

# TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med  
- arealmåling

## Tverrliggeren 6, 3038 DRAMMEN

Gnr 26: Bnr 358  
0602 DRAMMEN KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN  
**Fredsvik Takst og eiendom Per-Ove Fredsvik**  
**per.ove@takst-t.no**  
Telefon: 994 27 246  
E-post: per.ove@takst-t.no  
**Rolle: Uavhengig takstmann**

AUTORISERT FORETAK  
**Fredsvik Takst & Eiendom**  
Rosenkrantzgt. 61, 3018 DRAMMEN  
Telefon: 99 42 72 46  
Organisasjonsnr: 896 889 222

Fredsvik **Takst & Eiendom**



Dato befaring: 31.10.2018  
Utskriftsdato: 06.11.2018  
Oppdrag nr: 2618



822d17

## Forutsetninger

### TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. 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. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. 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 regler.

### OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarende sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

### OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

### KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

### RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
  - Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
  - Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
  - Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)
- TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

### BEFARINGEN

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

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.
  - 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 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 'Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. 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 den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

#### 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.

#### ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a 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 forventet 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.
- Fuktdikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

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

#### Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

## Egne forutsetninger

Oppdraget er å utføre en tilstandsvurdering med prissetting på Glassverkhallen på Åskollen i Drammen kommune. Oppdraget er gitt av Rune Haarberg i Glassverket if.

Pris som er gitt i rapporten er innhentet fra leverandører etter gitt beskrivelse og er en stipulert pris. Det kan ved utbedring av enkelte bygningsdeler fremkomme avvik som ikke var mulig å avdekke befaringsdagen, det kan derfor forekomme avvik.

Stipulerte priser for istandsetting/utbedring av hallen er utformet i eget xl ark

## Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

## Konklusjon tilstand

Glassverkhallen er ikke tilstrekkelig vedlikeholdt og oppgradert de senere år. Det må derfor påregnes betydelige kostnader til oppgradering og vedlikehold.

Det som må prioriteres er:

- Taktekkning som per i dag er utett og har en svekket funksjon, mest på grunn av alder.
- Utvendige overflater som har betydelige råteskader og avvik.
- Sanitæranlegg med installasjoner, ventilasjon og overflater.
- Rømningsveier/dører som har svekket funksjon.
- Endring av terreng rundt idrettshallen.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det er kun eventuelle lett synlige og åpenbare feil og / eller skader som er påpekt, og det er ikke flyttet på inventar, løsøre m.m. Eventuelt skader i konstruksjonen kan ikke avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og det avviker noe fra dagens krav, standard innemiljø, energiøkonomisering etc. Konsekvens av tilst. grad 2 er at det stort sett er påkrevet med noe mer enn normalt vedlikehold og at det bør prioriteres. Levetidsbetraktninger ut fra alder på utstyret og det miljøet det brukes i, har ofte stor betydning for det en kan forvente av driftstid. Alt teknisk utstyr har normalt behov for løpende serviceintervaller for å unngå driftsstans. Dette gjelder også utstyr som er i denne boligen. Teknisk utstyr som er noe år er alltid forbundet med risiko, og forventninger i forhold til levetid må derfor sees i sammenheng med ovennevnte betraktning. Garantitid viser for eksempel hva som kan forventes.

Tilstanden på tekniske anlegg: Pipe-/ildsteder, røranlegg for vann- og avløp-/sanitærutstyr, samt elektriske anlegg er ikke vurdert. Generelt omfattes denne rapporten ikke kontroll av teknisk utstyr. Det vil være forskjellige typer teoretisk spisskompetanse og utstyr som trengs til dette.

Referanse:

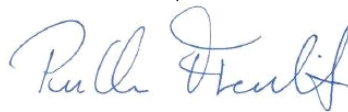
Bygningens referansenivå bygger på oppgitt tid for oppføring-/byggetid og byggeskikk for oppføringstid. Med utgangspunkt i dette er teknisk utførelse og overflater generelt vurdert mot hva som kan forventes av standard som følge av bygningens alder. Rapporten er utarbeidet som "Nivå 1"- rapport iht. NS 3424 basert på visuell befaring uten inngrep i bygverket, eventuelt supplert med enkle målinger. Selv om det foreligger tilstandsanalyse er det likevel påkrevet å undersøke eiendommen grundig før kjøp, ref. "lov om avhending av fast eiendom" § 3-10. Kjøper har blant annet plikt til å sette seg inn i og forstå realitetene i dokumentasjon som fremlegges i forbindelse med avhending av bruk av bolig. Denne rapporten kan inneholde opplysninger som er opplagt for alle å forstå det reelle innhold av. Kjøper oppfordres derfor til og kan vederlagsfritt kontakte takstingeniøren med spørsmål om innholdet i rapporten.

Risikokonstruksjon:

En risikokonstruksjon er en konstruksjon som erfaringsmessig har vist seg og kunne ha skjulte skader selv om de nødvendigvis ikke kan sees på utvendige flater.

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. Standard

DRAMMEN, 06.11.2018



Fredsvik Takst og eiendom Per-Ove Fredsvik [per.ove@takst-t.no](mailto:per.ove@takst-t.no)  
Takstmann  
Telefon: 99 42 72 46

## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Glassverket Idrettsforening
Takstmann:	Per-Ove Fredsvik
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 31.10.2018. - Per-Ove Fredsvik. Takstmann. Tlf. 994 27 246

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	Eiendommen ligger i etablert boligområde på Åskollen med kort vei/gangavstand til skoler, barnehager og butikker. God bussforbindelse til Drammen sentrum.
Om tomten:	Tomt opparbeidet med asfaltert parkeringsanlegg, gressplen og noe beplantning
Konsesjonsplikt:	Ingen opplysning.
Regulering:	Arealet er avsatt til almennyttig formål/idrett
Adkomstvei:	Offentlig.
Tilknytning vann:	Offentlig.
Tilknytning avløp:	Offentlig.
Andre forhold:	Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold. Ved henvendelse til megler eller eier oppgis eventuelle heftelser, servitutter og bestemmelser. Eventuell ferdigattest eller eventuelle pålegg for eiendom er ikke fremlagt eller opplyst om ved befaringen.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0602 DRAMMEN Gnr: 26 Bnr: 358
Eiet/festet:	Festet
Areal:	2 560,5 m <sup>2</sup> Arealkilde: Opplysninger hentet fra Norges Eiendommer.
Hjemmelshaver:	Hjemmelshaver: Drammen Kommune Fester: Glassverket Idrettsforening
Adresse:	Tverrliggeren 6, 3038 DRAMMEN
Kommentar:	Festekontrakt ikke fremlagt. Festavgift og festeforhold styres av idrettslaget.

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	02.10.1992				
Eier					
Norges Eiendommer	Oppdatert pr. 05.11.2018	Opplysninger vedr. hjemmel er hentet fra EDR./ Norges Eiendommer.			

Andre forhold	
Forsikring:	Forsikringspapirer er ikke fremlagt, taksten forutsetter at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.

# Bygninger på eiendommen

## Idrettshall

Bygningsdata	
Byggeår:	1991

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje					Areal på bygninger er ikke målt
Sum bygning:	0	0	0	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Kjøkken, bad, wc	

# Konstruksjoner

## Idrettshall


Bygning generelt - Idrettshall
--------------------------------

Bygning, generelt
-------------------

Grunn og fundamenter - Idrettshall
------------------------------------

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.


Grunn og fundamenter, generelt	
--------------------------------	--

Beskrivelse:	Grunnmasser av fjell og sprengsteinsfylling/pukk. Støpt plate på mark. Støpt betong fundament/gulv som er glattpusset. Antas å være isolert og fuksikret mot terreng i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstiden.	TG: 2 
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det kunne ved befaringdagen ikke påvises skader eller skjevheter i fundamentet. Det bemerkes at kontrollmuligheten er begrenset.	

Drenering - Idrettshall
-------------------------

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


Drenering	
-----------	--

Beskrivelse:	Det forutsettes å være tilfredsstillende drenering.	TG: 1 
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det kunne ved befaringen ikke påvises unormal fuktighet i overgang fundament/vegger 1. etasje.	


## Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Idrettshall

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

### Yttervegger

Beskrivelse:	Sandwichelementer med utfyllende trekonstruksjon. I front av hallen er det mur av tegl.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før omfuging av teglsteinsmur er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det kunne ved befaringen ikke påvises spesielle problemer med den synlige delen av konstruksjonen.	TG: 1 


### Utvendige overflater

Beskrivelse:	Utvendig trekledning med liggende- og skråbord. Noe tegl i front av hallen.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år. Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år. Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Skader-/råtedannelser i kledningsbord, spesielt ved bunn/nedre del, mot vannbrett og i skjøter etc. Noe sprekkdannelser i panel grunnet normal uttørring. Kledningen ligger stedvis noe nære terreng og er utsatt for sprut ved slagregn og lignende, dette krever jevnlig og godt vedlikehold. Utbedringer bør påregnes innen rimelig tid. Det gjøres oppmerksom på at det ved riving av eksisterende kledning kan det fremkomme skader/avvik i konstruksjonen som ikke var mulig å se ved ved befaring.  Anbefaling er å rive all kledning og erstatte utvendige overflater med Sementbaserte fasadeplater eller lignende vedlikeholdsvennlige fasadeplater.	TG: 3 

## Vinduer og dører - Idrettshall


Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger 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.

### Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med isolerglass. Standard utgangsdør i glass. Rømningsdører i stål.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Jevnlig kontroll av vinduer og beslag anses som viktig. Tettelister begynner å bli dårlige, det vil føre til uønsket trekk fra vinduer. På grunn av sikkerhet og tilstand må alle dører som pr i dag er rømningsveier skiftes. Enkelte dører har funksjonssvikt. På grunn av alder bør det vurderes å skifte vinduer og dører i yttervegg. Grunnet alder/garanti på glass (5 år) settes tilstand 2 for vinduer.	TG: 2 


## Takkonstruksjon - Idrettshall

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakninger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner	
Beskrivelse:	Flatt tak og pulttak.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke tilfredsstillende adkomst, dette er derfor ikke nærmere kontrollert. Det er ikke mulig å kontrollere om takkonstruksjonen er tilfredsstillende luftet og ventilert. Med det skal bemerkes at det har vært og er lekkasje i yttertak som kan ha forårsaket skade i konstruksjonen.
	TG: 2 


### Taktekking - Idrettshall

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner	
Beskrivelse:	Tekket med Sarnafil.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av takfolie, mekanisk festet er 15 - 35 år. Normal tid før reparasjon av takfolie, mekanisk festet er 5 - 15 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er registrert lekkasje i yttertak hall. På grunn av alder må omlegging av taktekkingen påregnes innen rimelig tid. Ved omlegging av taket vil det være fare for å avdekke fukt-/råteskader i undertak og sperrer. Renner, gesims og vindskier må skiftes samtidig med taktekkingen.
	TG: 3 

### Renner, nedløp og beslag - Idrettshall

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

Utvendige beslag	
Beskrivelse:	Renner og nedløp i plastbelagt stål.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Renner og nedløp er dårlige og bør skiftes. Enkelte steder på bygget mangler det renner og nedløp.
	TG: 3 

### Terrasse, balkonger, trapper ol - Idrettshall

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

Trapper og ramper	
Beskrivelse:	

### Balkonger, terrasser ol.

### Piper og ildsteder - Idrettshall

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

### Piper, plassbygde ildsteder m.v.

### Etasjeskillere - Idrettshall

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



## Gulvsystemer

### Bad - Idrettshall

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 besikket hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktes og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

### Bygning, generelt - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Det er i alt 4 fellesdusjer tilknyttet garderobes, 4 toalettrom tilknyttet garderobes. I tillegg er det 2 dusjrom knyttet til dommergarderobe og klosetter tilknyttet vestibyle/entre hall.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal levetid for våtrom med flis på gulv/vegg er 15-20 år jf NBI byggfors. (Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.).  Det ble avdekket avvik befaringsdagen som noen sprukne flis, hull etter tidligere oppheng, soppfragmenter i elastiske fuger og flisfuger, løse servanter, løse hjelpemidler for bevegelseshemmende. Det er ikke indikert unormal fukt i dusjsoner/våtsoner befaringsdagen. Dette er avvik som kan rettes men på grunn av alder på bad bør dusjer, spesielt de i garderobes 1 - 4, oppgraderes. Mest sannsynlig, på grunn av alder og bruk, vil det inne kort tid oppstå mer graverende avvik som vil kreve en betydelig oppgradering/renovering. Dommergarderobes er lite belastet og var i normal stand befaringsdagen. Men på grunn av alder må det på sikt påregnes tiltak i form av oppgradering. Fellestoalletter for publikum må utbedres i nødvendig omfang. Det på grunn av tilstand og alder.  Forslag til tiltak:  Flis på gulv i dusjrom garderobes 1 - 4 fjernes og erstattes med vinylbelegg som er lett å holde rent og har en lang levealder. Flisvegger dekkes med våtromsplater som er lett å holde rent og har en relativ lang levealder. Kan monteres rett på flis. Sluk og dusjarmatur skiftes. (Dusjrom har et areal av 15 m <sup>2</sup> , vegg høyde er 2,52 meter) Vegger i garderobes dekkes med sponplater som males. Lettere å holde rent og vedlikeholde i forhold til panel som det er i dag. Toalettrom i garderobes må renoveres med nye overflater på vegg (glatte) med nytt sanitærutstyr. Toalettrom for publikum må renoveres med nye overflater på vegg (glatte), nytt sanitærutstyr samt panelovner.  Utover det at tiltak er nødvendig i forhold til levealder og bruk, så vil oppgradering av garderobes med dusjrom forenkle/forbedre renhold og trivsel.

TG: 2  


### Kjøkken - Idrettshall

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

### Bygning, generelt - 1. etasje / Kjøkken


Beskrivelse:	Kjøkkenfasiliteter i kafe 1 etasje og i kafe 2 etasje.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innredning og installasjoner er funksjonelle, normal bruksslitasje.

TG: 2  



### Innvendige overflater - Idrettshall

Her medtas kun de 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.

#### Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Overflater med vinylbelegg og flis	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflatene er jevnt over slitt/dårlige, utbedringer må påregnes.	TG: 2 

#### Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Bindingsverk i innvendige delevegger. Overflater med panel og malte flater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normalt vedlikehold på innvendige overflater, bruksslitasje må påregnes.	TG: 2 

#### Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Himlinger med himlingspater og panel
Tilstandsvurdering:	Rimelig god stand sett ut ifra alder, men noe aldersslitasje.

### VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Idrettshall

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

#### Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Rørøplegg av kobber og plast.
Tilstandsvurdering:	På grunn av alder/levetid bør det påregnes en del kostnader til utskifting av rør og utstyr. Det gjelder primært sanitærutstyr i dusjer og klosetter.  Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Utvendige avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad.

#### Luftbehandling, generelt

Beskrivelse:	Naturlig og mekanisk ventilasjon, antas å være fra byggeår.
Tilstandsvurdering:	På grunn av alder og egenskaper på eksisterende ventilasjonsanlegg anbefales det en generell oppgradering. Da spesielt i dusjer, garderobes og klosetter.

### Elektriske anlegg - Idrettshall

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

#### Elkraft, generelt

Beskrivelse:	El anlegg er ikke vurdert.
Tilstandsvurdering:	Det anbefales alltid utvidet el kontroll ved eierskifte. For EI- anlegget er dette kun en enkel beskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse.

### Elvarme, generelt

Beskrivelse:	Elektrisk oppvarming.
Tilstandsvurdering:	For EI- utstyr/varmekabler er dette kun en enkel beskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Anlegg/komponenter er ikke funksjonsprøvet ved befaring.

### Alarm- og signalsystemer, generelt

### Diverse utstyr - Idrettshall

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

### Fast inventar, generelt

### Terrengforhold - Idrettshall

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

### Bearbeidet terreng, generelt

Beskrivelse:	Flat tomt.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Terreng med vegetasjon inntil bygningskroppen og utvendige overflater. Det må etableres et belte med grus og drenerende masser rundt bygningskropp for å hindre skader, unødvendig belastning og avvik i konstruksjon og utvendige overflater.

TG: 2