



Trondheim eiendom

TRONDHEIM KOMMUNE

Tilstandsanalyser 2022 - 2023

BILAG E - ANALYSENIVÅ

Byggkategori og bygningsdeler

Omfang og nivå på tilstandsanalysene

Tilstandsanalysene skal utføres ihht. NS 3424 og NS-EN 16096 med et differensiert nivå på analysen av den enkelte bygningsdel og byggkategori. Omfanget er beskrevet i etterfølgende tabeller.

Bygningsmassen er inndelt de tre ulike kategorier basert på ulike behov for kontroll og ulike fokusområder:

Tabell 1 – analysenivå formålsbygg (barnehager, skoler, helsebygg, adm./kulturbygg med mer)

Tabell 2 – analysenivå boliger

Spesielt for bolig:

For boliger skal rømningsveier vurderes iht analysenivå 1, det skal vurderes om rømningsveier for leilighetene er tilstrekkelig. Dersom det er behov for en mer omfattende brannteknisk analyse, skal dette angis i rapporten. 50 % av leilighetene skal befares, og registreringen skal minimum omfatte kjøkken, bad, el-anlegg og sanitæranlegg samt en kort, generell kommentar om status på innvendige flater i leiligheten. Forhold som ikke er nevnt spesifikt, men som har betydning for eiendommen, skal kommenteres. Vi viser for øvrig til tabell 2 – analysenivå bolig.

Tabellen inneholder kolonne for anlegg (bygningssdeler), analysenivå iht. NS 3424 og en utfyllende beskrivelse av hvilke aspekter som skal inngå i analysen av den enkelte bygningsdel.

Tabell 1 – analysenivå formålsbygg

Anlegg Oppdeling i henhold til NS 3451		Analysenivå (i henhold til NS 3424 tabell 1) Nivå 1-3	Beskrivelse Aspekter som skal undersøkes (Hvilke fysiske og funksjonsmessige forhold som skal undersøkes)
2- Bygning	20 Bygning generelt	1	Samlet vurdering av bygningen under ett
	21 Grunn og fundamenter	1	Visuell kontroll av tilstand på drenering
	22 Bæresystemer	1	Visuell kontroll
	23 Yttervegger	2	Vinduer og fasader
	24 Innervegger	1	Innvendige overflater flater vurderes
	25 Dekker	1	
	26 Yttertak	2	Tak skal inspiseres fra taknivå
	27 Fast inventar	1	
	28 Trapper, balkonger mm	1	
3 - VVS	30 VVS-installasjoner generelt	1	
	31 Sanitær	1	
	32 Varme	1	
	33 Brannslukking	1	Kontroll inngår i annen avtale
	34 Gass og trykkluft	-	Ikke relevant
	35 Prosesskjøling	-	Ikke relevant
	36 Luftbehandling	1	
	37 Komfortkjøling	1	

	38 Vannbehandling	1	
	39 Andre VVS installasjoner	1	
	Varmepumpe	1	
4 - Elkraft	40 Elkraft, generelt	1	
	41 Basisinstallasjon for elkraft	1	
	42 Høyspent forsyning	1	
	43 Lavspent forsyning	1	
	44 Lys	1	
	45 Elvarme	1	
	46 Reservekraft	1	
	49 Brann tekniske anlegg	1	Kontroll blir utført i egen avtale
	Andre elkraftinstallasjoner	1	
5 - Tele- og automatisering	50 Tele og automatisering, generelt	1	
	51 Basisinstallasjon for tele og automatisering	1	
	52 Integrert kommunikasjon	1	
	53 Telefoni og personsøking	1	
	54 Alarm og signal	1	
	55 Lyd og bilde	1	
	56 Automatisering	1	
	57 Instrumentering	1	
Andre installasjoner	Heis	1	
7 - Utendørs	70 Utendørs generelt	1	
	71 Bearbeidet terreng	1	
	72 Utendørs konstruksjoner	1	Lekeplassutstyr kontrolleres av Trondheim eiendoms egne kontrollører og inngår ikke i analysen.
	73 Utendørs VVS	1	
	74 Utendørs elkraft	1	
	75 Utendørs tele og automatisering	1	
	76 Veger og plasser	1	
	77 Park og hage	1	
	78 Utendørs infrastruktur	1	

Tabell 2 – analysenivå boliger

Anlegg Oppdeling i henhold til NS 3451		Analysenivå (i henhold til NS 3424 tabell 1) Nivå 1-3	Beskrivelse Aspekter som skal undersøkes (hvilke fysiske og funksjonsmessige forhold som skal undersøkes)
2- Bygning	20 Bygning generelt	1	Samlet vurdering av bygningen under ett
	21 Grunn og fundamenter	1	Visuell kontroll av tilstand på drenering
	22 Bæresystemer	1	Visuell kontroll
	23 Yttervegger	2	Vinduer og fasader
	24 Innervegger	1	Kort, generell kommentar om status på innvendige flater på leilighetene og fellesarealene som befares.
	25 Dekker	1	Brannteknisk vurdering ift materialbruk
	26 Yttertak/piper	2	Tak skal inspiseres fra taknivå
	27 Fast inventar	1	
	28 Trapper, balkonger mm	1	
3 - VVS	30 VVS-installasjoner generelt	1	
	31 Sanitær	1	
	32 Varme	1	
	33 Brannslukking	1	Kontroll inngår i annen avtale
	34 Gass og trykkluft	-	Ikke relevant
	35 Prosesskjøling	-	Ikke relevant
	36 Luftbehandling	1	Vurdering av luftbehandlingsanlegg skal inngå i analysen.
	37 Komfortkjøling	-	
	38 Vannbehandling	1	
	39 Andre VVS installasjoner	1	
	Varmepumpe	1	
4 - Elkraft	40 Elkraft, generelt	1	
	41 Basisinstallasjon for elkraft	1	
	42 Høyspent forsyning	1	
	43 Lavspent forsyning	1	
	44 Lys	1	
	45 Elvarme	1	
	46 Reservekraft	1	
	49 Branntekniske anlegg	1	Kontroll blir utført i egen avtale
	Andre elkraftinstallasjoner	1	
5 - Tele- og automatisering	50 Tele og automatisering, generelt	1	
	51 Basisinstallasjon for tele og automatisering	1	
	52 Integreert kommunikasjon	1	
	53 Telefoni og personsøking	1	

	54 Alarm og signal	1	
	55 Lyd og bilde	1	
	56 Automatisering	1	
	57 Instrumentering	1	
Andre installasjoner	Heis	1	
7 - Utendørs	70 Utendørs generelt	1	
	71 Bearbeidet terreng	1	
	72 Utendørs konstruksjoner	1	
	73 Utendørs VVS	1	
	74 Utendørs elkraft	1	
	75 Utendørs tele og automatisering	1	
	76 Veger og plasser	1	
	77 Park og hage	1	
	78 Utendørs infrastruktur	1	