



Høpila

**TEKNISK TILSTANDSVURDERING
BJØRNSONS GATE 36**

1. OPPSUMMERING

Prosjekt: Bjørnsons gate 36 – Bygningsmessig vurdering

Dato: 20.09.23

Revisjon: 00

Oppdragsgiver	Backer AS
Referanse	Tore Holvik
Utarbeidet av	Zazamit Micael
Kontrollert av	Geir Hansen
Eiendom	Gnr.: 162 Bnr.: 555
Adresse	Bjørnsons gate 36
Bygningstype	Næringsbygg. Tidligere benyttet som produksjonslokale, butikkutsalg og kontorer for bakerivirksomhet.
Hjemmelshaver	Backer AS
Byggeår	1960
Beskrivelse av oppdraget	Kepla AS er engasjert av Backer AS til å vurdere teknisk tilstand på bygningsmassen i Bjørnsons gate 36. Vurdering er tatt på grunnlag av byggets alder og visuelle observasjoner.
Dokumentasjon	• Eksisterende tegninger • Byggesaker • Notat ombrukskartlegging, 2022. Norsk Riving AS.
Vurderingsgrunnlag	• Levetidsbetraktninger, Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 • NS 3424:2012 Tilstandsanalyse av byggverk • Sintef Byggforsk detaljblader • Visuelle observasjoner

Innhold

1. OPPSUMMERING	1
2. FORMÅL OG BAKGRUNN	2
3. METODE FOR TILSTANDSVURDERING	2
4. OBSERVASJONER OG REGISTRERINGER	3
23 Yttervegg	3
24 Innervegger	5
24 Dekker	8
26 Yttertak	10
28 Trapper	16
31 VVS-installasjoner	17
40 Elkraftinstallasjoner	21
5. KONTAKTINFOMASJON	22

2. FORMÅL OG BAKGRUNN

Kepla AS er engasjert av Backer AS til å vurdere teknisk tilstand på bygningsmassen i Bjørnsons gate 36. Formål med tilstandsregistreringen, er å danne grunnlag for vurdering av byggets fremtid.

Det ble avholdt befaring den 05.09.23, for gjennomgang og visuell besiktigelse av bygningsmassen.

Til stede på befaring 05.09.23

Geir Hansen

Zazamit Micael

3. METODE FOR TILSTANDSVURDERING

Denne tilstandsrapporten er utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 og NS 3451 (bygningdeler). Tilstandsgrad som er angitt er i tråd med NS 3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen avvik
- Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre eller moderate avvik
- Tilstandsgrad 2, TG2: Vesentlige avvik
- Tilstandsgrad 3, TG3: Stort eller alvorlig avvik

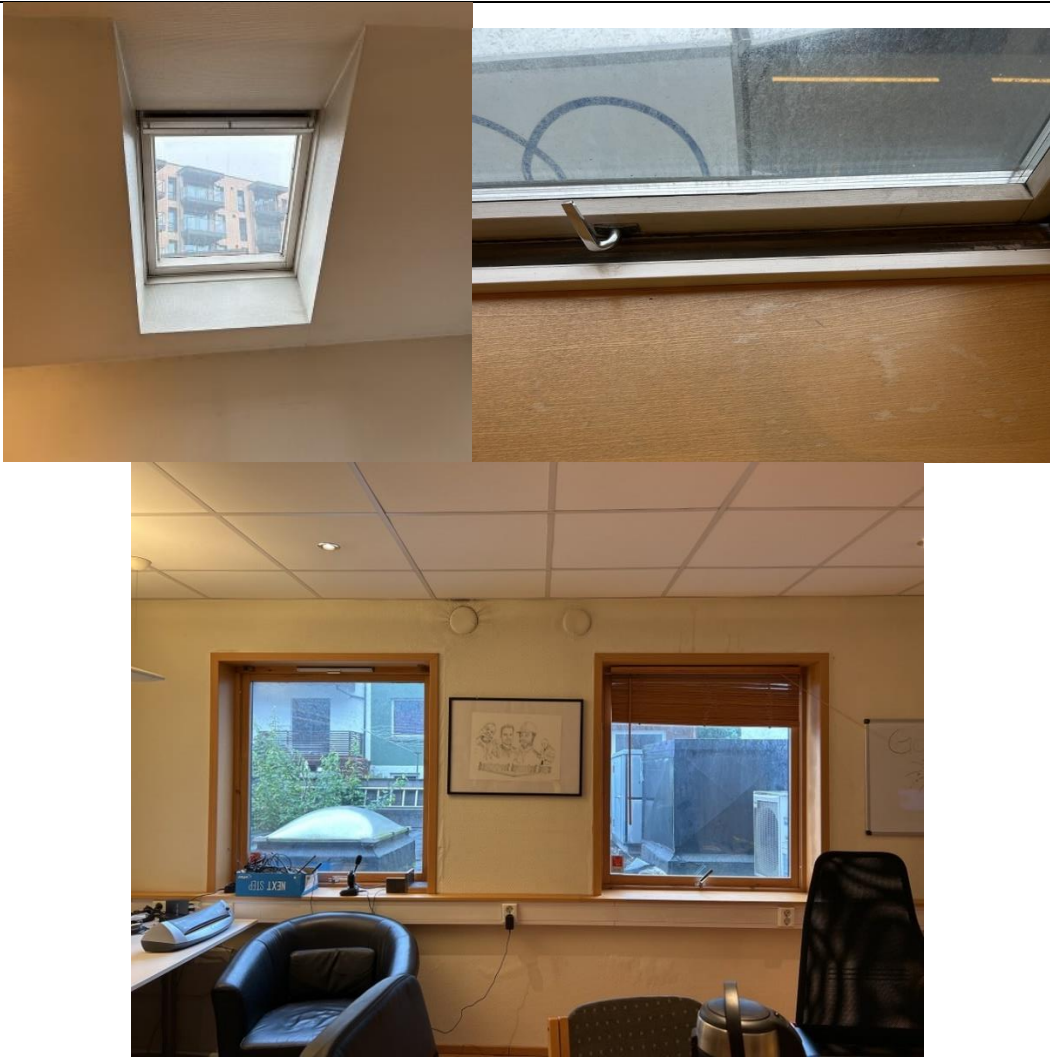
4. OBSERVASJONER OG REGISTRERINGER

23 Yttervegg

Bygningsdel:	Fasade
Lokasjon:	Fasade
Observasjoner/ registreringer:	Utvendig fasade er malingsslitt, og det er sprekker enkelte steder. Det observeres utette gjennomføringer som kan føre til vannskader.
Bilder:	
Vurdering og konklusjon	Vedlikeholds intervall for denne type fasade er 15-40 år ifølge BKS. 700.320. Vanninntrenging ved utette gjennomføringen medfører konsekvenser i form av fukt- og råteskader. Fukt- og råteskader kan over tid utvikle sopp- og muggangrep i konstruksjoner som kan påvirke inneklima og personer som oppholder seg inne i bygget. Det anbefales at sprekker utbedres og fasade overflatebehandles. Tilstandsgrad: TG2

Bygningsdel:	Garasjeport
Lokasjon	1.etasje
Observasjoner/ registreringer:	Garasjeporten er slitt og bærer preg av manglende vedlikehold. Ukjent alder, men antatt over 20 år.
Bilder:	 
Vurdering og konklusjon	Ifølge BKS. 700.320 har garasjeporter levetid på 10-20 år. Garasjeporten i dette bygget har oversteget forventet levetiden, og anbefales å skifte ut. Tilstandsgrad: TG2

24 Innervegger

Bygningsdel:	Vindu
Lokasjon	Løft, 1.etasje, 2.etasje,
Observasjoner/ registreringer:	Det er registrert vinduer med trekarm med ulik alder. Takvinduer på løftet er fra 1978. Vinduer i 2.etasje er fra 1989 og 1999, mens vinduer i 1. etasje er fra 1990. De fleste vinduene er i dårlig forfatning og bærer preg av manglende vedlikehold, samt flere vinduer har defekte lukkemekanisme.
Bilder:	
Vurdering og konklusjon	Ifølge BKS. 700.320 har vinduer i trekarm en levetid på 20-60 år. I dette tilfelle har vinduene begrenset restlevetid igjen. Med grunnlag i registret tilstand, anbefales det nødvendig utskifting. Vinduene er fra 70- og 80- og 90-tallet og oppfyller ikke dagens krav til U-verdi. Tilstandsgrad: TG2

Bygningsdel:	Brannør
Lokasjon	Løft
Observasjoner/ registreringer:	Brannør B30 fra 1982. Bærer preg av slitasje og elde, og trolig manglende brannisoleringsvevne. Det legges til grunn at samtlige brannører i bygget er fra samme tidsperiode.
Bilder:	
Vurdering og konklusjon	Det anbefales å bytte ut brannørerne på grunn av slitasje og elde. Brannørerne i bygget er ikke i samsvar med forskriftsmessig krav. Tilstandsgrad: TG2

Bygningsdel:	Dør
Lokasjon	1.etasje
Observasjoner/ registreringer:	Dører i bygget registreres som eldre og slitte. Eksempel på skadet tredør mot salglokalet. Ukjent alder, sannsynligvis fra byggeåret.
Bilder:	
Vurdering og konklusjon	Ifølge BKS. 700.320 har tredører levetid på 30-50 år. Dørene i dette bygget har oversteget forventet levetiden, og bør skiftes ut. Tilstandsgrad: TG2

Bygningsdel:	Innervegg
Lokasjon	1.etasje, bak hovedbygg
Observasjoner/ registreringer:	Generelt slitte vegoverflater i de fleste arealer. Synlige skader som riss og sprekker i vegg.
Bilder:	
Vurdering og konklusjon	Veggflater må generelt utbedres. Tilstandsgrad: TG2

24 Dekker

Bygningsdel:	Dekke
Lokasjon	1.etasje, bak hovedbygg
Observasjoner/ registreringer:	Dekkeelementer av betong. Det observeres slitt overflate på betongen. Spor av fuktutslag og avflassing av malingsoverflater
Bilder:	
Vurdering og konklusjon	Årsak til fuktutslag må avklares nærmere, men skyldes trolig lekkasje inn via utettheter ved overlyskupler. Tilstandsgrad: TG2

Bygningsdel:	Gulvoverflate
Lokasjon	1.etasje, 2. etasje
Observasjoner/ registreringer:	Overflater er slitt i de fleste arealer. Det er registrert epoxybelagt gulv med omfattende skader og slitasje.
Bilder:	
Vurdering og konklusjon	Basert på påvist slitasje og skader anbefales det utbedring av gulvoverflater. Tilstandsgrad: TG2

26 Yttertak

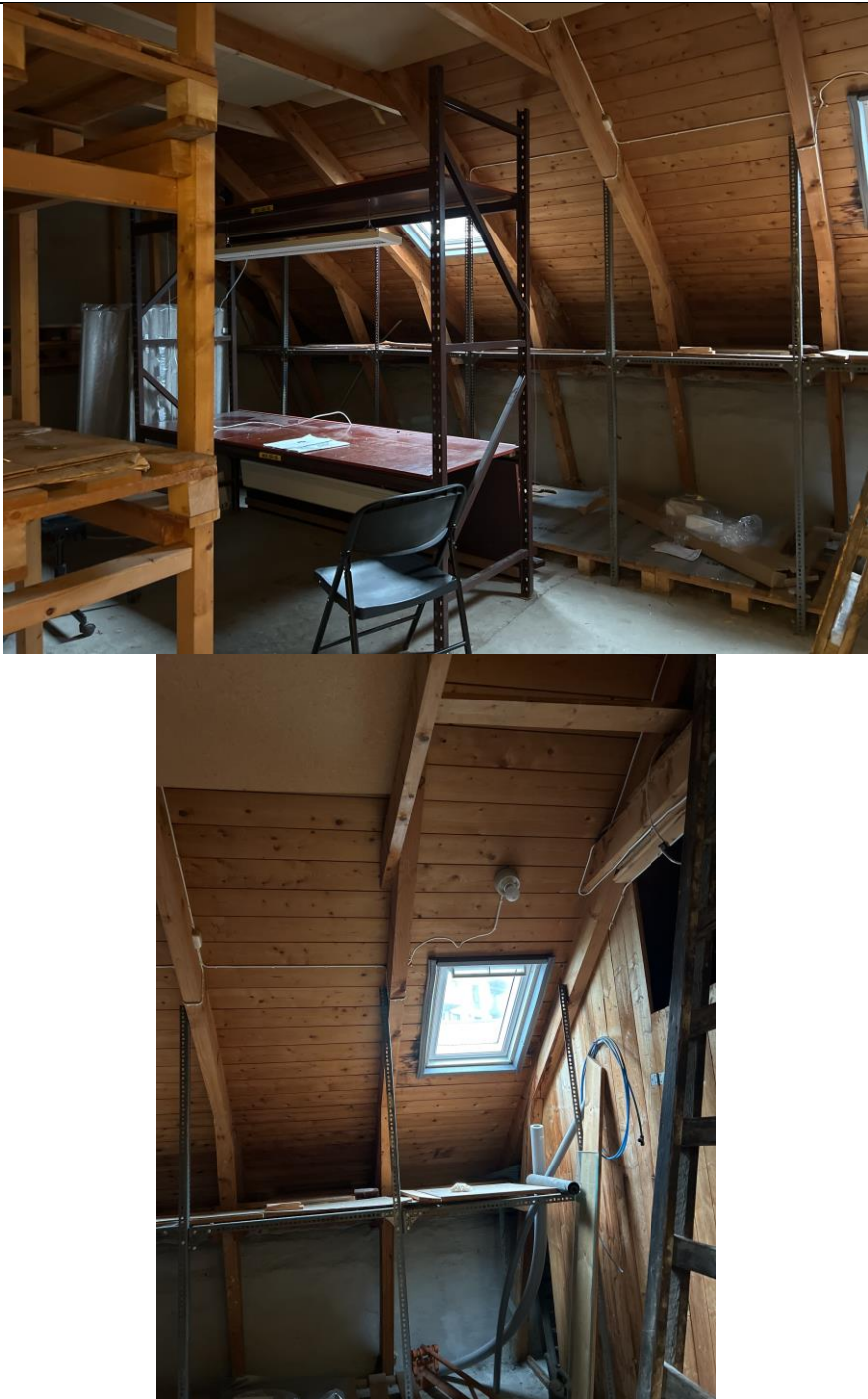
Bygningsdel:	Taktekking
Lokasjon	Tak
Observasjoner/ registreringer:	Eldre enkel krummet tegltakstein, antatt fra byggeåret. Det registreres steiner som ligger løst og skjevt, fare for nedfall. Lekter, feder og undertak for øvrig er ikke undersøkt.
Bilder:	 
Vurdering og konklusjon	Ifølge BKS. 700.320 har tegltakstein en levetid på 30-60 år. Taksteinen har oversteget forventet levetid og innehar mangler som tilsier at disse bør utbedres/skiftes. Tilstandsgrad: TG2

Bygningsdel:	Taktekking
Lokasjon	Tak, bak hovedbygg
Observasjoner/ registreringer:	Slitt og gammel papptekking, omfattende groe og smussansamling.
Bilder:	
Vurdering og konklusjon	Takpapp har en forventet levetid på 25-30 år, og har dermed nådd sin levetid. Det anbefales at denne skiftes ut. Eventuelle lekkasjer kan ha sammenheng med fuktutslag i underliggende konstruksjoner. Tilstandsgrad: TG2

Bygningsdel:	Kanalføring
Lokasjon	Tak
Observasjoner/ registreringer:	Det er observert en ubrukt, usikret og løst montert kanalføring på taket, med fare for nedfall.
Bilder:	
Vurdering og konklusjon	Det anbefales å fjerne eller forsøke å sikre kanalføringen for å forhindre at den faller ned. Tilstandsgrad: TG3

Bygningsdel:	Overlyskuppel
Lokasjon	Tak, bak hovedbygg
Observasjoner/ registreringer:	Eldre overlyskupler som bærer preg av slitasje og elde. Det er registrert skader og mangler ved overlyskupler, samt at det er påvist vannlekkasje fra overlyskuplene fra innsiden av bygget.
Bilder:	
Vurdering og konklusjon	Ifølge BKS. 700.320 har overlyskupler en forventet levetid på 20-40 år, og disse har dermed nådd sin levetid. Det anbefales at disse skiftes ut i for å forhindre ytterligere lekkasjer/skader i bygget. Tilstandsgrad: TG3

Bygningsdel:	Tak
Lokasjon	1.etasje, bak hovedbygg
Observasjoner/ registreringer:	Det er observert vannlekkasje flere steder i taket, sannsynligvis sammenheng med dårlig tilstand på overlys og tekking av tak.
Bilder:	
Vurdering og konklusjon	Takkonstruksjoner med overlys må utbedres snarest for å hindre ytterligere vanninntrenging og skader. Fukt- og råteskader kan over tid utvikle sopp- og muggangrep i konstruksjoner som kan påvirke inneklima og personer som oppholder seg inne i bygget. Tilstandsgrad: TG3

Bygningsdel:	Kaldloft
Lokasjon	Loft
Observasjoner/ registreringer:	Uinnredet kaldloft.
Bilder:	
Vurdering og konklusjon	Loftet er kledd med ubehandlet materialer og belegg på betonggulv. Tilstandsgrad: TG2

28 Trapper

Bygningsdel:	Trapp
Lokasjon	Hovedtrapp
Observasjoner/ registreringer:	Betongtrapp med skifter opprinnelig fra byggeåret.
Bilder:	
Vurdering og konklusjon	Normal slitasje i forhold til alder, mindre bruskader i skiferbelegningen. Eksisterende spilerekkverk tilfredsstillende ikke gjeldene forskriftskrav med hensyn på spalteåpning mellom spiler, avstand til gulv samt total høyde på håndleder. Tilstandsgrad: TG2

31 VVS-installasjoner

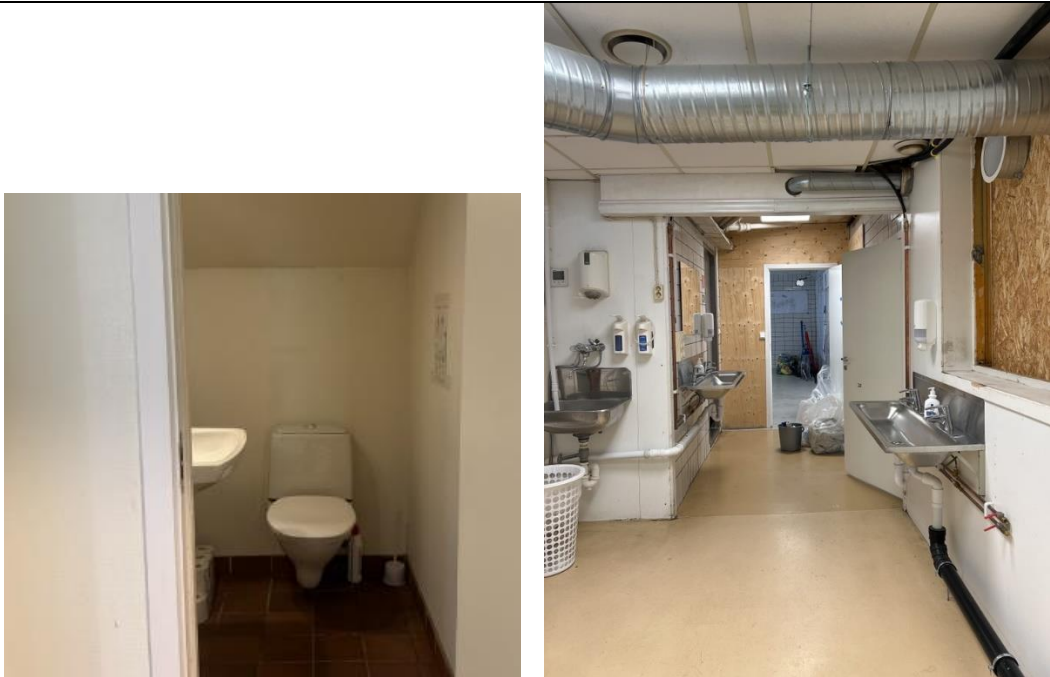
Bygningsdel:	VSS-installasjoner
Lokasjon	1.etasje
Observasjoner/ registreringer:	Eldre VVS-installasjoner fra tidligere produksjons lokaler. Både ventilasjons- og tappevanns/avløpssystem er tilrettelagt for tidligere produksjonsbruk. Systemene er utdatert og bærer preg av elde og slitasje.
Bilder:	 
Vurdering og konklusjon	All VVS-installasjoner bør skiftes. Tilstandsgrad: TG2/3

Bygningsdel:	Ventilasjonsanlegg
Lokasjon	2.etasje
Observasjoner/ registreringer:	Villavent ventilasjonsanlegg fra 1996.
Bilder:	
Vurdering og konklusjon	Normal levetid for et ventilasjonsanlegg antas til å være 25 år. Ventilasjonsanlegget har nådd slutten av sin levetid, og det anbefales å bytte den ut. Tilstandsgrad: TG2

Bygningsdel:	Avtrekksvifte
Lokasjon	Loft
Observasjoner/ registreringer:	Eldre avtrekksvifte, antatt eldre enn 30 år.
Bilder:	
Vurdering og konklusjon	Normal levetid for avtrekksvifte antas til å være 10-15 år. Avtrekksviften har nådd slutten av sin levetid, og det anbefales å skifte den ut. Tilstandsgrad: TG2

Bygningsdel:	Varmepumpe
Lokasjon	1.etasje
Observasjoner/ registreringer:	Varmepumpe med ukjent produksjonsår. Antatt eldre enn 20 år.
Bilder:	
Vurdering og konklusjon	Normal levetid for en varmpumpe antas til å være 12-15 år. Varmepumpen har nådd slutten av sin levetid, og det anbefales å bytte den ut. Tilstandsgrad: TG2

Bygningsdel:	Varmtvannsbereder
Lokasjon	Løft
Observasjoner/ registreringer:	286 liters CTC varmtvannsbereder plassert på løftet i rom uten sluk, antatt eldre enn 25 år.
Bilder:	
Vurdering og konklusjon	Normal levetid for en varmtvannsbereder antas til å være 15-20 år. Varmtvannsberederen har nådd slutten av sin levetid, og det anbefales å bytte den ut. Tilstandsgrad: TG2

Bygningsdel:	Sanitærinstallasjoner
Lokasjon:	Loft, 1.etasje, 2 etasje
Observasjoner/ registreringer:	Gulvstående klosett og vegghengt servant i hvitt porselen av eldre dato. Tilstand, generelt slitt.
Bilder:	
Vurdering og konklusjon	Ifølge BKS. 700.330 er forventet levetid til sanitærutstyr (klosett, servant) estimert til å være 25-75 år. Sanitærutstyr som befinner seg i bygget er antatt til å være fra byggeåret og har dermed begrenset restlevetid. Sanitærutstyr bør dermed oppgraderes. Tilstandsgrad: TG2

40 Elkraftinstallasjoner

Bygningsdel:	Elkraftinstallasjoner
Lokasjon	Loft 2.etasje 1.etasje
Observasjoner/ registreringer:	Loft: Sikringsskap fra 1982 2.etasje: Sikringsskap fra 2004 1.etasje: Hovedtavle, låst under befaring.
Bilder:	
Vurdering og konklusjon	Normal levetid for et elektrisk anlegg antas å være på 30 år. Sikringsskapet fra 1982 har oversteget forventet levetid og bør skiftes ut, evt. sjekkes av elektroinstallatør. Tilstandsgrad: TG2

Bygningsdel:	Takbelysning
Lokasjon	Loft, 1.etasje, 2.etasje
Observasjoner/ registreringer:	Generell takbelysning av eldre lysarmaturer.
Bilder:	
Vurdering og konklusjon	Anbefales utskiftning av eldre lysarmaturer til moderne og energieffektive LED-armaturer. Kan inneholde avfallsstoffer, og bør kartlegges før deponering. Installasjoner som inneholder lysstoffrør anbefales utskiftet. Tilstandsgrad: TG2

5. KONTAKTINFOMASJON

Utarbeidelse av rapport: Zazamit Micael

Tlf: [+47 95 27 19 44]

e-post: [zazamit@kepla.no]

Kontroll og assistanse: Geir Hansen

Tlf: [+47 95 21 36 30]

e-post: [Geir@kepla.no]