



Røde Kors Fana

Ekstraordinært møte Sakspapirer

11. juni 2018

Kl. 19.00
Jacob Kjødes veg 9.



Til
Alle medlemmer i Fana Røde Kors

Fana Røde Kors Ekstraordinært møte 11. juni 2018 – Jacob Kjødes veg 9.

Fana Røde Kors innkaller herved, iht. Lokalforeningens lover, til ekstraordinært møte 11. juni 2018 klokken 19:00– Jacob Kjødes veg 9. Paradis.

Registrering av delegater og observatører fra klokken 18.30.

Saksliste

1 Godkjenning av innkalling og saksliste.

2 Valg av dirigent, referent og to personer til å underskrive protokollen.

3 Regnskap

4. Flytting – vedtak om leie av store moderne lokaler i Fanaveien 15 2. etg.

For å ha stemmerett på foreningens årsmøte, må medlemmet ha fylt 15 år og betalt sin kontingent i løpet av de siste 14 måneder innen møtets begynnelse.

Bare de som er til stede på lokalforeningens årsmøte kan stemme. Blanke stemmer holdes utenfor ved opptellingen.

Velkommen til årsmøte!

Med vennlig hilsen
Kari Thorson
Styreleder, Fana Røde Kors

Sak 03 Regnskap

På grunn av en inkurie ble regnskap for 2017 som ble lagt frem på årsmøtet 15. februar i år ikke fullstendig. Det riktige regnskapet for 2017 som er revidert av revisor viser en økning i utgiftene på 10.000 kroner. Dette skyldes at utgifter til Røde Kors aktivitetene: Trimmen og Mårdalen.

Vedtak

Styret ber om at det ekstraordinære møtet godkjenner regnskapet for 2017, slik at vi kan søke om momskompensasjon.

Sak 04 Flytting – vetak om leie av lokaler i Fanaveien 15 2. etg.

Styret har siden årsmøtet arbeidet med å kartlegge kostnader med å kunne utarbeide Jacobs Kjødes veg 9 i henhold til hva som ble bestemt på årsmøtet. I dette arbeidet har styret hentet inn fagvurdering på teknisk tilstand av huset, og estimerer på hva rehabilitering vil koste for å kunne tilfredstille forsvarlig økonomisk og funksjonell drift. Se hele tilstandsrapporten i vedlegg. Konklusjon i tilstandsrapport er utført av Takstmann/Byggmester Arthur Sundt MNTF.

I tilstandsrapport for Jacobs Kjødes veg 9 (vedlegg 3) er det gjort en uavhengig faglig vurdering av hva som må utbedres inkludert ulike estimerer på kostnader.

Styrets vurdering

Styret finner det økonomisk og funksjonelt uforsvarlig å utbedre Jacob Kjødes veg 9 for fremtiden. Både mht. medlemmer og publikum og økonomi.

Kostnadene for rehabilitering av huset til en standard tilpasset alle våre Røde Kors aktiviteter vil gjøre at vi bruker hele egenkapitalen vår. Det vil kunne gå utover den økonomiske driften av Fana Røde Kors. Kostnader for rehabiliteringen av huset vil ikke kunne forventes å få igjen ved senere salg. (kun tomten anses å ha verdi). Tomten er regulert til boligområde i 2005, og det er usikkert om vi får rive huset og bygge nytt Røde Kors hus.

En fersk spørreundersøkelse foretatt av styret viser at nesten ingen har kjennskap til hvor vi har våre lokaler. Det kan slå negativt ut på rekruttering og bevaring av medlemmer. Dårlig beliggenhet kan være med på å redusere oppmerksomhet og deltakelse på våre arrangementer. Flytting til lokaler sentralt og synlig fra Bybanen vil kunne øke kjennskapet til Fana Røde Kors og hvor vi holder til.

Vedtak

Fana Røde Kors vil få en uforsvarlig økonomisk og funksjonell drift som styret ikke kan forsvare, og foreslår innflytting til nyoppussede, sentrale og funksjonelle lokaler i Fanaveien 15 2. etg.

Tilbud på leie av Fanaveien 15

Fana Eiendomsutvikling har tidligere på vegne av Fana Røde Kors arbeidet med å finne egnede lokaler som vi kan kjøpe. Det har de ikke klart å finne. Styret har derfor valgt å se på muligheter for å leie slik andre Røde Kors lokallag gjør. Styret har innhentet et godt tilbud for leie av Fanaveien 15. Disse lokalene er store og vel egnet for våre aktiviteter. Vi har i tilbudet muligheter til å innrede etter våre egne behov (se utkast til skisse i vedlegg 1).

Tilbudet vi har fått innebærer lyse trivelige lokaler med en høy standard lett tilgjengelig langs Bybanetraseen i Bergen. Det tilbys et ferdig skreddersydd lokale (610 kvm) for kr. 76 250,-/mnd (inkl mva). Kontrakten har en varighet på 10 år med opsjon på nye 10 år, med forkjøpsrett ved salg av

eiendommen til markedspris.

Litt om lokalet:

- To møterom for kursvirksomhet.
- Tre kontorer til ansatte.
- Varmekabler i vei opp til inngang.
- Stor garasje med lagringsplass.
- Trapp opp til mesanin etasje med lager og "tørkeloft".
- Dame og herregarderobes med dusj og varmekabler.
- Kjøkken/ spiserom/ HcWc.

Litt om det tekniske:

- Ventilasjon med kjøling tilpasset møte/kursvirksomhet.
- Moderne himling med LED belysning i kontor/møte/allrom.
- Uttak for data i alle rom.
- Nytt elanlegg.
- Nytt røranlegg.
- Varmekabler.
- Moderne kjøkken

Faktorer som styret mener gjør lokalene i Fanaveien egnet for oss:

For aktive medlemmer

- Nye, moderne og attraktive lokaler som er skreddersydd for våre ulike aktiviteter.
- Mer plass mht større møterom
- Attraktiv beliggenhet rett ved bybanestopp
 - Lett å se fra Bybane
 - Kan gi en boost til økning av aktive medlemmer på tvers av aktiviteter
 - Tilpasset for funksjonshemmede
- Stor garasje i samme bygg til hjelpekorpsset
- Ambulansesentral som nærmeste nabo

For publikum

- Økt kjennskap til hvor vi holder til (se vedlagte undersøkelse)
- Mer synlig for publikum (Stort synlig skilt på bygget med logo og Fana Røde Kors)
- Lett tilgjengelig med transport (Bybane og parkering)
- Attraktivt med nye moderne lokaler

Økonomiske

- Penger på bok etter flytting (Salg 12-13 mill + 8 mill på bok = 20 mill)
- Langsiktig leie (10 år + 10 år) gir lav pris
- Opsjon på kjøp
- Nytt bygg gir lavere vedlikeholdskostnader (utleier står for vedlikehold av bygget)
- Kan gi inntekter i form av utleie (vi trenger kanskje ikke alle kvm?)
- Overskudd fra renteavkastning er ekstra midler på bok.
- Større økonomisk frihet

Økonomisk overslag

Utgifter

Pris pr kvm er kr. 1500

Utgifter årlig leie er kr. 915 000

Refusjon kr. 75 000 for mva

Midler fra Panto 300 000 kr.

Sum leie: kr. 540 000 per år

Finansiering:

20 mill på bok fra salg og på bok.

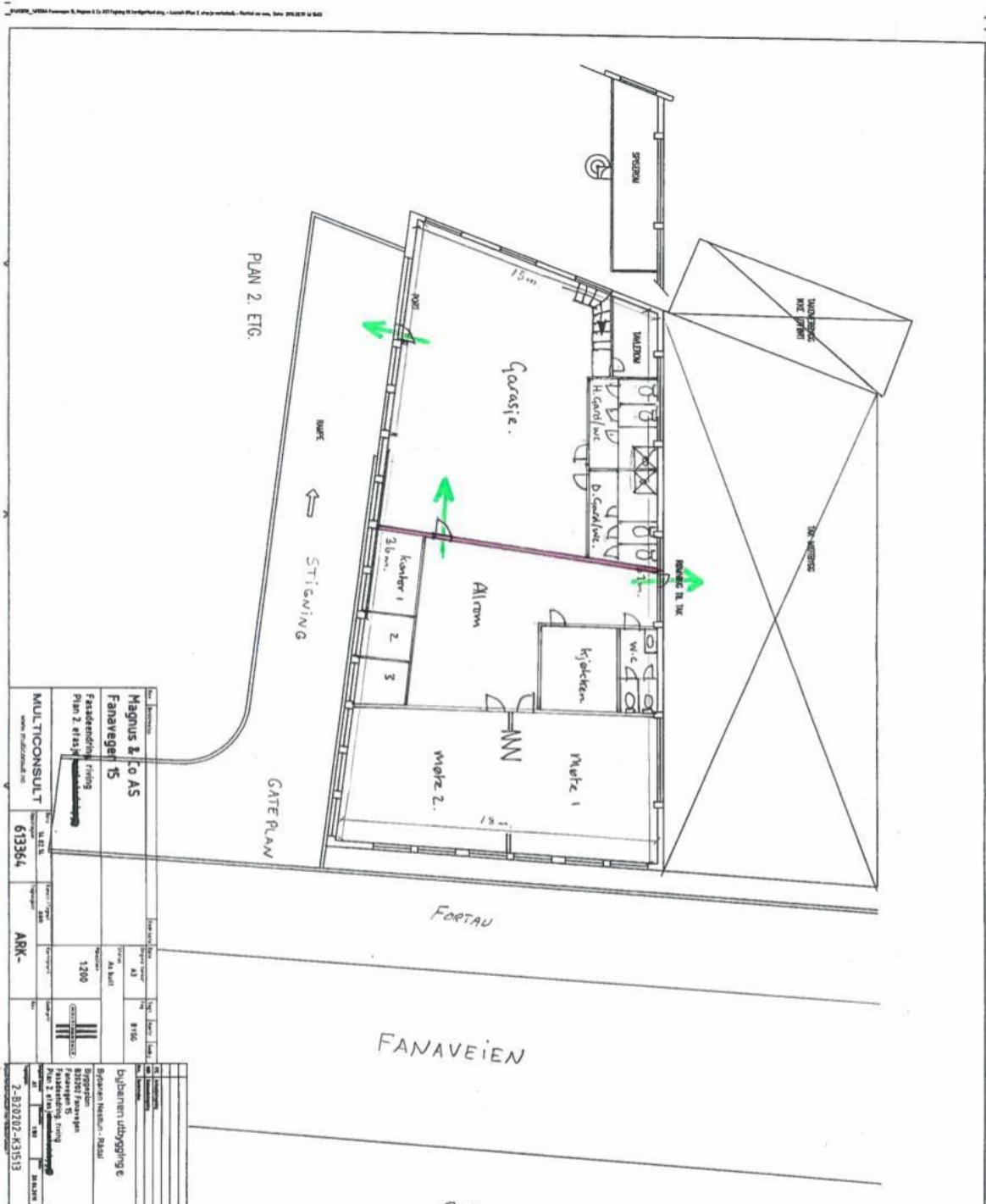
Rente ca 3 % i sikkert obligasjonsfond

Utbytte: Kr 600 000 i rente fra fond.

Vedlegg

- 1. Plantegning Fanaveien 15**
- 2. Spørreundersøkelse**
- 3. Tilstandsrapport Jacob Kjødes veg 9**

Vedlegg 1. Plantegning



Vedlegg 2. Spørreundersøkelse

Spørreundersøkelsen hadde til mål å kartlegge kjennskapen til Fana Røde Kors sin beliggenhet. Bakgrunnen er at denne kjennskapen aldri er blitt dokumentert. Dette er ikke en vitenskapelig undersøkelse, men gir en pekepinn på at kjennskap til Fana Røde Kors bør arbeides videre med.

28 personer i ulike aldergrupper ble 30 mai spurt på Lagunen kjøpesenter. Kriterie for å svare var at de bodde i Fana.

Resultat:

Av 28 personer ble svarfordelingen slik:

2 stk: Ja jeg er medlem, men nei jeg vet ikke hvor de holder til.

2 Stk: Nei jeg er ikke medlem, men ja jeg vet hvor de holder til.

24 stk: Nei er ikke medlem, og jeg vet ikke hvor de holder til.

Undersøkelse for Fana Røde Kors



Hensikt med undersøkelsen

I forbindelse med kartlegging av nye lokaler for Fana Røde Kors, vil vi kartlegge kjennskapen til dagens lokalitet til Fana Røde Kors blant befolkningen i Fana.

Spørsmål 1

Er du medlem i Fana Røde Kors?

Ja

Nei

Spørsmål 2

Vet du hvor lokalene til Fana Røde Kors er?

Ja

Nei



TILSTANDSRAPPORT

Matrikkel: **Gnr 13: Bnr 104**
Kommune: **1201BERGEN KOMMUNE**
Adresse: **Jacob Kjødes veg 9, 5232 PARADIS**



Dato befaring: 26.03.2018
Utskriftsdato: 11.04.2018
Oppdrag nr: 20822

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

ESTIMA VEST AS
Ytrebygdsvegen 37, 5251 SØREIDGREND
Telefon: 55 12 02 00

Sertifisert takstmann:

Takstmann/Byggmester Arthur Sundt MNTF
Telefon: 905 88 025

E-post: arthur@estimavest.no

Rolle: Uavhengig takstmann



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND



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.ntf.no.

Forutsetninger

Denne rapporten er ikke ment for bruk ved omsetning av bolig, og gir ikke fullgodt informasjonsgrunnlag for hverken kjøpere eller selgere. Norges TakseringsForbund 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 (bygningssdeler). 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.

Byggetekniske tilstandssvekkelser angis 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)

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.

Arealberegning for boenheter:

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.

Konklusjon tilstand

REFERANSEnivå: Bygningen er oppført i ca 1909/10. Opprinnelig enebolig.
Ingen regelverk på den tiden. Lov om bygningsvesenet kom i 1924, og forskrifter om materialer og konstruksjoner mm kom i 1928. Referansenivået for bygningen er derfor ikke underlagt noen krav.

Det er generelt vurdert endel svikt(byggefeil) i hht NS3424.

Alternativ 1: Fortsatt bruk av bygget slik det er i dag. Bygget er utidsmessig og har generelt behov for en del oppgraderinger. Flg. tiltak anbefales for å gi bygget et løft:

- Utvendig drenering og isolering av grunnmur.
- Oppgradere fasade: Flikking, maling, skifte enkelte bord og beslag.
- Kontroll av tak og beslag, med nødvendige utbedringer.
- Montere pipebeslag.
- Ny sikker rømning fra 2. etasje.
- Oppgradering av innvendige overflater.
- Montere balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Forbedre bygningens kuldebroverdi, lekkasjetall og varmeløsninger.
- Oppgradere vvs anlegget, samt kontroll av stikkledninger.
- Nytt kjøkken og bad.

Kostnader vurderes til kr 15 000 pr kvm bra. Samlet kr 4 065 000,-.

Alternativ 2: Full oppgradering av bygget. (Hoved ombygging). Dette vil omfattes av nye forskriftskrav og er meget kostnadskrevende.

Bygget må da stripes. Tiltak som alternativ 1 + utforing og isolering av konstruksjonene, nye trapper, el anlegg m.m. I tillegg må bygget tilpasses bevegelseshemmede.

Det ikke mulig å tilfredsstillere dagens krav til radonsikring.

Stripping/riving, kr 4 000,- pr kvm bra. Rehabilitering, kr 25 000,- pr kvm bra. Samlet kr 7 860 000,-.

Alternativ 3: Riving av eksisterende bygg, evt også garasjebygg. Oppføring av nytt bygg, tilpasset virksomheten.

KONKLUSJON/ANBEFALING: Basert på byggets areal og brukelighet, samt tekniske tilstand vurderes det å ikke være regningsvarende med alternativ 1 og 2.

Riving anbefales, og oppføring av nytt bygg, tilpasset virksomhetens behov i dag og på lang sikt vil være det eneste lønnsomme alternativet.

SØREIDGREND, 11.04.2018

Takstmann/Byggmester Arthur Sundt MNTF

Telefon: 55 12 02 00

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Fana Røde Kors

Takstmann: Arthur Sundt

Befaring/tilstede: Befaringsdato: 20.03.2018.

- Arthur Sundt. Takstmann. Tlf. 905 88 025

- Leif Holst. Fana Røde Kors. Tlf. 917 10 980 - Øyvind

Stegen. Fana Røde Kors. Tlf. 920 17 666 Befaringsdato:

25.03.2018.

- Arthur Sundt. Takstmann. Tlf. 905 88 025 Befaringsdato: 26.03.2018.
- Arthur Sundt. Takstmann. Tlf. 905 88 025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet:	Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Paradis.
Bebyggelsen:	Eiendommen er bebygget med enebolig, oppført i ca 1909/10 (I hht Norges Eiendommer).
	Arealer er fordelt over 2 plan + kjeller og kaldt lagringsloft.
	Eiendommen nyttes som Fana Røde Kors sitt hovedkontor.
Standard:	Enkel, eldre standard.
	Utidsmessig bygg.
Om tomten:	Asfaltert adkomst og parkeringsareal.
	Noe plen og eplanting.
	Ellers
	naturtomt.
Regulering:	FANA. GNR 14 BNR 134 M.FL.. NY-PARADIS OG DELER AV PARADIS. Område for ene-, to- og firemannsboliger: Innenfor område avsatt til ene-, to- og firemannsboliger tillates det ikke annen virksomhet enn boligformål. Bygninger/eiendommer som i dag inneholder annen virksomhet kan opprettholdes. Det tillates kun bruksendringer til boligformål.
	Innenfor området kan det oppføres frittliggende en-, to- og/eller firemannsboliger. Tillatt
Kommuneplan:	tomteutnyttelse (%-TU) for hver enkelt eiendom skal ikke overstige 30%. For området som omfattes av bebyggelsesplan 1564 50 00 skal parkeringsareal som i sin helhet ligger under et sammenhengende terreng med god kvalitet, ikke inngå i beregningsgrunnlag for TU.7.
Adkomstvei:	FANA. KDP NY-PARADIS. HOP. NESTTUN. NESTTUN VEST og BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2010 - 2021.
Tilknytning vann:	Kommunal vei.
	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.
	For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Tilknytning avløp:	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Andre forhold:	Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt i hht lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingsloven" av 3.juli 1992, nr 93. Byggesak, (om bygget er i samsvar med Kommunens dokumenter) heftelser og servitutter er ikke kontrollert, det henvises derfor til dette.

Ingen kulturminner registrert på bygningene.
Kulturminnegrunnlag for Paradis senterområde (S15): Eiendommen ligger

i delområde C **Andre bygninger** Garasjebygg med kontor, fra 1980 tallet: Ikke vurdert.

MANDAT Vurdere tilstanden på bygget, samt kostnader for å rehabilitere dette opp til dagens forskriftskrav, inkludert livsløpstandard. (TEK 17)

Kulturminner Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1201 BERGEN Gnr: 13 Bnr: 104
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 735,4 m ² Arealkilde: Norges Eiendommer.
Hjemmelshaver:	Fana Røde Kors
Adresse:	Jacob Kjødes veg 9 5232 PARADIS
Kommentar:	I hht Norges Eiendommer er hjemmelshaver Norges Røde Kors Det er opplyst at hjemmelshaver er Fana Røde Kors (Antatt på blanko skjøte)

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart			Innhentet		
Regulerings status			Innhentet		
Veistatus			Innhentet		
Eier					
Norges Eiendommer			Innhentet		

Bygninger på eiendommen

Kontor/undervisning

Bygningsdata	
Byggeår:	1909 Kilde: I hht Norges Eiendommer (Noe usikkert byg)geår
Anvendelse:	Opprinnelig enebolig.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	103	76		76	Ca 2,04 m takhøyde.
1. etasje	102	94		94	Opp til 2,96 m takhøyde.
2. etasje	93	86		86	Opp til 2,62 m takhøyde.
Loft	15	15		15	2,26 m mønehøyde.
Sum bygning:	313	271	0	271	


Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal
Arealer er oppmålt innvendig med laser, bta er ca.


Tilstandsvurdering

Tilstandsvurdering for Kontor/undervisning


Grunn og fundamenter, generelt - Kontor/undervisning

Beskrivelse:	Natursteinsfundamenter på antatt faste masser.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Mindre sprekker/riss. Konklusjon: Tilfredsstillende fundamentering med dagens tilstand. Ved rehabilitering av bygget må grunn og fundamenter vurderes.	TG: 2 


Gulv på grunn - Kontor/undervisning

Beskrivelse:	Støpte kjellergulv.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Radonmåling anbefales for alle bygg uten radonsperre. Krav til Radonsperre i gulv mot grunn kom i juli 2010. I de fleste tilfeller består en radonsperre av en membran av asfalt, plast eller gummi. (Radonmembraners tykkelse, bruddstyrke og evne til å begrense inntrengning av radon blir tilpasset for å kunne plasseres forskjellige steder i grunnkonstruksjonen.) Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig høy skadefrekvens og kortere levetid enn konstruksjoner over bakkenivå. Normal etter byggeår var det ikke brukt fuktsperre i gulv mot grunn. Påregnelig med kapillært fukt opp fra grunnen.	TG: 3 



Vegger mot grunn - Kontor/undervisning

Beskrivelse:	Kjellervegger i naturstein, utvendig pusset. Betong på tilbygget del.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Endel slitasje, enkelte mindre riss, samt noe avskallende maling. Noe fuktvandring må påregnes. Normal levetid for puss, ompussing er 10 til 40 år.	TG: 2 


Drenering - Kontor/undervisning

Beskrivelse:	Utvendig drenering er ikke kjent. Antatt selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe utvendig drenering er utført. Hovedsakelig er drenering fra byggeår. Noe fuktgjennomslag i kjellervegger. Ved rehabilitering må ny utvendig drenering etableres, samt utvendig isolering av kjellervegger.	TG: 2 


Yttervegger - Kontor/undervisning

Beskrivelse:	Antatt plank, utvendig kledd med liggende dobbeltfalsset trekledning. Antatt hovedsakelig uisolerte konstruksjoner.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Råte må påregnes. Noe avskallende maling flere steder. Malingsslitt. Uisolerte konstruksjoner.	TG: 2 


Vinduer - Kontor/undervisning

Beskrivelse:	Vinduer med 2 lags isolerglass i trekarmer.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjenning, vedlikehold m.m.	TG: 2 


Ytterdører og porter - Kontor/undervisning

Beskrivelse:	Malte tredører. Altan og terrassedører med 2 lags isolerglass i trekarmer.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alminnelig slitasje. Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.	TG: 2 



Innvendige dører - Kontor/undervisning

Beskrivelse:	Fyllingsdører.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 2 


Takkonstruksjoner - Kontor/undervisning

Beskrivelse:	Mansardtakk, sperrekonstruksjon, suete bord.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Uisolert konstruksjon. 2. etg.: Innebygget konstruksjon, uten mulighet for inspeksjon. Åpen takkonstruksjon på loft.	TG: 2 

Taktekking og membraner - Kontor/undervisning

Beskrivelse:	Glaserete teglpanner.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	En del løse stein, samt forskjøvet m.m: TG 2. Lekter må forventes skiftes.	TG: 2 


Overlys og takluker - Kontor/undervisning

Beskrivelse:	2 Velux takvindu.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Punkterte glass. Normal tid før utskifting av takvinduer i tre er 20 - 40 år.	TG: 2 


Trapper og ramper - Kontor/undervisning

Beskrivelse:	Tretrapper.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trapper med brukslitasje. Trappene er ikke ihht. dagens krav.	TG: 2 


Balkonger, terrasser ol. - Kontor/undervisning

Beskrivelse:	1. etg.: Sørvendt altan i front. Støpt dekke. 2. etg.: Sørvendt altan i front. Folietekket dekke. Slitt treverk, råteskader m.m. 2. etg.: Nordvendt altan på inngangssiden. Sinktekket dekke.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alminnelig slitasje. TG: 2 


Piper, plassbygde ildsteder m.v. - Kontor/undervisning

Beskrivelse:	2 Teglpiper. Vestre pipe er revet til under tak. Tidligere sentralvarmeanlegg. Fyr er fjernet. Tank er sanert.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Piper er ikke i bruk. TG: 2 


Frittstående dekker - Kontor/undervisning

Beskrivelse:	Alle etasjer med bjelkelag av tre. Antatt leirfyll. Støpt dekke på tilbygget kjellerdel (Overliggende terrasse)
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alle etasjer med skjevheter og vibrasjoner. Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år. TG: 2 


Kjøkkeninnredning - Kontor/undervisning

Beskrivelse:	1. etg.: Eldre Ikea innredning med folierte fronter. Laminat benkeplate. Dobbel stålvaske. Ventilator. 2. etg.: Minikjøkken, Bauknecht med 2 plater, vask og kjøleskap. 1 skuffeseksjon og et over
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alminnelig bruksslitasje. Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller andre utsatte områder på befaringsdagen. TG: 2 


Overflater på innvendige gulv - Kontor/undervisning

Beskrivelse:	Kjeller: Støpte gulv. 1. etg.: Laminat og belegg. 2. etg.: Fliser på bad. Ellers 3 stavs eikeparkett. Loft: Tregulv.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bruksslitasje. TG: 2 


Overflater på innvendige vegger - Kontor/undervisning

Beskrivelse:	Kjeller: Yttervegger er dels pusset. Panelte lettvegger. 1. etg.: Malte flater, malt strie. 2. etg.: Baderomsplater på bad. Ellers malt strie, malt huntonitt, malt panel. Loft: Panelte lettvegger. Synlige sperr/sutak.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Generelt noe slitte overflater. TG: 2 

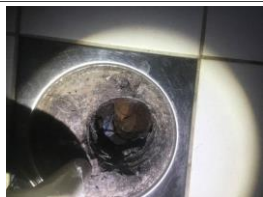

Overflater på innvendig himling - Kontor/undervisning

Beskrivelse:	Kjeller: Panel, dels puss og betong. 1. etg.: Malte flater, himlingsplater. 2. etg.: Malte flater, himlingsplater. Loft: Synlige sperr/sutak.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bruksslitasje, elde. TG: 2 


VVS-installasjoner, generelt - Kontor/undervisning

Beskrivelse:	Vannledninger er hovedsakelig av kobber, utvendig ikke kjent. Avløp er hovedsakelig i støpejern, dels noe plast. Kjeller: 194 liters v.v-bereder, produsert i 2014: TG 1. Stoppekran. Uviss type vannledninger og avløp under og utenfor bolig: Ved rehabilitering må det påregnes skifte stikkledninger til offentlig ledning. Undersøkelse av slike ledninger må evt utføres av rørlegger.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Forventet levetid sanitærinstallasjoner: -Kobberrør: 25-50 år -Plastrør: 25-50 år -Avløpsledning av plast: 50 år -Avløpsledning av støpejern: 30-50 år -Sluk av støpejern: 30-60 år -Sluk av plast: 30-50 år -Tappebatterier: 10-25 år -Vasker, servanter, klosett: 30-50 år -Varmtvannsbereder: 15-25 år Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet, vanntrykk og vedlikehold. Vannrør/og vvs installasjon er av eldre årgang. Full utskifting må påregnes.	TG: 2 



Utstyr for sanitærinstallasjoner - Kontor/undervisning

Beskrivelse:	1. etg.: Toalettrom: Wc, servant. 2. etg.: Bad: Wc. Servant. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Eldre støpejernssluk.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Enkel, utidsmessig standard.	TG: 2 

Varme, generelt - Kontor/undervisning

Beskrivelse:	3 stk luft til luft varmepumper.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 2 

Brannslukking, generelt - Kontor/undervisning

Beskrivelse:	Husbrannslanger. Brannslukningsapparater. Røykvarslere. Brannalarm. Utvendig rømningsstige fra 2. etg. Manglende brannsikring bak rømningsstigen.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 2 

Luftbehandling, generelt - Kontor/undervisning

Beskrivelse: Ventilasjonsanlegg: Ettermontert i forbindelse med skoledrift. Aggregat er plassert utvendig på i 1. etg. Synlige kanaler. Ellers naturlig ventilasjon.



Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Generelt dårlig ventilert. Enkelte rom uten ventilering
Provisorisk anlegg for deler av bygget.

TG: 2


Elkraft, generelt - Kontor/undervisning

Beskrivelse: Luftspenninntak.
63 A jordfeilbryter.
Automatsikringer: 20 Ax1, 16Ax8, 13 Ax2, 10Ax7.



Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Det anbefales at el. anlegget kontrolleres av autorisert elektriker.
Åpent el. anlegg.

TG: 2


Belysningsutstyr - Kontor/undervisning

Beskrivelse: Taklamper, lampepunkt.

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad:

TG: 2


Elvarme, generelt - Kontor/undervisning

Beskrivelse: El oppvarming: Panelovner.

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad:

TG: 2


Annet - Kontor/undervisning

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad:

Bygning, generelt - Kontor/undervisning

Beskrivelse: Alle bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid.
Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav.
Konstruksjons-deler som ikke er synlige, men beskrevet, er sannsynlige antagelser fra takstmannen.
Bygningens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler.
Noe mitt i konstruksjonene.

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Antatt hovedsakelig uisolerte konstruksjoner.

TG: 2


Andre bilder

Andre bilder for oppdraget

