinduer.
Hovedytterdør mot sør må repareres.

Sanitær
Beskrivelse
Gammelskolen:
VVS-installasjoner og utstyr er generelt fra byggeår 1954 med enkelte senere oppgraderinger/utskiftinger. Vannledninger av kobber, avløpsledninger og gulvsluker av jern/soil. Noe nyere installasjoner i forbindelse med at skolekjøkken ble oppgradert på 1990-tallet. 150 liters varmtvannsbereder fra 1983 er montert i kott i underetasje.

Nyskolen:
VVS-installasjoner og utstyr fra byggeår ca 1986. Vanninntak og 200 liters varmtvannsbereder er plassert på bøttekott.
Enkelte mindre endringer/utskiftinger utført etter byggeår.

Vurdering
Gammelskolen:
Generelt svært slitte og utidsmessige installesjoner, spesielt ved toalettrom.
Normal levetid er i det vesentligste oppbrukt for hoveddelen av bygningsdelene og utskiftinger/oppgraderinger må påregnes.
Tilstandsgrad 3

Nyskolen:
Normalt påregnelig slitte installasjoner. Noe ekstra vedlikehold vil av hensyn til alder/slitasje være påregnelig.
Tilstandsgrad 2

Oppvarming
Beskrivelse
Gammelskolen:
Oppvarming med strøm. Elektriske panelovner er montert. Stråleovn i bøttekott. Radiatorovner på sløydsal. Varierende alder ved ovner. Eldste ovner antas være fra byggeår 1954. Nyeste ovner antas være fra 2000-tallet.

Nyskolen:
Oppvarming med strøm. Elektriske panelovner er montert. Varmekabler i gulv ved hovedinngang. Panelovner og varmekabler antas være fra byggeår ca 1986.
Tilstandsgrad
2

Vurdering
Gammelskolen:
Tildels svært gamle/slitte panelovner der enkelte utskiftinger/oppgraderinger må påregnes.

Nyskolen:
Normalt påregnelig slitte panelovner.

Ventilasjon
Beskrivelse
Gammelskolen:
Ventilasjonsanlegg er montert etter byggeår men ukjent når? Anlegget antas være fra 1970-tallet med noen senere oppgraderinger. Blant annet med ventilasjonskanaler/ventiler fra 1990-tallet på skolekjøkken. Ventilasjonsrom ligger i underetasje.

Nyskolen:
Ventilasjonsanlegg antas være fra byggeår ca 1986 men kan være fra tidlig på 1990-tallet. Selve ventilasjonsanlegget er montert på kaldloft.
Tilstandsgrad
2

Vurdering
Ventilasjonsanleggene var ikke i drift ved befaringen. Ukjent tilstand og fremtidig vedlikeholdsbehov. Ekstra service/vedlikehold må generelt påregnes.

Det må undersøkes om vetilasjonsanleggene tilfredsstiller dagens krav til luftutkifting? Dette gjelder spesielt for anlegget ved gammelskolen. Det er rimelig å anta at oppgraderinger/utskiftinger må foretas ved gammelskolen.

El. installasjon

Beskrivelse

Gammelskolen:

Åpne installasjoner av varierende alder og tilstand. Eldste deler av el-anlegget er fra byggeår ca 1954. Nyeste deler antas være fra 1990-tallet.

Nyskolen:

Generelt skjulte installasjoner fra byggeår ca 1986 og fra tidlig på 1990-tallet. Strøminntak og sikringsskap er plassert på teknisk rom/bøttekott.

Vurdering

Undertegnede har ikke elektrokompetanse og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis dette ikke fremgår særskilt nedenfor. Det anbefales en utvidet kontroll av anlegget i forbindelse med salg.

Det er ikke fremkommet opplysninger om problemer ved det elektriske anlegget.

På bakgrunn av alder ved de eldste installasjonene vurderes det som påregnelig å måtte foreta enkelte oppgraderinger/utskiftinger.

Tilstandsgrad er ikke vurdert.

Takkonstruksjon

Beskrivelse

Gammelskolen:

Saltakkonstruksjon med taksperrer og taktro av tre fra byggeår ca 1954. Kaldloftsløsning.

Nyskolen:

Saltakkonstruksjon med taksperrer og taktro av tre fra byggeår ca 1986 og trolig fra tidlig på 1990-tallet. Kaldloftsløsning.

Del av takkonstruksjon lengst mot vest har ikke taktro men forenklet undertak med armert plast.

Flatt tak ved tilbygd inngangsparti mot sør.

Vurdering

Gammelskolen:

Generelt en del spredte fuktmerker ved taktro og taksperrer. Stedvis noe fukt i taktro pga noen små taklekkasjer.

Vesentlig fukt og fuktmerker ved taktro/taksperrer ned mot raft ved "hovedbygning". Spesielt mot vest. Dette forholdet antas å ha sammenheng med kondensproblematikk men kan også delvis være forårsaket av isspreng og påfølgende taklekkasjer nede ved raft. Forholdet antas å være årsaken til omtalt vanninntrengning i mur mellom nyskolen og gammelskolen der vannskade blant annet har oppstått i vindfang/gang. Takkasse mot tilbygd nyskole er kledd/tettet med brannhemmende plate for å tilfredsstille brannkrav mellom bygningene. Dette medfører at lufting i takkasse ikke fungerer og kan være hovedårsaken til fukt/kondensproblematikken. Noe råte ble registrert ved takutstikk/takkasse. Brannhemende plater er vannskadet og i ferd med å gå i oppløsning.

Tilstandsgrad 3

Nyskolen:

Noen fuktmerker ved takkonstruksjon i område ved "takopplett" for ventilasjonsanlegg.
Takkonstruksjon ved tilbygd inngangsparti mot sør med fuktskadde malte finerplater ved takutstikk.
Tilstandsgrad 2
Konsekvens
Gammelskolen:
Takkonstruksjon ned mot raft er skadet/forringet som følge av fukt/kondens problematikk over tid og noe råte ble registrert. Utbedringer/reparasjoner må påregnes. For å reduseres fukt/kondensproblematikk må konstruksjonsoppbyggingen undersøkes nærmere i forhold til diffusjonssperre, isolasjonsmengde og utlufting av takkonstruksjon.

Nyskolen:
Fukt/vanninntrengning i område ved ventilasjonsanlegg må holdes under oppsikt.
Fuktskadde finerplater ved inngangsparti mot sør må skiftes.

Etasjeskillere
Beskrivelse
Gammelskolen:
Etasjeskiller av trebjelkelag fra byggeår ca 1954. Ukjente forhold av hensyn til isolasjon. Gulvoverflater med gulvbelegg.

Nyskolen har gulv på grunn (alt på ett plan)
Tilstandsgrad
2

Vurdering
Gammelskolen:
På visuelt grunnlag kunne det ikke registreres spesielle ujevnheter som kan relateres til vesentlige konstruksjonsmessige negative avvik men noen skjevheter ved gulv/etasjeskille ble registrert ved "lavbygget" lengst mot nord. Det bemerkes at bjelkelag er fra byggeår og at avvik utover dagens krav og normer må påregnes. En del slitte/utidsmessige gulvoverflater. Mulig gammel fuktskade ved gulv under vaskerenne i gang i hovedetasje?
Konsekvens
Gammelskolen:
Oppgradering av enkelte overflater vil være påregnelig.

Verdisikring, brann/tyveri
Beskrivelse
Forhold vedrørende sikring mot brann/tyveri er ikke vurdert.
Vurdering

Trapper
Beskrivelse
Gammelskolen:
Enkle betongtrapper i overgang mellom nyskolen og gammelskolen.
Tretrapp fra byggeår ca 1954 mellom underetasje og hovedetasje.

Det ble etablert/bygget en heissjakt i forbindelse med bygging av nyskolen. Heis er derimot ikke montert.
Det antas at krav om heis vil gjøres gjeldende ved fortsatt bruk som skolebygning.

Tilstandsgrad
2

Vurdering
Gammelskolen:
Betongtrapper mellom bygningene er noe bratte.
Tretrapp fra byggeår er funksjonell men fremstår noe slitt. Trappen har noe for lavt rekkverk med noe for store åpninger i forhold til dagens krav.
Konsekvens
Gammelskolen:
Forhold vedrørende for lavt rekkverk med for store åpninger bør påregnes oppgradert til å tilfredsstille dagen krav av hensyn til sikkerhet.

Delevegger
Beskrivelse
Gammelskolen:
Delevegger antas oppført av tradisjonelt bindingsverk av tre. Ukjente forhold av hensyn til isolasjon.
Hoveddelen av delevegger i underetasje består av betong. Varierende type overflater men hoveddelen av delevegger er kledd med malte bygningsplater. Generelt malt murpuss ved betongvegger.

Nyskolen:
Delevegger antas oppført av tradisjonelt bindingsverk av tre. Ukjente forhold av hensyn til isolasjon.
Noe varierende type overflater men hoveddelen har gipsplater med malt strie og perforerte malte gipsplater.
Vurdering
Gammelskolen:
Generelt noe utidsmessige og slitte overflater.
Tilstandsgrad 2

Nyskolen:
Normal bruksslitasje ved veggoverflater med diverse sår og småskader.
Tilstandsgrad 1
Konsekvens
Gammelskolen:
Oppgradering av en del overflater vil være påregnelig.

Nyskolen:
Ingen spesiell konsekvens utover normalt vedlikehold.

Innvendige dører
Beskrivelse
Gammelskolen:
Tredører av noe varierende alder, utførelse og tilstand. Eldste dører er fra byggeår ca 1954. Nyeste dører antas være fra ca 1990.

Nyskolen:
Malte tredører fra byggeår ca 1986.
Vurdering

Gammelskolen:
Funksjonelle men tildels slitte/utidsmessige dører.
Tilstandsgrad 2

Nyskolen:
Funksjonelle og normalt slitte dører.
Tilstandsgrad 1
Konsekvens
Gammelskolen:
Ekstra vedlikehold og noen utskiftinger/oppgraderinger vil være påregnelig.
Justering av enkelte dører som tar i terskel/karm ol er påregnelig.

Nyskolen:
Forstatt normalt vedlikehold.
Justering av enkelte dører som tar i terskel/karm ol er påregnelig.

Toalettrom
Beskrivelse
Gammelskolen:
Toalettrom med standard fra byggeår 1954.

Nyskolen:
Toalettrom med standard fra byggeår ca 1986.
Vurdering
Gammelskolen:
Slitte og utidsmessige rom med sanitærutstyr og utstyr fra byggeår.
Tilstandsgrad 3

Nyskolen:
Funksjonelle og normalt slitte rom.
Tilstandsgrad 1
Konsekvens
Gammelskolen:
Renovering må påregnes.

Nyskolen:
Forsatt normalt vedlikehold.

Kjøkken
Beskrivelse
Gammelskolen:
Skolekjøkken ligger i underetasje og ble renovert/oppgradert på 1990-tallet.

Nyskolen:
Enkelt "tekjøkken" i tilknytning til personalrom for ansatte. Standard fra byggeår ca 1986.
Vurdering

Gammelskolen:
Funksjonelt og greit skolekjøkken med 3 stk arbeidsstasjoner.
Det ble registrert svikt i gulv (oppforet tregulv) i område ut mot yttervegg/grunnmur mot øst.
Saltutslag/fuktmerker ble registrert på vegg og det er rimelig å anta at oppforet tregulv er fukt/råteskadet. Se forøvrig avsnitt for "Drenering".
Tilstandsgrad 3

Nyskolen:
Kjøkkenbenk/minikjøkken er revet som følge av en tidliger vannlekkasje/fuktskade.
Tilstandsgrad 3
Konsekvens
Gammelskolen.
Oppforet tregulv må utbedres.

Nyskolen:
Ny innredning/minikjøkken må monteres.

Samfunnshus/grendehus

Beskrivelse
Samfunnshus fra byggeår ca 1973 som er sammenbygd med Øysletta barneskole. Hoveddelen av bygningsmassen er oppført med kjeller og hovedetasje. Del av samfunnshus mot nord-vest (lager) er tilbygd etter byggeår.

Byggegrop
Beskrivelse
Grunnforholdene er ukjent og selve fundamentering er skjult under bakkenivå og ikke vurdert.
Tilstandsgrad
1

Vurdering
Det kunne ikke registreres vesentlige setninger/setningsskader i bygningen og grunnforholdene vurderes å være normalt stabile. Bygningsmassen antas fundamentert med betongfundamenter til grunn av normalt stabile løsmasser.

Grunnmur
Beskrivelse
Grunnmur av betong fra byggeår ca 1973. Kjeller under hoveddelen av bygningsmassen Krypkjeller under "mellombygget" med kjøkken og matsal/karsksal. Kjellergulv av betong.
Tilstandsgrad
1

Vurdering
Ingen vesentlige skader/svekkelser ble registrert.
Grunnmur vurderes å være i normalt god stand.

Drenering, grunnmur
Beskrivelse
Drenering/fuktsikring antas utført med rørdrens fra byggeår ca 1973.

Tilstandsgrad
2

Vurdering
I kjelleretasje kunne det tydelig registreres fuktopptrekk fra grunn ved gulv og nedre del av kjellervegger. Saltutslag, flassende maling/murpuss og en del løse gulvlister (plastlister) indikerer nedsatt funksjon ved drenering/fuktsikring.
Konsekvens
Drenering/fuktsikring bør vurderes skiftet.

Yttervegg
Beskrivelse
Yttervegger over grunnmurer er oppført av bindingsverk av tre fra byggeår ca 1973. Ukjente forhold av hensyn til isolering og vindtetting. Utvendig kledning i form av stående trepaneler. Malte utvendige overflater. Del av yttervegg ved inngangsparti mot øst er oppført med skallmur av tegl.
Tilstandsgrad
2

Vurdering
En del råte ble registrert ved bordkledning generelt. Råte i kledning mot sør og vest ved kjøkken og matsal. Mot nord ved kjøkken. Mot vest ved inngangsparti og gymsal. Mot vest over utbygg med lager/materialrom. Mot vest ved hjørne mot nord-vest. Ved taknedløp mot øst.
Generelt noe slitt/falmet utvendig overflatebehandling.
Skallmur virker å være i normalt bra stand.
Konsekvens
Utskiftinger/reparasjoner med bytte av råteskadet bordkledning må påregnes.
Fornying av utvendig overflatebehandling bør påregnes.

Taktekking
Beskrivelse
Taktekking av pappshingel av eldre årgang, trolig fra byggeår 1973? Noe nyere pappshingel ved inngangsparti mot øst. Mønebeslag og gavlbeslag av galvanisert stål antas være fra byggeår ca 1973.
Takside mot sør ved kjøkken og matsal/karsksal har taktekking med skiferstein som antas være fra ca 1973.
Tilstandsgrad
3

Vurdering
Pappshingelen antas være fra byggeår ca 1973. Dette tilsier at normal levetid er oppbrukt. Mange fuktmerker ble registrert ved taktro hvilket er tegn på begynnende taklekkasjer. Generelt rustne/slitte takbeslag.
Flere manglende skifersteiner ved taktekking mot sør. Noe råte ved vindskier mot vest ved kjøkken.

Konsekvens
Bytte av taktekking vil være påregnelig selv om det ikke kunne registreres vesentlige taklekkasjer.

Renner, nedløp
Beskrivelse
Renner, nedløp og beslag av galvanisert stål fra byggeår ca 1973.
Tilstandsgrad

3

Vurdering
Slitte/rustne bygningsdeler med flere hull og lekkasjer.
Konsekvens
Takrenner, nedløp og beslag bør påregnes skiftet.

Beslag
Beskrivelse
Ventilasjonshatt over kjøkken og tilbygd lager/materialrom. Luftehatt over toalettrom i hall.
Tilstandsgrad
2

Vurdering
Opprustet luftehatt. Ventilasjonshatter i normalt bra stand.
Konsekvens
Luftehatt må skiftes.

Vinduer, utv. dører
Beskrivelse
Vinduer av tre med 2-lags glass av noe varierende alder og tilstand.
Hoveddelen av vinduene har koblet glass utførelse fra byggeår 1973. Noen nyere vinduer der nyeste vinduer er fra ca 1996.
Ytterdør av tre ved kjøkkeninngang. Døren antas være fra byggeår ca 1973.
Aluminiumsdør m/glass ved inngangsparti mot øst. Ukjent alder?
Ytterdør av tre m/glass fra 1996 ved inngangsparti på baksiden mot vest.
Ytterdør av tre av ukjent alder ved takoverbygd inngangsparti mot nord-vest.
Vurdering
Vinduene fremstår generelt funksjonelle. Eldste vinduer fremstår generelt noe slitt.
Funksjonell men slitt ytterdør mot øst med diverse småskader, slitte pakninger og lignende.
Funksjonell og grei ytterdør mot vest.
Tilstandsgrad 2

Slitt og utvendig skadet ytterdør ved takoverbygd inngangsparti mot nord-vest.
Tilstandsgrad 3
Konsekvens
Generelt må en del ekstra vedlikehold påregnes ved vinduer og ytterdører på grunn av alder og normal påregnelig slitasje.

Skadet ytterdør ved takoverbygd inngangsparti mot nord-vest må påregnes skiftet.

Sanitær
Beskrivelse
VVS-installasjoner og utstyr er generelt fra byggeår ca 1973.
Vanninntak av kobber med hovedstoppekran av typen kuleventil i teknisk rom i kjeller. 1600 liters Oso varmtvannsbereder fra produksjonsår 1974 med 30 KW varme element er også plassert i teknisk rom.
Sirkulasjonsanlegg med sirkulasjonspumpe og ekspansjonstank er tilsluttet bereder. Vamtvann fra bereder ser ut til å føres inn til varmeveksler ved ventilasjonsanlegg som videre besørger oppvarming (grunnoppvarming)

av samfunshuset.
Vannledninger av kobber og avløpsledninger av plast.
Tilstandsgrad
2

Vurdering
Fra krykjeller ble det registrert sprekk/lekkasje i avløpsrør fra kjøkken. Avløpsrør må byttes.
Stedvis spor etter gamle lekkasjer fra vannledninger. Innkassing for vannledninger og ventilasjon er revet i kjellergang pga tidligere vannlekkasje.
Pågående lekkasje fra varme/sirkulasjonsanlegg inne på teknisk rom i kjeller. Lekkasjen må utbedres.
VVS-installasjoner og sanitæranlegg er ikke funksjonstestet eller nærmere tilstandsvurdert ved besiktigelsen.
Med utgangspunkt i anleggets alder er det rimelig å anta at store deler av anlegg og utstyr har begrenset gjenstående levetid og at oppgraderinger/påkostninger må påregnes.

Oppvarming
Beskrivelse
Som omtalt i avsnitt for "Sanitær" ser det ut til at grunnoppvarming av bygning foregår via ventilasjonsanlegget med forvarmet luft. Varmeanlegget er fra byggeår ca 1973. Forhold vedrørende varme/ventilasjon må evt vurderes nærmere.
Det er forøvrig montert en del panelovner og luft/luft varmepumpe ved matsal/karsksal og stråleovner i tak på kjøkken.
Tilstandsgrad
2

Vurdering
Varmeanlegg/ventilasjonsanlegg er ca 43 år gammelt og det har normalt begrenset gjenstående levetid.
Påkostninger/oppgraderinger vil være påregnelig.

Ventilasjon
Beskrivelse
Ventilasjonsanlegg fra byggeår ca 1973. Teknisk rom/ventilasjonsrom i kjeller.
Som omtalt i avsnitt for "Sanitær" og "Oppvarming" ser det ut til at grunnoppvarming av bygning foregår via ventilasjonsanlegget med forvarmet luft.
Tilstandsgrad
2

Vurdering
Ukjent tilstand og fremtidig vedlikeholdsbehov for ventilasjonsanlegget. Men det er ikke fremkommet opplysninger om feil eller mangler. Anleggets alder tilsier generelt at oppgraderinger/påkostninger vil være påregnelig. Det er ikke undersøkt om anlegget tilfredsstiller dagens krav til luftutskifting for bygningen?

El. installasjon
Beskrivelse
Generelt skjulte installasjoner fra byggeår ca 1973 men enkelte senere oppgraderinger. Strøminntak på teknisk rom i kjeller med hovedtavle/inntakssikringer. Fordelingsskap/sikringsskap i teknisk rom og i "bilettrom" i 1. etasje. Nødlyssentral er også plassert i "bilettrom".
Tilstandsgrad
2

Vurdering
Undertegnede har ikke elektrokompetanse og det tekniske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis dette ikke fremgår særskilt nedenfor. Det anbefales en utvidet kontroll av anlegget i forbindelse med salg.
På bakgrunn av alder vil en del generelle oppgraderinger/utskiftinger være påregnelig. Diverse skader ved lamper og lignende ble registrert.

Takkonstruksjon
Beskrivelse
Saltakkonstruksjon med taksperrer og taktro av tre fra byggeår ca 1973. Kaldloftsløsning. Del av tak over kjøkken har ikke taktro men forenklet undertak av armert plast. Nyere takkonstruksjon ved inngangsparti mot øst som antas være fra ca 1990-tallet.
Tilstandsgrad
2

Vurdering
Over kjøkken, matsal/karsksal og hall ble mange fuktmerker registrert ved taktro og taksperrer generelt. Spor etter større lekkasje med vesentlige fuktmerker og noe råte i taktro i område nedenfor grad/gradrenne mot vest. Også en del fukt/fuktmerker ved taktro/taksperrer ned mot raft ved takkonstruksjon over hall mot vest. Dette forholdet antas å ha sammenheng med kondensproblematikk men kan også delvis være forårsaket av isspreng og påfølgende taklekkasjer nede ved raft.
Råte ble registrert ved forkantbord på begge sider av tilbygd inngangsparti mot øst.
Kaldloft over lager/materialrom og over storsal/gymsal er ikke inspisert. Gammel taktekking (pappshingel) medfører en generell økt risko for skader på takkonstruksjon.
Konsekvens
Omtalte råteskader må utbedres.
Tiltak for utbedring av evt kondensproblematikk med påfølgende fukt/fuktmerker ned mot raft over hall bør utbedres. Tiltak i forhold til isolering og lufting bør vurderes nærmere.

Etasjeskillere
Beskrivelse
Etasjeskillere av trebjelkelag fra byggeår ca 1973. Ukjente forhold av hensyn til isolasjon/isolasjonsmengde. Betongdekke i hall (over bomberom). De fleste gulvoverflater med gulvbelegg.
Tilstandsgrad
2

Vurdering
På visuelt grunnlag kunne det ikke registreres spesielle ujevnheter som kan relateres til vesentlige konstruksjonsmessige negative avvik.
Det nevnes likevel noe registrert skjevhet ved gulv på kjøkken og en del skjevhet ved gulv ved HC-toalett i hall. Skjevhet ved gulv/etasjeskiller ved HC-toalett skyldes sig i utkraget trebjelkelag.
En del gamle/slitte gulvoverflater ble generelt registrert.
Fra krypkjeller under kjøkken og matsal/karsksal ble det registrert en del gamle fuktmerker/fuktskader ved undersiden av etasjeskille. Tørt ved besiktigelsen. Forholdet antas skyldes tidligere fukt/fuktproblematikk i krypkjeller.
Konsekvens

Oppgradering av enkelte gulvoverflater er påregnelig.

Verdisikring, brann/tyveri

Beskrivelse

Forhold vedrørende sikring mot brann/tyveri er ikke vurdert.

Vurdering

Trapper

Beskrivelse

Enkel tretrapp fra sceneområde ned til kjeller. Gulvbelegg i trinn og malte overflater forøvrig.
Betongtrapp fra hall til garderobe i kjeller. Skiferbelagte trinn.
Trappene er fra byggeår ca 1973.

Tilstandsgrad

2

Vurdering

Tretrapp fra byggeår er funksjonell men fremstår noe slitt. Trappen har for store åpninger i rekkverk og trinn i forhold til dagens krav.
Betongtrapp fremstår i normalt bra stand.

Konsekvens

Forhold vedrørende for store åpninger bør påregnes oppgradert for å tilfredsstille dagens krav av hensyn til sikkerhet.

Delevegger

Beskrivelse

Delevegger antas generelt oppført av tradisjonelt bindingsverk av tre. Ukjente forhold av hensyn til isolasjon.
Hoveddelen av delevegger i underetasje består av betong. Varierende type overflater men hoveddelen av delevegger er kledd med malte bygningsplater og trepaneler.

Tilstandsgrad

2

Vurdering

Generelt en del utidsmessige og noe slitte veggoverflater. En del betongvegger i underetasje med saltutslag og flassende maling/murpuss.

Konsekvens

Oppgradering av enkelte overflater vil være påregnelig.

Innvendige dører

Beskrivelse

Generelt malte tredører og lakkerte finerdører fra byggeår ca 1973.

Tilstandsgrad

2

Vurdering

Funksjonelle men stedvis noe slitte/utidsmessige dører.
Tilstandsgrad 2 pga alder/slitasje.

Konsekvens

Noe ekstra vedlikehold og justering av dører som tar i terskel/karm og lignende er påregnelig.

Garderober/dusjer

Beskrivelse
Garderober og dusjanlegg i kjeller med tilhørende toalettrom. Generell standard fra byggeår ca 1973.
Tilstandsgrad
2

Vurdering
Garderober, dusjer og toalettrom fremstår funksjonelle men generelt noe slitte og utidsmessige.
Konsekvens
Ekstra vedlikehold må påregnes. Generell oppgradering/renovering bør vurderes.

Toalettrom
Beskrivelse
Toalettrom i kjeller i tilknytning til garderobe. Handicap toalett i tilknytning til hall i 1. etasje. Generell standard fra byggeår ca 1973.
Tilstandsgrad
2

Vurdering
Generelt utidsmessige og slitte toalettrom. Ett av tre toalettrom i kjeller er ikke i bruk.
Konsekvens
Ekstra vedlikehold må påregnes. Generell oppgradering/renovering bør vurderes.

Kjøkken
Beskrivelse
Stort kjøkken i tilknytning til matsal/karsksal. Rommet har noe "storkjøkken" utstyr som for eksempel steam oppvaskmaskin. Generell standard fra byggeår 1973. Enkelt kjølerom er etablert i tilknytning til kjøkken.
Vurdering
Kjøkkenet fremstår romslig og funksjonelt men generelt noe slitt og utidsmessig. Ingen vesentlige feil eller skader kunne registreres ut over generell slitasje.
Konstruksjonsoppbygging av kjølerom er ikke nærmere vurdert men det kan se ut til å være et vanlig rom med standard dør som er tatt i bruk som kjølerom?
Om kjøkken skal benyttes i forbindelse med produksjon og salg av mat ved åpne offentlige arrangementer anbefales det at Mattilsynet kontaktes for nærmere vurdering av kjøkken.
Tilstandsgrad 2
Konsekvens
Noe ekstra vedlikehold og noen oppgraderinger vil være påregnelig av hensyn til alder/slitasje.

Underskrifter

Sted og dato	Takstingeniør
	Stein Gisle Sagmo