

TILSTANDSRAPPORT - GEILIN 1

Gnr. 17 bnr. 1 fnr. 78 i Namsos kommune
Tilhørende Namsos kommune

FORUTSETNINGER

Rapporten er utført i henhold til NS3424/3451/3940. Rapporten er en "Nivå A" rapport iht. NS3424 basert på kun visuell befaring uten inngrep i byggverket evt. supplert med enkle målinger. Takstmannen kan ikke gjøres ansvarlig for manglende eller feil opplysninger om skader som bare kan avdekkes ved inngrep i bygningsdeler. NS3424 benytter uttrykket tilstandsgrad. Denne gis verdi fra 0 – 3. Disse verdiene angir tilstandssvekkelse og benevnes tilstandsgrad (TG) etter følgende tabell:

0 = ingen symptomer, 1 = svake symptomer, 2 = middels kraftige symptomer, 3 = kraftige symptomer.

Konsekvensgrad for tekniske forhold angis i henhold til definisjon gitt i NS 3424. Dersom konsekvensgraden settes til 1, 2 eller 3, skal det angis i kommentarfeltet hvilke konsekvenser som legges til grunn. Konsekvenser vil vanligvis være av sikkerhetsmessig, helse-/ miljømessig, økonomisk/vedlikeholdsmessig eller estetisk art.

- Konsekvensgrad 0: ingen konsekvenser
- Konsekvensgrad 1: små konsekvenser
- Konsekvensgrad 2: middels store konsekvenser
- Konsekvensgrad 3: store konsekvenser Det kan også spesifiseres hvilke konsekvenser som legges til grunn:
- Sikkerhet (S) bæreevne, brannsikkerhet, etc
- Helse/miljø (H) luftkvalitet, støynivå, etc
- Økonomi (Ø) vedlikehold, utskifting, følgeskader, etc
- Estetikk (E) overflater, renhold, etc Ut fra ovenstående vil angivelse Tg 2, Kg 3, Ø beskrive en tilstand med middels kraftig symptomer som kan gi store konsekvenser for økonomien.

KONKLUSJON

Undervisningsbygningen Geilin er oppført 1977 og det er etter oppføring med noen unntak ikke gjennomført oppgraderinger av vesentlig karakter. Hovedinntrykket av bygningen er at den er utidsmessig, slitt og med inneklimateforhold som ikke tilfredsstiller moderne krav.

Fordelt på kjeller og tre etasjer har Geilin et samlet bruksareal på 1759 m².

I kjelleren er det gymsal, sanitæranlegg og disponible rom. Sanitæranleggene er ikke i daglig bruk.

På hovedplan er det administrasjonsavdeling og en del disponible rom.

2. og 3. etasje er med kontorer og undervisningslokaler.

Fri romhøyde i kjeller og i 1. etasje er ca 2,7 meter. Dette reduseres noe av tekniske installasjoner, delvis nedsenkede himlinger og tresonitt.

Fri romhøyde i 2. og 3. etasje er ca 3,0 meter, reduseres også her av tilsvarende faktorer.

Bygningen er rigid oppbygget med mur/betong delingsvegger som bæring i etasjer.

Det antas, kanskje med unntak av selve gymnastikksalen, at det for hele bygget vil kreves tung ombygging ved en eventuell hovedmodernisering.

0. GENERELT

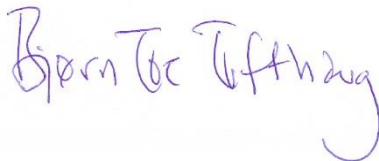
0.1	EIENDOMSFORHOLD Festet tomt.
0.2	BYGGEÅR 1977

1. AREAL OG ANVENDELSE

<i>Kjeller og etasjer</i>	<i>BTA Bruttoareal</i>	<i>Bruksareal</i>	<i>Anvendelse (spesifiser lokalene)</i>
kjeller	415	394	I kjelleren er det gymsal, sanitæranlegg og disponible rom. Sanitæranleggene er ikke i daglig bruk.
1	600	575	På hovedplan er det administrasjonsavdeling og en del disponible rom.
2	410	395	2. og 3. etasje er med kontorer og undervisningslokaler.
3	410	395	2. og 3. etasje er med kontorer og undervisningslokaler.
Sum	1835	1759	Arealer i m ² i hht NTF's retningslinjer

Namsos 2017-08-30

for
Norconsult AS Namsos



Bjørn Tore Tufthaug
Norconsult AS
Havnegata 14, 7800 Namsos
Tel: +47 74 13 41 80
www.norconsult.no

2. UTVENDIG VURDERING

	Konstruksjon/utførelse	Tilstand/konsekvens	
2.1	TERRENGFORHOLD (fall, avrenning, etc.) Det er fall inn mot deler av skolebygningen.	Tilstandsgrad 2	Konsekvensgrad 3
		Avskjæringsgrøft anbefales.	
2.2	DRENERING Drenering fra byggeår, høyst sannsynlig tradisjonell rødrenering med drenerende omfyllingsmasser.	Tilstandsgrad 2	Konsekvensgrad 3
		Slitt drenering med redusert funksjon. Det ble innvendig i kjellerarealer registrert forhøyede fuktverdier ved påleggsmålinger med Protimeter. Namsos kommune opplyser også i tidligere rapport at det ved sterk nedbør har vært fritt vann i kjelleren.	
2.3	AVLØPSLEDNING Ledningsnett fra byggeår.	Tilstandsgrad 2	Konsekvensgrad 3
		TG 2 grunnet alder.	
2.4	VANNLEDNING Ledningsnett fra byggeår.	Tilstandsgrad 2	Konsekvensgrad 3
		TG 2 grunnet alder.	

3. HOVEDKONSTRUKSJONER

3.1	TAKTEKKING Ny	Tilstandsgrad 1	Konsekvensgrad 3
3.2	ØVRIGE BESLAG Montert nytt ifbm skifte av taktekkning.	Tilstandsgrad 1	Konsekvensgrad 3
3.3	TAKKONSTRUKSJON Takkonstruksjoner trolig av betong, ikke inspiserbar.	Tilstandsgrad 2	Konsekvensgrad 3
		TG 2 grunnet alder og manglende inspiserbarhet.	

3.5	YTTERVEGGER/KLEDNING Yttervegger av plasstøpt betong, trolig gjennomgående innvendig isolert med Tresonitt som er pusset.	Tilstandsgrad 2	Konsekvensgrad 2
		Yttervegger gjennomgående i god forfatning. Noen mindre sprekker og riss registrert, også noe flekkvis armeringskorrosjon. Ved påføring av slag med egnede redskaper ble det registrert at betongen trolig er av god kvalitet. Vesentlig dårligere varmeisoleringssevne enn dagens vanlige standard. En eventuell tilleggisolering må gjøres utenfra for å forhindre akselerasjon på skadeutvikling. Innvendig isolering vil nesten helt sikkert være ødeleggende for betongveggene.	
3.6	VINDUER/YTTERDØRER Trevinduer med isolerglass fra byggeår. Nyere ytterdører av metall med isolerglass.	Tilstandsgrad 2	Konsekvensgrad 2
		Utslitte, behov for utskiftinger.	
3.7	GRUNNMUR Betong.	Tilstandsgrad 2	Konsekvensgrad 3
		Mindre sår og sprekker.	
3.8	FUNDAMENTERING Fundamentert på plasstøpte betongsåler og støpte kjellergulv høyst trolig på utsprengt byggetomt	Tilstandsgrad 1	Konsekvensgrad 3
		Stabilt. Det ble innvendig gjennomført et nivellement i samarbeid med Namsos kommune v/ vaktmester Snorre Ingebrigtsen. Registrerte avvik var av helt marginal karakter, da også over hele bygningen. Avvikene var også av en slik art at det trolig er snakk om støypefeil fra byggeår og ikke setninger. Utvendige betongfasader var da også tilnærmet sprekkfrie.	
3.9	ETASJESKILLER Betong.	Tilstandsgrad 1	Konsekvensgrad 3
		Kun mindre riss og sprekker registrert.	
3.10	TRAPP/TERRASSE/BALKONG Utkragede betongkonstruksjoner.	Tilstandsgrad 2	Konsekvensgrad 2
		Slitt.	
3.11	KRYPEKJELLER Ikke relevant.	Tilstandsgrad 0	Konsekvensgrad 0

4. TEKNISKE ANLEGG

4.1	PIPE Ikke relevant.	Tilstandsgrad	0	Konsekvensgrad	0
4.2	VENTILASJON Installasjoner fra byggeår med en del fornyelser. Nytt balansert aggregat i 2012.	Tilstandsgrad	2	Konsekvensgrad	2
		I følge ventilasjonsfirmaet Backo v/ Håvard Lorentsen er mesteparten av sprede- og distribusjonsnett samt ventiler knyttet til dette foreldet ifht dagen krav til ytelse for luftbehandling av skole og kontorbygninger. Ledelsen ved Musikkskolen som bruker mesteparten av arealene i bygningen sier også at det periodevis er veldig dårlig luftkvalitet, da både i kontorer, fellesarealer og undervisningsarealer.			
4.3	SANITÆRANLEGG I all hovedsak fra byggeår.	Tilstandsgrad	2	Konsekvensgrad	1
		Modent for utskifting.			
4.4	EL.INSTALLASJONER Installasjoner i all hovedsak fra byggeår, skjulte føringer.	Tilstandsgrad	2	Konsekvensgrad	2
		I følge vaktmester er det ikke i dag noen pålegg fra Tilsynet. Installasjonene er imidlertid gamle og utidsmessige og bør vurderes utskiftet. TG 2 grunnet alder, ikke undersøkt av autorisert el. entreprenør.			
4.5	OPPVARMING Bygningen varmes i all hovedsak opp med monterte panelovner og tilført forvarmet luft fra ventilasjonsaggregat.	Tilstandsgrad	2	Konsekvensgrad	2
		Utidsmessig oppvarmingsteknikk, vanskelig å regulere.			

5. INNVENDIG VURDERING

5.0	GENERELT Slitt og utidsmessig.	Tilstandsgrad	2	Konsekvensgrad	2
5.1	KJØKKEN Kjøkkenmulighet ifbm pauserommet.	Tilstandsgrad	1	Konsekvensgrad	1
		Funksjonell.			
5.2	BADEROM Sanitæravdeling i kjeller.	Tilstandsgrad	2	Konsekvensgrad	1
		Ikke i bruk, ikke funksjonstestet grunnet lagret materiell. Vurderes som moden for utskifting.			