

# Tilstandsrapport

## Med arealmåling

**Gamnes, Ringvassøya**

9130 HANSNES  
Gnr. 40 Bnr. 24  
1936 Karlsøy kommune

Byggeår 1959

**Benevnelse**

Barnehage

**Tomteareal****BRA**

323 m<sup>2</sup>

4 797 m<sup>2</sup>



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

**Oppdragsnr.** 481 099  
**Befaringsdato** 28.11.2018  
**Rapportdato** 13.12.2018

**Rapportansvarlig** Verdi Consult Tromsø AS  
Takstingeniør: Marvin Bjarne Nyheim  
Ærfuglvegen 1 A, 9015 TROMSØ  
Tlf.: 95 96 23 50  
E-post: marvin@taksthusetnord.no

# 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 eiendomsmeidler.

## 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 (bygningdeler).

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 stikkakninger. Stikkakninger 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 Byggeforskeren 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 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.

**Stikkakninger:** 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

## Egne premisser

Oppdraget er utført av en uavhengig NITO takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler NITO Takst har fastsatt for medlemmene. Tomt og tak var snødekt ved befaringen. Opplysninger om takets tilstand er basert på muntlige opplysninger og erfaring av bygningsdelens alder.

## Eiendomsopplysninger

Adresse	Gamnes, Ringvassøya								
Postnr./sted	9130 HANSNES								
Kommune	1936 Karlsøy	Gnr	40	Bnr	24	Fnr		Snr	
Hjemmelshaver	Karlsøy kommune								
Rekvirent	Karlsøy kommune								
Befaringsdato	28.11.2018								
Tilstede / opplysninger gitt av	Representanter for Karlsøy kommune								

## Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Barnehage	1959	

## Dokumentkontroll

Utskrift fra Norges eiendommer vedr. tomteareal og hjemmelsforhold. Plantegninger ble fremlagt. Muntlige opplysninger fra ansatte i barnehagen og kommunens kjentmann.

## Andre opplysninger

Egenerklæring er ikke utfylt av eier, da dette ikke har vært noe tema.

## Konklusjon

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

- 1) Barnehagen ligger meget nært landsvegen som har 50-sone i dette område. Med dette menes å formidle at beliggenheten i forhold til trafikkert veg ikke forenlig med drift av barnehage. Barnehagen inkl lekeplass/utearealer er imidlertid inngjerdet, men atkomstvegen har gjennom flere år vært meget utsatt for ulykkestilbud.
- 2) Bygningen er i generelt dårlig tilstand hvor fukt ble observert og målt med fuktindikator. Det er også utført muggmåling med analyser fra TOSLAB i Tromsø som har dyrket frem prøvene i laboratorium. Mindre stedvise lekkasjer fra tak ble observert. Mangelfull isolering på kaldloft tilsammen med en uheldig takkonstruksjon, gjør at stor isdannelse spes. ved raften er et vanlig fenomen. Dette gjør at personalet i barnehagen må være spes. på vakt ved værromslag hvor istapper kan ramle ned å skade barn.
- 3) Kjeller som består av ca 70 m<sup>2</sup> er av branntilsynet avsperrert for bruk pga mangelfull rømningsveg fra etasjen.
- 4) Mangelfull isolasjon i vegger, gulv og tak, gjør at bygningen er kald vinterstid og varm sommerstid. Dette har utløst et nødtiltak ved å montere ekstra varmepumper med luft til luft med uisolerte tilluftsrør som bidrar med unødvendig varmluft til kaldloftet.
- 5) Tilstandsgrader i rapporten tilsier at å oppgradere bygningen til en hensiktsmessig standard, vil være like kostbart som å bygge ny barnehage.
- 6) Bygningen er nesten 60 år og er etter vår mening "utgått på dato".
- 7) Ved oppføring av ny barnehage, vil eiendommen kunne avhendes for oppføring av boliger på aktuelle tomt og gi en salgsverdi for boligformål.

# Tilstandsrapport

## Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten har NS3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt 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 byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

Barnehage	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Kjeller	81	73	73	0	Trapperom, 5 toaletter, dusj, omkled.rom, gang, teknisk rom, disp. rom	
1. etasje	260	250	250	0	4 lekerom, kjøkken, wc, stell garderobe, 2 spes.rom, kontor, personalrom, kott, lager, hall, vindfang,	
<b>Sum</b>	<b>341</b>	<b>323</b>	<b>323</b>	<b>0</b>		
<b>Sum alle bygninger</b>	<b>341</b>	<b>323</b>	<b>323</b>	<b>0</b>		

### Kommentarer til arealberegningen

Tilstandsrapporten er utført iht nivå 2, samt NITO's regler og Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger-2009. Arealene angis i hele m<sup>2</sup> (uten desimaler) for BTA og BRA.

Bruttoarealet begrenses av ytterveggers utside og/eller til midt i skilleveggen mot annen bruksenhet/fellesareal.

Bruttoareal er bruksareal pluss areal som opptas av yttervegger.

Bruksareal er bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

BRA for et plan/bruksenhet er P-ROM + S-ROM.

Arealene gjelder for tidspunktet oppmålingen fant sted. En eventuell bruksendring av rommene kan være avgjørende for om rommet er primærdel eller sekundærdel.

Arealet er målt ut fra fremlagte tegninger og beregnet etter NITO,s anviste måleregler.

### Kommentarer til planløsningen

Planløsningen er utformet etter dagens bruk, men har noe uhensiktsmessig planløsning.

Kjelleretasjen er av branntilsynet avstengt for bruk pga mangelfull rømningsveg.

## Reguleringsmessige forhold

Området er regulert til boligformål og barnehage og er i hovedsak bebygd med småhus.

## Kommentar til grunnboksblad (evt. sameiekontrakt)

Det foreligger ingen tinglyste opplysninger om boret.

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Det foreligger ingen opplysninger om forkjøpsrett.

Heftelser i eiendomsrett:

1964/863-1/97 09.04.1964 ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om gjerde GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

GRUNNDATA

1958/3652-1/97 15.09.1958 REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1936 GNR: 40 BNR: 8

# Tilstandsrapport

## Tomt / område / miljø

Tomteareal	4 797 m <sup>2</sup>	Type tomt	Eiet	
------------	----------------------	-----------	------	--

### Beskrivelse

Eiendommen ligger ca 1,5 mil fra Hansnes og 4,5 mil fra Tromsø.  
Tomten er opparbeidet med lekeplass og lekeapparater av forskjellige typer for små barn.  
Deler av tomten rundt barnehagen er inngjerdet og avsperrert for gangtrafikk og klassifiseres mer som naturtomt.  
Port med forsvarlig låsemekanisme til veg og parkeringsplass for ansatte.

### Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal veg, vann og avløp.  
Atkomst fra riksvegveg 863  
Det kreves trafikkvakt da barn skal hentes og bringes pga vanskelig trafikkmiljø på hovedvegen.

### Sted og dato

Tromsø, 07.12.2018



Marvin Bjarne Nyheim

# Tilstandsrapport

## Bygg A: Barnehage

## Tilstandsrapport

### Grunn og Fundamenter

TG 1

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

#### Beskrivelse

Grunnforhold oppgis til morene og stein.

#### Vurdering

Stabile grunnforhold uten tegn til sig.

### Grunnmur

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

#### Beskrivelse

Grunnmur av støpt betong som innvendig er isolert noe i kjelleretasje.  
Deler av bygningen har støpt plate på mark og viser på tegninger som "Ikke utgravt"

#### Vurdering

Malingsavflassing av muren ble registrert.

#### Tiltak / konsekvens

Delvis mye avflassing av maling utvendig, noe som krever vedlikehold for å unngå fuktinntrenging og frostsprenging.

### Drenering

TG 3

Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringsvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår og dermed må beregnes som sviktende med en alder på ca 60 år.  
Deler av bygningen har støpt plate på mark og viser på tegninger som "Ikke utgravt".

#### Vurdering

Det ble i kjellerdel mot terreng registrert noe fukt med indikator og mugglukt, noe som indikerer på dreneringsvikt

#### Tiltak / konsekvens

Denne del av bygningen som ikke er utgravd, er det meget vanskelig å utbedre drenering, da utgraving må skje under bygningens 1. etasje for å skifte dreneringsrør og etablere ny utvendig fuksikring.

#### Levetid

Normal levetid for drenering av moderne materialer er 20-60 år. Dette er avhengig av hvilke type drencmasser som er benyttet ved tilfylling.

Normal levetid for steinsatt drenering avhenger i stor grad av hvilke masser som er benyttet, samt fallforhold i terreng.

Fukt i kjellergulv og nedre del av vegger som ligger under terreng, indikerer på fuktinntrenging og utilfredsstillende utvendig fuksikring.

### Veggkonstruksjon og utvendige fasader

TG 3

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

#### Beskrivelse

Yttervegger oppført av bindingsverk med 5-10 cm isolasjon.  
Kledning av stående tømmerkledning.  
Tilbygget del som omfatter personalrom m.m. er oppført av betongstein med 5 cm isolasjon.  
Utvendig kledning av trepanel er delvis skiftet.

#### Vurdering

Tørresprekker i trepanelet ble registrert og delvis avflassing av maling.

#### Tiltak / konsekvens

Kraftig vedlikeholdsbehov.  
Mangelfull isolering etter dagens behov, tilsier stort behov av oppgraderinger, som som kostnadsberegnes i tiltaksrapporten.

#### Levetid

Antatt normal levetid for kledning av trepanel er 40-60 år.  
Antatt normal levetid for maling er 5-12 år.  
Levetid for betongpusset fasade av leca, avhenger i stor grad av vedlikehold for å unngå sprekker.

# Tilstandsrapport

## Vinduer og dører

TG 2

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 trekarmer med 2- lag isolerglass fra forskjellige årstall

### Vurdering

Det må påpekes at slitasjen av spes. dører og vinduer i en barnehage har høy slitasjegrad

### Tiltak / konsekvens

De fleste vinduer har en U-verdi som tilsier mye varmeutslipp forekommer og gjør at bygningen føles kald, noe som ble påvist av både kjentmann og personal.

### Levetid

Intervaller for utskifting av vinduer er fra 20 til 60 år.

Ved behov av utskifting: Eldre vindu demonteres. Ruter med PCB leveres til spesialmottak. Nytt vindu monteres med nye fôringer, sålbenkbeslag, tetting og belistning. Det anbefales å benytte vinduer som er ferdig overflatebehandlet. Bevaringsverdige vinduer repareres om mulig.

Intervaller for utskifting av utvendige dører er fra 20 til 40 år.

Ved utskifting: Eldre dør og karm demonteres. Ny dør monteres med nye fôringer, gerikter og fugetetning. Bevaringsverdige dører repareres om mulig.

Antatt normal levetid for innvendige dører 30-50 år.

Ved utskifting: Eldre dør og karm demonteres. Ny dør monteres med nye fôringer, gerikter og fugetetning. Bevaringsverdige dører repareres om mulig.

Antatt levetid for porter med beslag, låse- og lukkesystem 10-20 år

## Takkonstruksjon

TG 3

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

### Beskrivelse

Taket er oppført av W-takstoler og sperrer.

Undertak med systemhimling hvor rørkanaler er skjult mellom himling og yttertak.

### Vurdering

Mangelfull isolering i himling.

### Tiltak / konsekvens

Om bygningen skal bevares og oppgradering skal skje, krever tilleggisolering av himlingen utbedring av selve konstruksjonen også.

Ved raften er det lav takhøyde, noe som innebærer begrensede muligheter til å legge mere isolasjon.

Det opplyses fra personalet at stor isdannelse på taket skjer

og er et naturlig fenomen når det finnes en kombinasjon av mangelfull isolering og dårlig lufting.

## Taktekking

TG 2

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

### Beskrivelse

Yttertaket er tekket med A-papp fra 90-tallet.

### Vurdering

Det opplyses om stedvis lekkasje fra yttertaket.

Lekkasjen kan også være ved rørgjennomføringer, noe som ikke kunne inspiseres da taket var snødekket.

### Levetid

Normal levetid for A-papp er 25-30 år.

Normal levetid for vindski/vannbord av tre er 10 til 20 år, avhengig av vedlikehold og klima.

## Overlys, takluker m.m.

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering.

### Beskrivelse

Takluke i oppholdsrom uten stige eller trapp. I tillegg var det plassert møbler i rommet under takluken.

### Tiltak / konsekvens

Inspeksjon av kaldloft anses som en underordnet besiktigelse, da mange andre ting tilsier at bygningen bør rives eller gjennomgå en omfattende renovering/oppgradering

# Tilstandsrapport

## Renner, nedløp og beslag

TG 3

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

### Beskrivelse

Takrenner er fra 90-tallet og består av plast.

### Vurdering

Renner er delvis skadet pga isdannelse på raften.

### Levetid

Normal levetid for renner, nedløp og beslag av plast er 20-30 år.

## Terrasse, balkonger og utvendige trapper

TG 1

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

### Beskrivelse

En utvendig terrasse som er takoverbygd.

### Vurdering

Terrassen har en normal standard.

## Piper og ildsteder

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feiluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbar materiale.

### Beskrivelse

Ingen pipe er etablert.  
Elektrisk oppvarming i tillegg til 2 stk luft til luft varmpumper er innmontert i senere tid.

## Etasjeskillere

TG 3

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

### Beskrivelse

Etasjeskille mot kjellerdel består av trebjelkelag som antas være noe isolert.  
Kjeller er av brannmyndighetene avsperrert for bruk som barnehage pga utifredsstillende rømningsveg.

## Rom under terreng

TG 3

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

Ved søk med fuktindikator på tilfeldig utvalgte plasser, var det noen steder indikasjon på fukt.  
Det ble også registrert lukt av mugg, noe som utløste behov av å utføre muggtest.

På generelt grunnlag anmerkes det at igjenkleing av murte flater i en underetasje/sokkel/kjeller er en risikokonstruksjon. Med det menes å formidle at selv om det ikke blir påvist visuelle skader eller registrert høye fuktverdier ved måling, kan det likevel forekomme skjulte skader. Det gjøres derfor oppmerksom på at ovennevnte arealer uansett ofte er en risikokonstruksjon med en del usikkerhetsfaktorer.

Dersom arealet skal benyttes som oppholdsrom, anbefales det på det sterkeste å ta kontakt med et godt kvalifisert fagmiljø for råd om utførelse.  
Ved søk med fuktindikator på tilfeldig utvalgte plasser, var det ingen indikasjon på fukt.

### Vurdering

Det ble også registrert lukt av mugg, noe som utløste behov av å utføre muggtest.  
Dette er en test som krever spesialinstrument for muggmåling. Prøvene skal dyrkes i laboratorium i en uke før vi får resultater om mengde muggsporer.

### Tiltak / konsekvens

Resultatet fra mugganalysene vil deretter vurderes i samråd med oppdragsgiver (Karlsøy kommune).

## Bad - Stellerom. R 08 på plantegningen

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 besiktigtes og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

### Beskrivelse

Vinyl på gulv, malte veggplater. Himlingsplater.  
Rommet har ikke våtromstandard og egner seg dårlig til tenkt bruk.

### Levetid

Levetid for overflater i våtrom har store variabler ut fra benyttede materialer, utførelse og bruk.

# Tilstandsrapport

## Bad

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.

### Vurdering

Enkel standard

### Levetid

Levetid for overflater i våtrom har store variabler ut fra benyttede materialer, utførelse og bruk.

Antatt levetid for vinyltapet: 5-12 år.

Ny tapet i våtrom. Eldre tapet fjernes. Ny tapet kan settes opp på eldre vinyl, men ved dette alternativ kan det lett oppstå blærer. Eventuell sparkling utføres med vannfast sparkel. Tapet legges med omlegg og limes med vannfast lim.

## Bad - WC. R 24 på plantegningen u. etasje

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

Vinyl på gulv, malte veggplater. Himlingsplater.  
Rommet har enkel standard og bør oppgraderes.

### Levetid

Levetid for overflater i våtrom har store variabler ut fra benyttede materialer, utførelse og bruk.

Antatt levetid for vinyltapet: 5-12 år.

Ny tapet i våtrom. Eldre tapet fjernes. Ny tapet kan settes opp på eldre vinyl, men ved dette alternativ kan det lett oppstå blærer. Eventuell sparkling utføres med vannfast sparkel. Tapet legges med omlegg og limes med vannfast lim.

## Bad - WC. R 22 på plantegningen u. etasje

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

Vinyl på gulv, malte veggplater. Himlingsplater.  
Rommet har enkel standard og bør oppgraderes.

## Kjøkken - Kjøkken. R 16 på plantegningen 1. etasje

TG 3

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

Rommet er umoderne og i sterk behov av fornyelse

### Tiltak / konsekvens

Rommet har overflater, innredninger og utstyr som tilsier totalreoveringsbehov.

## 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

Vegger: I hovedsak malte plater av normal kvalitet. Noe overmaling som klassifiseres som vedlikehold er utført.

Gulv: Laminat, fliser, vinylbelegg.

Tak: Malte himlingsplater. Systemhimling hvor skjulte rørkanaler til varmegjenvinningen er lagt.

### Tiltak / konsekvens

Flere av rørene mangler isolasjon helt eller delvis og slipper dermed ut mye varme som ikke er bra for snøsmelting på yttertak.

Dette er kommentert som noe negativt, på flere plasser i rapporten

## Innvendige trapper

TG 2

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

### Beskrivelse

Trapp av normal kvalitet til kjelleretasjen.

Atkomsten til trappen er avsperrert med barnesikringer som fungerer tilfredsstillende.

# Tilstandsrapport

## VVS

TG 2

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, 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

Innvendige vannrør er av kobber.  
Innvendige avløpsrør er av pvc.  
Varmtvannsbereder er montert i teknisk rom.

### Vurdering

Det meste av vannrør og avløpsrør har behov av fornyelser.

### Levetid

Antatt normal levetid for kobberør er 25-50 år.  
Antatt normal levetid for avløpsrør i plast er 50 år.  
Normal levetid for varmtvannsbereder, elektrisk, er ca 12 til 15 år.  
Normal levetid for servant, klosett, badekar er 20 til 50 år.  
Normal levetid for blandebatterier er 10 til 30 år.

## Elektrisk anlegg

### Beskrivelse

Åpent elektrisk anlegg.  
El.skap med automatsikringer, jordfeilbryter og overbelastningsvern.

El. anlegget har hatt kontinuerlig kontroll utført av fagmann

## Diverse utstyr

TG 2

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

### Beskrivelse

Ventilasjonsystemet består av enkelt anlegg/motor med spirorør.  
Det er ettermontert to stk varmepumper av type luft til luft.

### Vurdering

Rørene er mangelfullt isolert, noe som gir unødvendig varmetap/varmeutslipp.

## Terrengforhold

TG 2

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og legger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

### Beskrivelse

Svakt hellende terreng. Marken var snødekket ved befaringen og dermed vanskelig å kommentere.