Soløyvegen 38 1579-99/57, 6430 HUSTADVIKA

Tilstandsvurdering



Befaringstidspunkt	Rapportansvarlig	Dato
08.05.25	Eivind Lange	15.05.2025

Innhold

1 Introduksjon 2

1.1 Mandat 2

1.2 Reguleringsforhold 3

1.3 Generelle påkostninger etter oppføringsåret 3

1.4 Arealer 3

1.5 Bygning generelt 3

1.6 Grunn og fundamenter, generelt 3

1.7 Yttervegger/fasader 4

1.8 Takkonstruksjon og tekking 4

1.9 Vinduer 5

1.10 Ytterdører/porter 6

1.11 Overflater innvendige gulv 7

1.12 Overflater innvendige vegger 7
1.13 Branntekniske forhold..... 8
1.14 Luftbehandling, generelt..... 8
1.15 Elkraft, generelt..... 9
1.16 Utvendige områder, generelt 9
1.17 Vann/avløp og sanitærinstallasjoner, generelt..... 9
2 Oppsummering/sammendrag 9

1 Introduksjon

Det ble avholdt befaring og gjennomgang av eiendommen gnr. 122, bnr. 57, i Hustadvika kommune, den 08.05.2025.

Til stede var:
Eivind Lange, fra firmaet Romsdal Takst AS.

Eierskap/drift:
Hjemmelshaver for eiendommen er Arnt Skipnes (død).
Eiendommen har vært benyttet som verksted og lager.

1.1 Mandat

Vi er bedt om å foreta befaring og gjennomgang av bygningen.
Formålet med befaringen er å registrere og vurdere tilstand av bygningsmasse, og gjøre arealberegninger av bygningen.

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 (bygningsdeler). Med mindre annet kommer frem, er rapporten basert på undersøkelsesnivå 1. Det er gjennomført kun visuelle observasjoner uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.

Byggetekniske tilstandssvekkelser angis etter denne standarden på følgende måte:

- TG 0: Nytt. Ingen avvik eller skader
- TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje
- TG 2: Byggverket er sterkt nedslitt, har vesentlig skade eller redusert funksjon
- TG 3: Byggverk/bygningsdel har totalt eller nært forestående funksjonssvikt
- TGIU: Delen er ikke tilgjengelig for inspeksjon, det kan være behov for nærmere undersøkelser

Konsekvensgrader er angitt etter denne standarden på følgende måte:

- KG 0: Ingen konsekvens
- KG 1: Små og middels store konsekvenser
- KG 2: Vesentlige konsekvenser
- KG 3: Store og alvorlige konsekvenser

Under hver bygningsdel beskrives og vurderes disse med tilstandsgrad og konsekvensgrad.

Levetid for bygg eller bygningsdel er definert som" tiden som bygget eller dets deler oppfyller krav til (ønsket) funksjon." Dette tilsier at ulike bygningsdeler vil ha ulike levetider og at utskiftinger blir en del av det periodiske vedlikeholdet, uten at dette er nærmere forklart her.

1.2 Reguleringsforhold

Tomten (matrikkel) som omtalt i rapporten har et areal på 2823m^2. Arealene på eiendommen omfatter kommuneplan «Kommuneplanens arealdel Hustadvika kommune», med plan nummer 1579_202212 vedtatt 21.03.2025. Ved motstrid i planer, gjelder kommuneplan foran eldre reguleringsplaner. Nærmere avklaringer om utnyttelse ved en eventuell utbygging må avklares med kommunen ut fra konkrete planer.

1.3 Generelle påkostninger etter oppføringsåret

Ut fra det som er fremlagt av dokumenter og gitte opplysninger fra arving, har det ikke vært utført noen større påkostninger i form av vedlikehold, hverken utvendig eller innvendig de siste 20 – 30 årene.

1.4 Arealer

Eiendommen/Bygningen har følgende areal:

BTA - ca. 1072 m^2
BTA lager/skur ca. 50 m^2
Tomteareal – 2823 m^2

Det er ikke fremlagt tegninger, og bygningen er målt opp på stedet ved befaringen, og tomtearealet er hentet ut fra Eiendomsverdi.no.

1.5 Bygning generelt

Ifølge eiendomsverdi ble bygningen oppført i 1995. De siste årene har det ikke vært drift og bygningen har vært brukt til lager og verksted.

Bygningsmassen består av flere byggetrinn. Eldste delen er oppført med ringmurer og plate på mark av armert betong. Videre er det bærende konstruksjoner bestående av treverk, inkludert bjelkelag, dragere, åser og sperrekonstruksjon. Yttervegger er bygget i tre med bordkledning og fasadeplater. Taket er tekket med korrugerte stålplater. Den andre delen av bygget er oppført med bærende systemer i betong, som inkluderer dragere, søyler og betongelement i ytterveggen. Taket er flatt og er med Leca-plank, utvendig isolasjon og tekking. Det er stein på taket som balast.

1.6 Grunn og fundamenter, generelt

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent, men antatt morene og fast grunn i form av fjell. Byggegropa er antatt med komprimert steinfylling. Betongsåler/punktfundamenter i armerte betongmurer mot terreng.

Vurdering:
Generelt bra. Det er ikke registrert setningsskader/sprekker og større skjevheter i gulv eller synlige murer mot grunn som kan tilsi at det er ustabil grunn som kan ha negativ påvirkning på bygningsmassen. Grunnundersøkelser er ikke utført og det foreligger ingen opplysninger om dette.
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje
KG 1: Små og middels store konsekvenser.

1.7 Yttervegger/fasader

Ytterveggene består av eldre reisverk med stavverk og skråavstivning. Fasaden har bordkledning og fasadeplater. Betongbygget har yttervegger/fasade av isolerte betongelementer med stein i overflaten.

Vurdering:
Det er registrert en del råte i bordkledningen på den eldste delen. Betongbygget er av noe bedre kvalitet, men det er registrert dårlige fuger mellom betongelementene og noen hakk i overflatene som kan føre til armeringskorrosjon.
Bordkledningen gis TG 3: Byggverk/bygningsdel har totalt eller nært forestående funksjonssvikt. KG 2: Vesentlige konsekvenser

Betongfasaden gis TG 2: Byggverket er sterkt nedslitt, har en vesentlig skade eller redusert funksjon. KG 2: Vesentlige konsekvenser


Råteskadet kledning


Dårlig tilstand på fasadepuss

1.8 Takkonstruksjon og tekking

Takkonstruksjonen er utført som et saltak, bygget opp av tømmer og treverk med tresperrer, plassbygde takstoler, åser samt noe taktro og tekking. Taket er tekket med korrugerte stålplater. Betongbygget har flatt tak med Leca-plank som bæring, utvendig isolasjon og membrantekking med stein som ballast.

Vurdering:
På undersiden av taket i verkstedhallen er det registrert skader og synlig armering som følge av langvarige utettheter i taktekkingen. På trebygningen har deler av taket falt ned, og det forekommer vannlekkasje inn i deler av bygget. Skadene har vært til stede over flere år uten at nødvendige utbedringer er gjennomført. Normal levetid for tekking med asfaltmembraner er ca. 25 – 35 år, avhengig av påvirkning av sol og øvrige værforhold.
TG 3: Byggverk/bygningsdel har totalt eller nært forestående funksjonssvikt.
KG 3: Store og alvorlige konsekvenser



Mye mose på taket



Hull i taket med mye råteskader



Deler av taket har kollapset



Fuktig treverk med råteskader

1.9 Vinduer

Det er vinduer i treverk og aluminium med 2-lags isolerglass, som er fra byggeåret.

<u>Vurdering:</u>
Vinduene bærer preg av manglende vedlikehold, og det er registrert knuste og sprukne glass, og karmer med fukt og råteskader. Vinduene har betydelig dårligere isolasjonsevne enn nye dagens vinduer, og vinduene har med god margin passert antatt levetid. Normal levetid for vinduer med isolerglass er 25-35 år. Det vil da etter hvert kunne oppstå kondensering mellom glasslagene og glasset må skiftes ut, noe som er normalt og inngår i vedlikehold. Vinduene bør vaskes og smøres for å forlenge levetiden.
TG 3: Byggverk/bygningsdel har totalt eller nært forestående funksjonssvikt.
KG 3: Store og alvorlige konsekvenser



Vinduer med knust glass og råteskader.



Vinduer med knuste glass.

1.10 Ytterdører/porter

I verkstedhallen er det dører og porter av aluminium og stål. I andre deler av bygningen er det ytterdører av treverk.

Vurdering:

Dører og porter fremstår som værslitte med rustskader på beslag. På bakgrunn av alder og de registrerte avvikene vil det være naturlig å vurdere utskifting, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 3: Byggverk/bygningsdel har totalt eller nært forestående funksjonssvikt.

KG 2: Vesentlige konsekvenser



Leddheisport i stål med skader i overflatene



Denne porten er skummet fast og ute av drift



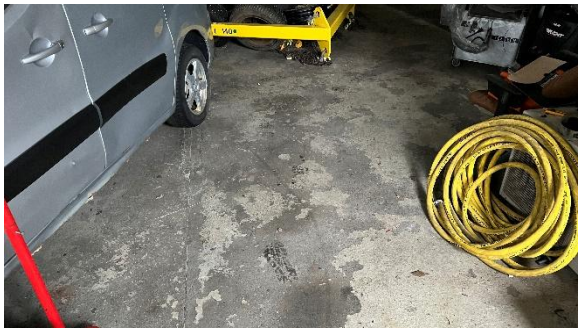
Eldre treport med råteskader og rustne beslag

1.11 Overflater innvendige gulv

Innvendige gulv er med malt betong i deler av bygget og noe gulvbelegg og åpnekonstruksjoner med tregulv.

Vurdering:
Det er mye slitasje på alle gulvene. På betonggulvet er det oppsprukket maling/epoxy, og i deler av bygget med gulvbelegg er gulvene ødelagte på grunn av lekkasje i taket. De deler av gulvene som er ødelagt av lekkasje gis: TG 3: Byggverk/bygningsdel har totalt eller nært forestående funksjonssvikt. KG 3: Store og alvorlige konsekvenser
Øvrige gulv gis: TG 2: Byggverket er sterkt nedslitt, har en vesentlig skade eller redusert funksjon. KG 2: Vesentlige konsekvenser


Gammelt tregulv med en del slitasje


Betonggulv med oppsprukken overflate


Ødelagt gulv og gulvbelegg på grunn av taklekkasje

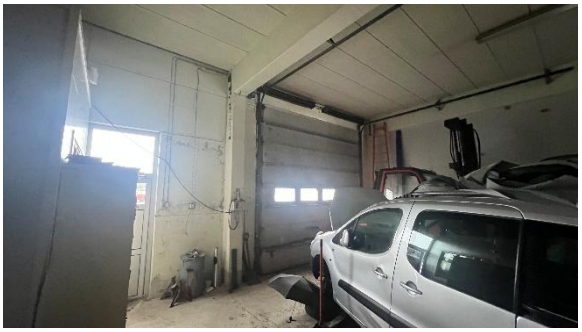
1.12 Overflater innvendige vegger

Deler av overflatene er med åpent reisverk med synlig vindsperre på innsiden. Innvendige overflater på de innredede rommene er med plater. I verkstedhallen er det malte betongoverflater.

Vurdering:
I verkstedhallen er det er del slitasje og oppsprukken maling i overflatene. I de innredede rommene er mye av veggene ødelagte på grunn av lekkasje i taket.


Ødelagte vegger på grunn av lekkasje i taket


Åpne konstrukskjoner


Overflater i verkstedhallen med oppsprukken maling

1.13 Branntekniske forhold

Det er i utgangspunktet byggeier som er ansvarlig for at brannsikkerheten i et bygg er ivaretatt. Branntegninger og rømningsplaner finnes ikke, og det er ikke registrert brannvarslingsanlegg/brannalarmanlegg som dekker arealene. Da bygget ikke er i bruk vil ikke denne bygningsdelen bli ytterligere undersøkt.

Vurdering:
Før bygget tas i bruk, må branntekniske dokumentasjon være på plass og vise at alle krav i henhold til TEK17 er oppfylt. Rømningsveier skal være frie, tydelig merket og tilgjengelige, og nødvendige brannalarmanlegg og slokkeutstyr må være installert og funksjonstestet. Branncelleinndeling og branntetting skal være korrekt utført og dokumentert. I tillegg må det foreligge evakueringsplaner og branninstrukser, og brukere skal være informert om rutiner ved brann.
TGIU: Delen er ikke tilgjengelig for inspeksjon, det kan være behov for nærmere undersøkelser.

1.14 Luftbehandling, generelt

Bygget har ikke fungerende ventilasjonsanlegg og det er kun naturlig ventilasjon, noe som innebærer at frisk luft tilføres gjennom ventiler i vinduer og yttervegger.

Vurdering:
Dersom bygningen skal tas i bruk, anbefales det å etablere et mekanisk ventilasjonsanlegg, ettersom dagens løsning med naturlig lufting ikke vil oppfylle gjeldende krav til inneklima. Mekanisk ventilasjon gir langt bedre kontroll over både luftmengde og luftstrømmer enn naturlig ventilasjon, og sikrer stabile forhold uavhengig av vær og årstid.
TG 2: Byggverket er sterkt nedslitt, har en vesentlig skade eller redusert funksjon.
KG 1: Små og middels store konsekvenser.

1.15 Elkraft, generelt

Det er kun strøm i verkstedhallen. Her er det satt opp en byggestrømskasse.

Vurdering:
Det elektriske anlegget er ikke vurdert, da det var utkoblet på befaringstidspunktet. Basert på anleggets alder og dagens krav til elektriske installasjoner, regulert av NEK 400 (Norsk Elektroteknisk Komité) og Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel), vil det være behov for oppgradering. Det anbefales derfor en utvidet elkontroll utført av fagkyndig personell, da takstingeniøren ikke har elektrofaglig kompetanse. Tilstandsgraden er satt med dette som vurderingsgrunnlag.
TGIU: Delen er ikke tilgjengelig for inspeksjon, det kan være behov for nærmere undersøkelser.

1.16 Utvendige områder, generelt

Adkomst til eiendommen er via Soløyvegen. Området rundt bygningen er med betongdekke og asfaltgrus. Kaien som er oppført i treverk fremstår i dårlig forfatning og har funksjonssvikt. Det må ferdes med aktsomhet på kaien.

Vurdering:
Deler av kaien har kollapset og er ikke trygg å gå på. Området foran bygningen bærer preg av slitasje med oppsprukket underlag. TG 3: Byggverk/bygningsdel har totalt eller nært forestående funksjonssvikt KG 3: Store og alvorlige konsekvenser


Uteområde sør for bygningen


Deler av kaien hat kollapset

1.17 Vann/avløp og sanitærinstallasjoner, generelt

Vann og avløp er utkoblet på befaringstidspunktet og er ikke videre undersøkt.

Vurdering:
Ledningsnettet er i all hovedsak fra byggeårene eller når det er utført endringer. Normal levetid for kobberrør/soilrør er 50-70 år. Varierende alder på sanitærutstyr som er montert i de ulike byggene.
Utskifting og oppgradering av ledningsnettet må regnes med i de eldste delene.
TGIU: Delen er ikke tilgjengelig for inspeksjon, det kan være behov for nærmere undersøkelser

2 Oppsummering/sammendrag

Bygningen er ifølge eiendomsverdi oppført i 1960. Bygningsmassen er i generelt dårlig forfatning og bærer preg av alder, slitasje og langvarig mangel på vedlikehold. Bygningsmassen har omfattende skader, og det er avdekket flere tilfeller av funksjonssvikt – blant annet råteskader i både takkonstruksjon, bærekonstruksjon og gulvbord. Tilstanden er så alvorlig at det i de fleste tilfeller

ikke vil være tilstrekkelig med reparasjoner, og hele bygningsdeler må sannsynlig skiftes ut. Gitt omfanget av skadene og den lave restverdien, vurderes det som mest hensiktsmessig å rive deler av den eksisterende konstruksjonen. Betongbygget er nok den delen med størst restverdi og som lettest kan settes i stand uten alt for store bygningsmessige inngrep.

Molde 15.05.2025



Eivind Lange



Stian Hammarbäch