

TILSTANDSRAPPORT GARASJER



Skogfaret 60
Haslum



www.mstr.no

Utført av:
Takstmann
Kim-Andre Lotterud
Dato: 21/10/2024

Blåbærskogen 77
Heggedal 1389
94890812
post@vikentaksering.no



AVGRENSNING:

Rapporten er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn.

NIVÅ AV UNDERSØKELSEN:

Rapporten utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan undersøkelsen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

KOSTNADSVURDERINGER

Der feil og mangler er beskrevet i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:8, Bnr: 1370
Hjemmelshaver:	Skogfaret Huseierforening
Oppdragsgiver:	Skogfaret Huseierforening
Tilstede:	Vegar Rolfsrud, Kim-Andre Lotterud
Dato:	07.10.2024
Kjøper:	Ikke aktuelt
Selger:	Ikke aktuelt
Bygningstype:	Garasjebygg
Gjeldende Forskrift:	
GNR:	8
BNR:	1370
Tomtestørrelse:	Ukjent m ²
Adresse:	Skogfaret 60
Postnummer:	1344
Poststed:	Haslum
Kommune:	Bærum
Bygningens BTA:	Ukjent
Byggeår:	1960
Rekvirent:	Vegar Rolfsrud

Beskrivelse av oppdraget:

Viken Taksering AS er blitt engasjert av Skogfaret Huseierforening for tilstandsvurdering av sju garasjebygg i forbindelse med videre vedlikeholdsplanlegging.

Oppdraget er utført som en tilstandsanalyse på nivå 1 som grunnlag for vedlikeholdsplanlegging av garasjene. Tilstandsanalyse på nivå 1 omfatter visuelle observasjoner. Enkle målinger vil utføres der det er nødvendig.

Formålet med tilstandsanalysen er å kartlegge bygningsdelers tilstand, identifisere vedlikeholdsbehov i ett perspektiv på ca. 10 år fremover.

Omfanget av tilstandsanalysen er definert til tilstandsvurdering av syv garasjebygg.

Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak utføres dermed fra bakke- eller gulvplan.

Levetidsvurderinger baseres på takstmannens erfaringer og Byggforskserien 700.320 om Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, utgitt av SINTEF Byggforsk. Den antatte gjenstående levetiden for hver bygningsdel vurderes skjønnsmessig, med hensyn til faktorer som værforhold og bruk. Levetiden kan variere avhengig av kriterier som teknisk levetid, vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker.

Tilstandsgrader fastsettes i henhold til NS 3600:2018 og klassifiseres som følger:

TG 0: Ingen avvik

Ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon på fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram, og bygningsdelen er mindre enn 5 år gammel.

TG 1: Mindre eller moderate avvik Som TG 0, men bygningsdelen har slitasje uten at tiltak anses som nødvendig.

TG 2: Vesentlige avvik

Bygningsdelen har feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak. Eksempler inkluderer kort forventet gjenværende brukstid, skjulte feil eller skader, manglende påkrevd dokumentasjon, behov for overvåkning for å sikre mot større skader og følgeskader, eller særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3: Store eller alvorlige avvik

Total funksjonssvikt, fare for liv og helse, akutt behov for tiltak (strakstiltak), avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket, som er av stort fysisk omfang eller kan medføre alvorlige konsekvenser.

TGIU: Ikke undersøkt

Brukes unntaksvis, for eksempel ved snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet. Dette omfatter bygningsdeler eller arealer som ikke er tilgjengelig for inspeksjon ved analysens tidspunkt. Særlig fuktutsatte konstruksjoner skal angis særskilt.

Dersom det er angitt TG2 eller TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, og det er tilstrekkelig underlag, vil det normalt være inkludert et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden. Alle priser er ink. mva.

Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av de elektriske anleggene i sameiet.

Utbedringskostnader er grovt estimerte og vil kunne variere fra leverandør til leverandør.

Ved etablering av drenerer vil det trolig være krav til fett/oljeutskiller. Kostnad for dette er ikke kalkulert da omfanget er ukjent og bør vurderes av en prosjekterende VVS ingeniør.

Kort bygningsbeskrivelse:

Garasjer oppført med plate på mark/grunnmur til faste masser/fjell.

Bindingsverkskonstruksjon.

Pulttakkonstruksjon tekket med takpapp.

Vedlegg - Kalkyler, bilder, etc.:

Vedlegg 1 - Sammenstilling bilder
Vedlegg 2 - Markert tegning
Vedlegg 3 - Kalkulasjon

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

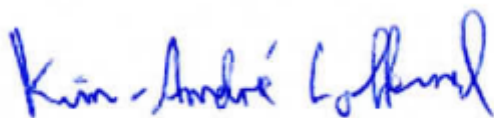
Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

Ansvarlig for rapporten:

Kim-Andre Lotterud

10 års erfaring fra byggebransjen med rehabilitering, vedlikehold, nybygg, prosjektledelse og tilstandsanalyse.

21/10/2024



Kim-Andre Lotterud

Skade / Mangel:

1) Garasje 1

BESKRIVELSE AV SKADE/MANGEL:

Grunn og fundamenter:

Fundament:

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Det er ikke registrert mulighet for avrenning av vann på garasjegulvet. Det er store retningsavvik på betongdekke. Målt en høydeforskjell på 40 mm på en lengde på 2 meter ved stikkprøve. Det anbefales at det etableres mulighet for avrenning av vann ved støping av fall rett vei og etablering av avrenningsrenne i forkant av garasjen.

Grunnmur:

Grunnmur av antatt av støpt betong.

En del misfarginger og sprekkdannelser på grunnmur.

Tilstandsvurdering: TG2 vurderes da det er målt store høydeforskjeller i betongdekke inne i garasjene og mangelfull avrenningsmulighet for vann. Misfarginger og sprekkdannelser grunnmur.

Estimert kostnad: 410 331,- ink mva. (Rep av puss og maling grunnmur, drenering og støping fall)

Drenering:

Drenering antatt fra byggeår. En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse. Ingen synlig grunnmursplast. Konstruksjonen ligger riktignok ikke under terreng. Vurderes ut fra alder.

Tilstandsvurdering: TG2 vurderes ut fra alder på dreneringen.

Estimert kostnad: 384 332,- ink mva (Utskifting av drenering)

Terrengforhold:

Det er hovedsaklig flatt fall på terreng mot grunnmur.

Etablering av fall bør eventuelt utføres i sammenheng med drenering.

Tilstandsvurdering: TG2 vurderes da det er hovedsaklig flatt fall på terreng.

Estimert kostnad: Se punkt drenering. Kostnad er knyttet til dette punktet.

Yttervegger:

Utvendig fasade av stående trekledning.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. Ikke montert flueduk i gesims og raft for å holde fugler og insekter ute. (Underkant av takutstikk)

Lite lufting bak kledning, panel ser ut til å være i grei stand til tross for dette.

Det er stedvis registrert råteskadet kledning.

Kledning er stedvis montert helt ned mot bakkenivå som vil føre til fuktoppsug i kledningen.

Kledning vurderes å generelt være av generelt god beskaffenhet iht alder.

Tilstandsvurdering: TG2 vurderes

Estimert kostnad: 111 751,- ink mva (Utskifting panel og overflatebehandling)

Yttertak, renner, nedløp og beslag:

Pulttak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Mye slitasje på yttertekking, renner, nedløp og beslag.

Tilstandsvurdering: TG2 vurderes ut fra slitasjegraden på taktekking, renner, nedløp og beslag.

Estimert sum: 162 710,- ink mva (Legging av ny papp, renner og nedløp)

Garasjeporter: Garasjeporter er av eldre dato og er stedvis vanskelige å åpne/lukke ved enkel funksjonstest. Anbefales at garasjeporter skiftes ut.

Tilstandsvurdering: TG2 vurderes da porter er av eldre dato og stedvis problemer med åpning/lukking.

Estimert sum: 126 629,- ink mva (Utskifting av porter)

Ventilasjon:

Arealene er generelt dårlig ventilert. Ytterligere ventileringsbør etableres.

Tilstandsvurdering: TG2 vurderes da arealene ikke er tilstrekkelig luftet.

Estimert sum: 176 806,- ink mva (Etablering av ventilasjonsanlegg)

Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg av eldre dato. Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres en gjennomgang av det elektriske anlegget av en autorisert elektroinstallatør.

Estimert sum: 11 250,- ink mva (EL-kontroll)

www.bmtf.no

Innvendige arbeider med etablering av branngips. Estimert sum: 93 453,- ink mva (Branngips og overflatebehandling)

HENVISNING TIL:

Byggforsk 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler.

Utdrag fra byggeforskrift 1949:

Kap. 36. Garasjer og bilverksteder.

§ 1.

1. Garasjens vegger og tak skal være av brannfast materiale eller ha innvendig brannherdig kledning, godkjent av bygningsrådet. Golv skal være utført av stålglattet betong eller på annen jevn god måte, også når garasjer tillates oppført av tre med eller uten brannherdig kledning. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra bestemmelsen om betonggolv for garasjer som ligger direkte på terreng. Det må dog ikke brukes golv av brennbart materiale.

2. Garasje skal være oppdelt med skillevegger av brannfast materiale uten åpninger i avdelinger for ikke flere enn 10 biler, maksimum 200 m²

. I spesielle tilfelle kan bygningsrådet etter at

brannstyrets uttalelse er innhentet, påby skillevegger for færre enn 10 biler. Bygningsrådet kan etter uttalelse fra brannstyret tillate større garasjeavdelinger, såfremt det blir lagt inn effektivt automatisk brannbeskyttelse, som f.eks. sprinkler eller andre slokkingsanlegg godkjent av brannstyret.

Oversiktsbilde
garasje

1.



VURDERING AV SKADE/MANGEL:

Vurderinger gjøres til at garasjen generelt har ett etterslep på vedlikehold.

Grunn og fundamenter: TG2.

Normal levetid på fundamenter er estimert 70 år.

Drenering: TG2.

Normal levetid på drenering er estimert 40 år.

Terrengforhold: TG2.

Yttervegger: TG2.

Normal levetid for utvendig kledning er estimert: 40 år

Yttertak, renner, nedløp og beslag: TG2

Normal levetid for yttertak av papp er estimert: 25 år

Garasjeporter: TG2

Normal levetid for garasjeport er estimert: 20 år

Ventilasjon: TG2

Elektrisk anlegg: TG ikke satt på dette punktet. Bør på generelt grunnlag kontrolleres.

Innvendige overflater TG2.

Mål garasje: Målt til 68 m2.

Takhøyde: 1,9-2,2 meter.

Parkeringsplasser: Parkeringsplasser er mål til 5,3 meter x 4,2 meter. (Lengde x bredde) Portåpning: 3,9x2,0 meter.

Helhetsvurdering gjøres til at det vedlikehold kan utføres uten riving av garasjekonstruksjon. Styret må selvfølgelig ta stilling til dette.

Pris ut i fra ovenstående vurdering:

Se estimert per post.

2) Garasje 2

BESKRIVELSE AV SKADE/MANGEL:

Grunn og fundamenter:

Fundament:

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det registrert store skjevheter i bygget.

Det er ikke registrert mulighet for avrenning av vann på garasjegulvet. Det er store retningsavvik på betongdekke. Målt en høydeforskjell på 55mm på en lengde på 2 meter ved stikkprøve.

Grunnmur:

Grunnmur av antatt støpt betong.

En del misfarginger og sprekkdannelse på grunnmur. Store sprekker i grunnmur. Synlig korrodert armering.

Tilstandsvurdering: TG3 vurderes da det er registrert store riss i grunnmur. Store skjevheter grunnmur og betongdekke.

Estimert kostnad: 1 120 872,- ink mva (Utskifting)

Drenering:

Drenering antatt fra byggeår. En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse. Ingen synlig grunnmursplast. Deler av konstruksjonen ligger under terreng. Vurderes ut fra alder.

Tilstandsvurdering: TG2 vurderes ut fra alder på dreneringen.

Estimert kostnad: 384 332,- ink mva (Utskifting)

Terrengforhold:

Det er hovedsaklig flatt fall på terreng mot grunnmur. Taknedløp føres mot grunnmur.

Etablering av fall bør eventuelt utføres i sammenheng med drenering.

Tilstandsvurdering: TG2 vurderes da det er hovedsaklig flatt fall på terreng.

Estimert kostnad: Se punkt drenering. Kostnad er knyttet til dette punktet.

Yttervegger:

Utvendig fasade av stående trekledning.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. Ikke montert fluenetting i gesims og raft for å holde fugler og insekter ute. (Underkant av takstikk)

Lite lufting bak kledning, panel ser ut til å være i grei stand til tross for dette.

Det er stedvis registrert råteskadet kledning. .

Kledning vurderes å generelt være av generelt god beskaffenhet iht alder.

Tilstandsvurdering: TG2 vurderes

Estimert kostnad: 678 643,- ink mva (Utskifting)

Yttertak, renner, nedløp og beslag:

Pulttak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan.

Konstruksjonen fremstår ikke som stabil på befaringsdagen og det er registrert vesentlige nedbøyninger.

Mye slitasje på yttertekking, renner, nedløp og beslag.

Tilstandsvurdering: TG3 vurderes da det er registrert store skjevheter i takkonstruksjon.

Estimert sum: 496 135,- ink mva (Utskifting)

Garasjeporter: Garasjeporter er av eldre dato og er stedvis vanskelige å åpne/lukke ved enkel funksjonstest. Anbefales at garasjeporter skiftes ut.

Tilstandsvurdering: TG2 vurderes da porter er av eldre dato og stedvis problemer med åpning/lukking.

Estimert sum: 126 629,- ink mva (Utskifting)

Ventilasjon:

Arealene er generelt dårlig ventilert. Ytterligere ventileringsbør etableres.

Tilstandsvurdering: TG2 vurderes da arealene ikke er tilstrekkelig luftet.

Estimert sum: 176 806,- ink mva (Etablering av ventilasjonsanlegg)

Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg av eldre dato. Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres en gjennomgang av det elektriske anlegget av en autorisert elektroinstallatør.

Estimert sum: 14 665,- ink mva (El-kontroll og frakobling)

Innvendige arbeider med etablering av branngips. Estimert sum: 193 547,- ink mva (Branngips og overflatebehandling)

HENVISNING TIL:

Byggforsk 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler.

Utdrag fra byggeforskrift 1949:

Kap. 36. Garasjer og bilverksteder.

§ 1.

1. Garasjens vegger og tak skal være av brannfast materiale eller ha innvendig brannherdig kledning, godkjent av bygningsrådet. Golv skal være utført av stålglattet betong eller på annen jevn god måte, også når garasjer tillates oppført av tre med eller uten brannherdig kledning. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra bestemmelsen om betonggolv for garasjer som ligger direkte på terreng. Det må dog ikke brukes golv av brennbart materiale.

2. Garasje skal være oppdelt med skillevegger av brannfast materiale uten åpninger i avdelinger for ikke flere enn 10 biler, maksimum 200 m²

. I spesielle tilfelle kan bygningsrådet etter at

brannstyrets uttalelse er innhentet, påby skillevegger for færre enn 10 biler. Bygningsrådet kan etter uttalelse fra brannstyret tillate større garasjeavdelinger, såfremt det blir lagt inn effektivt automatisk brannbeskyttelse, som f.eks. sprinkler eller andre slokkingsanlegg godkjent av brannstyret.

Oversiktsbilde

garasje

2.



VURDERING AV SKADE/MANGEL:

Vurderinger gjøres til at garasjen generelt har ett stort etterslep på vedlikehold og det er registrert store avvik på det konstruksjonsmessige.

Grunn og fundamenter: TG3

Normal levetid på fundamenter er estimert 70 år.

Drenering: TG2.

Normal levetid på drenering er estimert 40 år.

Terrengforhold: TG2.

Yttervegger: TG2.

Normal levetid for utvendig kledning er estimert: 40 år

Yttertak, renner, nedløp og beslag: TG3

Normal levetid for yttertak av papp er estimert: 25 år

Garasjeporter: TG2

Normal levetid for garasjeport er estimert: 20 år

Ventilasjon: TG2

Elektrisk anlegg: TG ikke satt på dette punktet. Bør på generelt grunnlag kontrolleres.

Innvendige overflater TG3.

Mål garasje: Målt til 90 m2.

Takhøyde: 1,9-2,2 meter.

Parkeringsplasser: Parkeringsplasser er mål til 5,2 meter x 4,2 meter. (Lengde x bredde) Portåpning: 3,9x2,0 meter.

Helhetsvurdering gjøres til at det vil være store utbedringskostnader for å sette garasjen tilbake i stand. Det kan være fornuftig å se på en løsning med rivning og reetablering av garasjebygget til dagens standard. Estimerte kostnader er for riving og nyetablering.

Pris ut i fra ovenstående vurdering:**Se estimert per post.**

3) Garasje 3

BESKRIVELSE AV SKADE/MANGEL:

Grunn og fundamenter:

Fundament:

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Det er ikke registrert mulighet for avrenning av vann på garasjegulvet. Det anbefales at det etableres mulighet for avrenning av vann ved støping av fall rett vei og etablering av avrenningsrenne i forkant av garasjen.

Grunnmur:

Grunnmur av antatt av støpt betong.

Noe misfarging på grunnmur.

Tilstandsvurdering: TG2 vurderes da det er mangelfull avrenningsmulighet for vann. Noe misfarginger grunnmur.

Estimert kostnad: 824 257,- ink mva (Rep av puss og maling grunnmur, drensrenne og støping fall)

Drenering:

Drenering antatt fra byggeår. En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse. Delvis på garasjens bakside. Kun deler av langveggen er drenert. Dreneringen vurderes ut fra alder.

Tilstandsvurdering: TG2 vurderes ut fra alder på dreneringen.

Estimert kostnad: 455 130,- ink mva (Utskifting)

Terrengforhold:

Det er hovedsaklig flatt fall på terreng mot grunnmur.

Etablering av fall bør eventuelt utføres i sammenheng med drenering.

Tilstandsvurdering: TG2 vurderes da det er hovedsaklig flatt fall på terreng.

Estimert kostnad: Se punkt drenering. Kostnad er knyttet til dette punktet.

Yttervegger:

Utvendig fasade av stående trekledning.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. Ikke montert flueduk i gesims og raft for å holde fugler og insekter ute. (Underkant av takutstikk)

Lite lufting bak kledning, panel ser ut til å være i grei stand til tross for dette.

Det er stedvis registrert råteskadet kledning. Gjelder store deler av langvegg på garasjens bakside primært.

Tilstandsvurdering: TG2 vurderes ut fra alder og slitasjegrad på kledningen. Stedvis råteskadet kledning.

Estimert kostnad: 217 405,- ink mva (Bytte kledning og overflatebehandling)

Yttertak, renner, nedløp og beslag:

Pulttak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Yttertekking fremstår som av nyere dato og i normalt god stand.

Tilstandsvurdering: Vurderes til TG1 ut fra taktekking som ser ut til å være av nyere dato.

Garasjeporter: Garasjeporter er av eldre dato og er stedvis vanskelige å åpne/lukke ved enkel funksjonstest. Anbefales at garasjeporter skiftes ut. Høy kant inn mot garasjene.

Tilstandsvurdering: TG2 vurderes da porter er av eldre dato og stedvis problemer med åpning/lukking. Høy kant inn mot garasjer.

Estimert sum: 337 677,- ink mva (Utskifting)

Ventilasjon:

Arealene er generelt dårlig ventilert. Ytterligere ventilering bør etableres.

Tilstandsvurdering: TG2 vurderes da arealene ikke er tilstrekkelig ventilert.

Estimert sum: 176 806,- ink mva (Etablering av ventilasjonsanlegg)

Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg av eldre dato. Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres en gjennomgang av det elektriske anlegget av en autorisert elektroinstallatør.

Estimert sum: 11 250 ,- ink mva (EL-kontroll)

Innvendige arbeider med etablering av branngips. Estimert sum: 220 007,- ink mva (Branngips og overflatebehandling)

HENVISNING TIL:

Byggforsk 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler.

Utdrag fra byggeforskrift 1949:

Kap. 36. Garasjer og bilverksteder.

§ 1.

1. Garasjens vegger og tak skal være av brannfast materiale eller ha innvendig brannherdig kledning, godkjent av bygningsrådet. Golv skal være utført av stålglattet betong eller på annen jevn god måte, også når garasjer tillates oppført av tre med eller uten brannherdig kledning. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra bestemmelsen om betonggolv for garasjer som ligger direkte på terreng. Det må dog ikke brukes golv av brennbart materiale.

2. Garasje skal være oppdelt med skillevegger av brannfast materiale uten åpninger i avdelinger for ikke flere enn 10 biler, maksimum 200 m²

. I spesielle tilfelle kan bygningsrådet etter at

brannstyrets uttalelse er innhentet, påby skillevegger for færre enn 10 biler. Bygningsrådet kan etter uttalelse fra brannstyret tillate større garasjeavdelinger, såfremt det blir lagt inn effektivt automatisk brannbeskyttelse, som f.eks. sprinkler eller andre slokkingsanlegg godkjent av brannstyret.

Oversiktsbilde
garasje
3.



VURDERING AV SKADE/MANGEL:

Vurderinger gjøres til at garasjen generelt har ett etterslep på vedlikehold. Det er tydelig at det er gjort noe vedlikehold på denne garasjen i nyere tid med delvis drenering og taktekking.

Grunn og fundamenter: TG2.

Normal levetid på fundamenter er estimert 70 år.

Drenering: TG2.

Normal levetid på drenering er estimert 40 år.

Terrengforhold: TG2.

Yttervegger: TG2.

Normal levetid for utvendig kledning er estimert: 40 år

Yttertak, renner, nedløp og beslag: TG1

Normal levetid for yttertak av papp er estimert: 25 år

Garasjeporter: TG2

Normal levetid for garasjeport er estimert: 20 år

Ventilasjon: TG2

Elektrisk anlegg: TG ikke satt på dette punktet. Bør på generelt grunnlag kontrolleres.

Mål garasje: Målt til 182 m².

Takhøyde: 1,9-2,2 meter.

Parkeringsplasser: Parkeringsplasser er mål til 5,3 meter x 4,2 meter. (Lengde x bredde) Portåpning: 3,9x2,0 meter.

Helhetsvurdering gjøres til at det vedlikehold kan utføres uten riving av garasjekonstruksjon. Det er opplyst at det er ønske om å ivareta garasjebygget så langt det er mulig. Styret må selvfølgelig ta stilling til dette.

Pris ut i fra ovenstående vurdering:**Se estimert per post.**

4) Garasje 4

BESKRIVELSE AV SKADE/MANGEL:

Grunn og fundamenter:

Fundament:

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det registrert store sprekker i betongdekke. Det er ikke registrert mulighet for avrenning av vann på garasjegulvet. Det er store retningsavvik på betongdekke. Målt en høydeforskjell på 60 mm på en lengde på 2 meter ved stikkprøve. Det anbefales at det etableres mulighet for avrenning av vann ved støping av fall rett vei og etablering av avrenningsrenne i forkant av garasjen.

Grunnmur:

Kun deler av grunnmur er befart i en bod. Ikke tilkomst i øvrige boder og dermed ikke mulig å vurdere grunnmur på en god måte.

Tilstandsvurdering: TG2 vurderes da det er målt store høydeforskjeller i betongdekke inne i garasjene og mangelfull avrenningsmulighet for vann.

Estimert kostnad: 511 765,- ink mva (Rep av puss og maling grunnmur, drensrenne og støping fall)

Drenering:

Drenering antatt fra byggeår. En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse. Stedvis synlig grunnmursplast uten topplist. Vurderes ut fra alder.

Tilstandsvurdering: TG2 vurderes ut fra alder på dreneringen.

Estimert kostnad: 455 130,- ink mva (Utskifting)

Terrengforhold:

Det er hovedsaklig flatt fall på terreng mot grunnmur.

Etablering av fall bør eventuelt utføres i sammenheng med drenering.

Tilstandsvurdering: TG2 vurderes da det er hovedsaklig flatt fall på terreng.

Estimert kostnad: Se punkt drenering. Kostnad er knyttet til dette punktet.

Yttervegger:

Utvendig fasade av stående trekledning.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. Ikke montert flueduk i gesims og raft for å holde fugler og insekter ute. (Underkant av takutstikk)

Lite lufting bak kledning, panel ser ut til å være i grei stand til tross for dette.

Kledning vurderes å generelt være av generelt god beskaffenhet iht alder. Stedvis overflatebehandlet. Bør overflatebehandles i sin helhet.

Tilstandsvurdering: TG2 vurderes ut fra alder og slitasjegrad på kledning.

Estimert sum: 215 373,- ink mva (Bytte kledning og overflatebehandling)

Yttertak, renner, nedløp og beslag:

Pulttak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Nyere taktekking. Ser ut til å være skjøtet med gammel takpapp. Bør utbedres.

Tilstandsvurdering: TG2 vurderes ut fra løsning med skjøting av nyere og eldre takpapp. Fremstår som en utett løsning.

Estimert sum: 211 232,- ink mva (Legging av ny papp, renner og nedløp)

Garasjeporter: Garasjeporter er av eldre dato og er stedvis vanskelige å åpne/lukke ved enkel funksjonstest. Anbefales at garasjeporter skiftes ut.

Tilstandsvurdering: TG2 vurderes da porter er av eldre dato og stedvis problemer med åpning/lukking.

Estimert sum: 168 839,- ink mva (Utskifting)

Ventilasjon:

Arealene er generelt dårlig ventilert. Ytterligere ventileringsbør etableres.

Tilstandsvurdering: TG2 vurderes da arealene ikke er tilstrekkelig luftet.

Estimert sum: 176 806,- ink mva (Etablering av ventilasjonsanlegg)

Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg av eldre dato. Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres en gjennomgang av det elektriske anlegget av en autorisert elektroinstallatør.

Estimert sum: 11 250,- ink mva (EL-kontroll)

©Innvendige arbeider med etablering av branngips. Estimert sum: 150 095,- ink mva (Branngips og overflatebehandling)

HENVISNING TIL:

Byggforsk 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler.

Utdrag fra byggeforskrift 1949:

Kap. 36. Garasjer og bilverksteder.

§ 1.

1. Garasjens vegger og tak skal være av brannfast materiale eller ha innvendig brannherdig kledning, godkjent av bygningsrådet. Golv skal være utført av stålglattet betong eller på annen jevngod måte, også når garasjer tillates oppført av tre med eller uten brannherdig kledning. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra bestemmelsen om betonggolv for garasjer som ligger direkte på terreng. Det må dog ikke brukes golv av brennbart materiale.

2. Garasje skal være oppdelt med skillevegger av brannfast materiale uten åpninger i avdelinger for ikke flere enn 10 biler, maksimum 200 m²

. I spesielle tilfelle kan bygningsrådet etter at

brannstyrets uttalelse er innhentet, påby skillevegger for færre enn 10 biler. Bygningsrådet kan etter uttalelse fra brannstyret tillate større garasjeavdelinger, såfremt det blir lagt inn effektivt automatisk brannbeskyttelse, som f.eks. sprinkler eller andre slokkingsanlegg godkjent av brannstyret.

Oversiktsbilde
garasje
4.



VURDERING AV SKADE/MANGEL:

Vurderinger gjøres til at garasjen generelt har ett etterslep på vedlikehold.

Grunn og fundamenter: TG2.

Normal levetid på fundamenter er estimert 70 år.

Drenering: TG2.

Normal levetid på drenering er estimert 40 år.

Terrengforhold: TG2.

Yttervegger: TG2.

Normal levetid for utvendig kledning er estimert: 40 år

Yttertak, renner, nedløp og beslag: TG2

Normal levetid for yttertak av papp er estimert: 25 år

Garasjeporter: TG2

Normal levetid for garasjeport er estimert: 20 år

Ventilasjon: TG2

Elektrisk anlegg: TG ikke satt på dette punktet. Bør på generelt grunnlag kontrolleres.

Mål garasje: Målt til 91 m².

Takhøyde: 1,9-2,2 meter.

Parkeringsplasser: Parkeringsplasser er mål til 5,3 meter x 4,2 meter. (Lengde x bredde) Portåpning: 3,9x2,0 meter.

Helhetsvurdering gjøres til at det vedlikehold kan utføres uten riving av garasjekonstruksjon. Det er opplyst at det er ønske om å ivareta garasjebygget så langt det er mulig. Styret må selvfølgelig ta stilling til dette.

Pris ut i fra ovenstående vurdering:

Se estimert per post.

5) Garasje 5

BESKRIVELSE AV SKADE/MANGEL:

Grunn og fundamenter:

Fundament:

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Det er ikke registrert mulighet for avrenning av vann på garasjegulvet. Det er store retningsavvik på asfaltdekke. Store nedsenkninger stedvis i asfaltdekke. Det anbefales at det etableres mulighet for avrenning av vann ved etablering av nytt asfaltdekke med fall og avrenningsrenne i forkant av garasjen.

Tilstandsvurdering: TG2 vurderes da det er mangelfull avrenningsmulighet for vann og mye ujevnheter i asfaltdekke.
Estimert kostnad: 1 049 498,- ink mva (Utskifting)

Drenering:

Drenering antatt fra byggeår. En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse. Grunnmursplast ført opp på panel. Fremstår som utett. Konstruksjonen ligger riktignok ikke under terreng. Vurderes ut fra alder.

Tilstandsvurdering: TG2 vurderes ut fra alder på dreneringen.

Estimert kostnad: 475 358,- ink mva (Utskifting)

Terrengforhold:

Det er hovedsaklig flatt fall på terreng mot grunnmur.

Etablering av fall bør eventuelt utføres i sammenheng med drenering.

Tilstandsvurdering: TG2 vurderes da det er hovedsaklig flatt fall på terreng.

Estimert kostnad: Se punkt drenering. Kostnad er knyttet til dette punktet.

Yttervegger:

Utvendig fasade av stående trekledning.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. Ikke montert flueduk i gesims og raft for å holde fugler og insekter ute. (Underkant av takutstikk)

Lite lufting bak kledning, panel ser ut til å være i grei stand til tross for dette.

Kledning er stedvis montert helt ned mot bakkenivå som vil føre til fuktoppsug i kledningen.

Kledning vurderes å generelt være av generelt god beskaffenhet iht alder.

Tilstandsvurdering: TG2 vurderes ut fra alder og slitasjegrad på kledningen.

Estimert sum: 501 102,- ink mva (Utskifting)

Yttertak, renner, nedløp og beslag:

Pulttak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Mye slitasje på yttertekking, renner, nedløp og beslag.

Tilstandsvurdering: TG2 vurderes ut fra slitasjegraden på taktekking, renner, nedløp og beslag.

Estimert sum: 610 366,- ink mva (Utskifting)

Garasjeporter: Garasjeporter er av eldre dato og er stedvis vanskelige å åpne/lukke ved enkel funksjonstest. Anbefales at garasjeporter skiftes ut.

Tilstandsvurdering: TG2 vurderes da porter er av eldre dato og stedvis problemer med åpning/lukking.

Estimert sum: 295 467,- ink mva (Utskifting)

Ventilasjon:

Arealene er generelt dårlig ventilert. Ytterligere ventilering bør etableres.

Tilstandsvurdering: TG2 vurderes da arealene ikke er tilstrekkelig luftet.

Estimert sum: 176 806,- ink mva (Etablering av ventilasjonsanlegg)

Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg av eldre dato. Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres en gjennomgang av det elektriske anlegget av en autorisert elektroinstallatør.

Estimert sum: 14 663,- ink mva (El-kontroll og enkel frakobling)

Innvendige arbeider med etablering av branngips. Estimert sum: 154 412,- ink mva (Branngips og overflatebehandling)

HENVISNING TIL:

sByggforsk 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler.

Utdrag fra byggeforskrift 1949:

Kap. 36. Garasjer og bilverksteder.

§ 1.

1. Garasjens vegger og tak skal være av brannfast materiale eller ha innvendig brannherdig kledning, godkjent av bygningsrådet. Golv skal være utført av stålglattet betong eller på annen jevn god måte, også når garasjer tillates oppført av tre med eller uten brannherdig kledning. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra bestemmelsen om betonggolv for garasjer som ligger direkte på terreng. Det må dog ikke brukes golv av brennbart materiale.

2. Garasje skal være oppdelt med skillevegger av brannfast materiale uten åpninger i avdelinger for ikke flere enn 10 biler, maksimum 200 m²

. I spesielle tilfelle kan bygningsrådet etter at

brannstyrets uttalelse er innhentet, påby skillevegger for færre enn 10 biler. Bygningsrådet kan etter uttalelse fra brannstyret tillate større garasjeavdelinger, såfremt det blir lagt inn effektivt automatisk brannbeskyttelse, som f.eks. sprinkler eller andre slokkingsanlegg godkjent av brannstyret.

Oversiktsbilde

garasje

5.



VURDERING AV SKADE/MANGEL:

Vurderinger gjøres til at garasjen generelt har ett stort etterslep på vedlikehold.
Garasje er ikke kledd med brannfaste materialer.

Grunn og fundamenter: TG2.

Normal levetid på fundamenter er estimert 70 år.

Drenering: TG2.

Normal levetid på drenering er estimert 40 år.

Terrengforhold: TG2.

Yttervegger: TG2.

Normal levetid for utvendig kledning er estimert: 40 år

Yttertak, renner, nedløp og beslag: TG2

Normal levetid for yttertak av papp er estimert: 25 år

Garasjeporter: TG2

Normal levetid for garasjeport er estimert: 20 år

Ventilasjon: TG2

Elektrisk anlegg: TG ikke satt på dette punktet. Bør på generelt grunnlag kontrolleres.

Mål garasje: Målt til 100 m².

Takhøyde: 1,5-2,1 meter.

Parkeringsplasser: Parkeringsplasser er mål til 5,4 meter x 2,5 meter. (Lengde x bredde)

Helhetsvurdering gjøres til at det vil være store utbedringskostnader for å sette garasjen tilbake i stand. Garasjeplasser er svært lave.

Ikke kledd med brannhemmende materiale på innsiden av garasjen.

Det kan være fornuftig å se på en løsning med rivning og reetablering av garasjebygget til dagens standard. Estimerte kostnader er for riving og nyetablering.

Pris ut i fra ovenstående vurdering:**Se estimert per post.**

6) Garasje 6

BESKRIVELSE AV SKADE/MANGEL:

Grunn og fundamenter:

Fundament:

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Det er ikke registrert mulighet for avrenning av vann på garasjegulvet. Det er store retningsavvik på asfaltdekke. Store nedsenkninger stedvis i asfaltdekke. Det anbefales at det etableres mulighet for avrenning av vann ved etablering av nytt dekke med fall og avrenningsrenne i forkant av garasjen.

Tilstandsvurdering: TG2 vurderes da det er mangelfull avrenningsmulighet for vann og mye ujevnheter i asfaltdekke.

Estimert kostnad: 1 047 325,- ink mva (Utskifting)

Drenering:

Drenering antatt fra byggeår. En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse. Konstruksjonen ligger riktignok ikke under terreng. Vurderes ut fra alder.

Tilstandsvurdering: TG2 vurderes ut fra alder på dreneringen.

Estimert kostnad: 384 332,- ink mva (Utskifting)

Terrengforhold:

Det er hovedsaklig flatt fall på terreng mot grunnmur.

Etablering av fall bør eventuelt utføres i sammenheng med drenering.

Tilstandsvurdering: TG2 vurderes da det er hovedsaklig flatt fall på terreng.

Estimert kostnad: Se punkt drenering. Kostnad er knyttet til dette punktet.

Yttervegger:

Utvendig fasade av stående trekledning.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. Ikke montert flueduk i gesims og raft for å holde fugler og insekter ute. (Underkant av takutstikk)

Lite lufting bak kledning, panel ser ut til å være i grei stand til tross for dette.

Kledning er stedvis montert helt ned mot bakkenivå som vil føre til fuktoppsug i kledningen.

Kledning vurderes å generelt være av generelt god beskaffenhet iht alder.

Tilstandsvurdering: TG2 vurderes ut fra alder og slitasjegrad på kledningen.

Estimert sum: 611 390,- ink mva (Utskifting)

Yttertak, renner, nedløp og beslag:

Pulttak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Mye slitasje på yttertekking, renner, nedløp og beslag.

Tilstandsvurdering: TG2 vurderes ut fra slitasjegraden på taktekking, renner, nedløp og beslag.

Estimert sum: 496 135,- ink mva (Utskifting)

Garasjeporter: Garasjeporter er av eldre dato og er stedvis vanskelige å åpne/lukke ved enkel funksjonstest. Anbefales at garasjeporter skiftes ut.

Tilstandsvurdering: TG2 vurderes da porter er av eldre dato og stedvis problemer med åpning/lukking.

Estimert sum: 126 629,- ink mva (Utskifting)

Ventilasjon:

Arealene er generelt dårlig ventilert. Ytterligere ventilering bør etableres.

Tilstandsvurdering: TG2 vurderes da arealene ikke er tilstrekkelig luftet.

Estimert sum: 176 806,- ink mva (Etablering av ventilasjonsanlegg)

Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg av eldre dato. Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres en gjennomgang av det elektriske anlegget av en autorisert elektroinstallatør.

Estimert sum: 14 665,- ink mva (EL-kontroll og enkel frakobling)

Innvendige arbeider med etablering av branngips. Estimert sum: 168 401,- ink mva (Branngips og overflatebehandling)

HENVISNING TIL:

Byggforsk 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler.

Utdrag fra byggeforskrift 1949:

Kap. 36. Garasjer og bilverksteder.

§ 1.

1. Garasjens vegger og tak skal være av brannfast materiale eller ha innvendig brannherdig kledning, godkjent av bygningsrådet. Golv skal være utført av stålglattet betong eller på annen jevn god måte, også når garasjer tillates oppført av tre med eller uten brannherdig kledning. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra bestemmelsen om betonggolv for garasjer som ligger direkte på terreng. Det må dog ikke brukes golv av brennbart materiale.

2. Garasje skal være oppdelt med skillevegger av brannfast materiale uten åpninger i avdelinger for ikke flere enn 10 biler, maksimum 200 m²

. I spesielle tilfelle kan bygningsrådet etter at

brannstyrets uttalelse er innhentet, påby skillevegger for færre enn 10 biler. Bygningsrådet kan etter uttalelse fra brannstyret tillate større garasjeavdelinger, såfremt det blir lagt inn effektivt automatisk brannbeskyttelse, som f.eks. sprinkler eller andre slokkingsanlegg godkjent av brannstyret.

Oversiktsbilde

garasje

6.



VURDERING AV SKADE/MANGEL:

Vurderinger gjøres til at garasjen generelt har ett stort etterslep på vedlikehold.
Garasje er ikke kledd med brannfaste materialer.

Grunn og fundamenter: TG2.

Normal levetid på fundamenter er estimert 70 år.

Drenering: TG2.

Normal levetid på drenering er estimert 40 år.

Terrengforhold: TG2.

Yttervegger: TG2.

Normal levetid for utvendig kledning er estimert: 40 år

Yttertak, renner, nedløp og beslag: TG2

Normal levetid for yttertak av papp er estimert: 25 år

Garasjeporter: TG2

Normal levetid for garasjeport er estimert: 20 år

Ventilasjon: TG2

Elektrisk anlegg: TG ikke satt på dette punktet. Bør på generelt grunnlag kontrolleres.

Mål garasje: Målt til 100 m².

Takhøyde: 1,5-2,1 meter.

Parkeringsplasser: Parkeringsplasser er mål til 5,4 meter x 2,5 meter. (Lengde x bredde)

Helhetsvurdering gjøres til at det vil være store utbedringskostnader for å sette garasjen tilbake i stand. Garasjeplasser er svært lave.

Ikke kledd med brannhemmende materiale på innsiden av garasjen.

Det kan være fornuftig å se på en løsning med rivning og reetablering av garasjebygget til dagens standard. Estimerte kostnader er for riving og nyetablering.

Pris ut i fra ovenstående vurdering:**Se estimert per post.**

7) Garasje 7

BESKRIVELSE AV SKADE/MANGEL:

Grunn og fundamenter:

Fundament:

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Det er ikke registrert mulighet for avrenning av vann på garasjegulvet. Det er store retningsavvik på betongdekke. Det anbefales at det etableres mulighet for avrenning av vann ved støping av fall rett vei og etablering av avrenningsrenne i forkant av garasjen.

Grunnmur:

Grunnmur av antatt av støpt betong.

En del misfarginger og sprekkdannelser på grunnmur.

Tilstandsvurdering: TG2 vurderes da det er målt store høydeforskjeller i betongdekke inne i garasjene og mangelfull avrenningsmulighet for vann. Misfarginger og sprekkdannelser grunnmur.

Estimert kostnad: 460 331,- ink mva. (Rep av puss og maling, drenering og støping fall)

Drenering:

Drenering antatt fra byggeår. En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse. Ingen synlig grunnmursplast. Konstruksjonen ligger riktignok ikke under terreng. Vurderes ut fra alder.

Tilstandsvurdering: TG2 vurderes ut fra alder på dreneringen.

Estimert kostnad: 384 332,- ink mva (Utskifting)

Terrengforhold:

Det er hovedsaklig flatt fall på terreng mot grunnmur.

Etablering av fall bør eventuelt utføres i sammenheng med drenering.

Tilstandsvurdering: TG2 vurderes da det er hovedsaklig flatt fall på terreng.

Estimert kostnad: Se punkt drenering. Kostnad er knyttet til dette punktet.

Yttervegger:

Utvendig fasade av stående trekledning.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. Ikke montert flueduk i gesims og raft for å holde fugler og insekter ute. (Underkant av takutstikk)

Lite lufting bak kledning, panel ser ut til å være i grei stand til tross for dette.

Det er stedvis registrert råteskadet kledning.

Kledning er stedvis montert helt ned mot bakkenivå som vil føre til fuktoppsug i kledningen.

Kledning vurderes å generelt være av generelt god beskaffenhet iht alder.

Tilstandsvurdering: TG2 vurderes

Estimert kostnad: 111 750,- ink mva (Utskifting panel og overflatebehandling)

Yttertak, renner, nedløp og beslag:

Pulttak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Mye slitasje på yttertekking, renner, nedløp og beslag.

Tilstandsvurdering: TG2 vurderes ut fra slitasjegraden på taktekking, renner, nedløp og beslag.

Estimert sum: 162 710,- ink mva (Legging av ny papp, renner og nedløp)

Garasjeporter: Garasjeporter er av eldre dato og er stedvis vanskelige å åpne/lukke ved enkel funksjonstest. Anbefales at garasjeporter skiftes ut.

Tilstandsvurdering: TG2 vurderes da porter er av eldre dato og stedvis problemer med åpning/lukking.

Estimert sum: 126 629,- ink mva (Utskifting)

Ventilasjon:

Arealene er generelt dårlig ventilert. Ytterligere ventileringsbør etableres.

Tilstandsvurdering: TG2 vurderes da arealene ikke er tilstrekkelig luftet.

Estimert sum: 176 806,- ink mva (Etablering av ventilasjonsanlegg)

Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg av eldre dato. Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres en gjennomgang av det elektriske anlegget av en autorisert elektroinstallatør.

©Estimert sum: 11 250,- ink mva (EL-kontroll)

Innvendige arbeider med etablering av branngips. Estimert sum: 93 453,- ink mva (Branngips og overflatebehandling)

HENVISNING TIL:

Byggforsk 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler.

Utdrag fra byggeforskrift 1949:

Kap. 36. Garasjer og bilverksteder.

§ 1.

1. Garasjens vegger og tak skal være av brannfast materiale eller ha innvendig brannherdig kledning, godkjent av bygningsrådet. Golv skal være utført av stålglattet betong eller på annen jevngod måte, også når garasjer tillates oppført av tre med eller uten brannherdig kledning. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra bestemmelsen om betonggolv for garasjer som ligger direkte på terreng. Det må dog ikke brukes golv av brennbart materiale.

2. Garasje skal være oppdelt med skillevegger av brannfast materiale uten åpninger i avdelinger for ikke flere enn 10 biler, maksimum 200 m²

. I spesielle tilfelle kan bygningsrådet etter at

brannstyrets uttalelse er innhentet, påby skillevegger for færre enn 10 biler. Bygningsrådet kan etter uttalelse fra brannstyret tillate større garasjeavdelinger, såfremt det blir lagt inn effektivt automatisk brannbeskyttelse, som f.eks. sprinkler eller andre slokkingsanlegg godkjent av brannstyret.

Oversiktsbilde
garasje
7.



VURDERING AV SKADE/MANGEL:

Vurderinger gjøres til at garasjen generelt har ett etterslep på vedlikehold.

Grunn og fundamenter: TG2.

Normal levetid på fundamenter er estimert 70 år.

Drenering: TG2.

Normal levetid på drenering er estimert 40 år.

Terrengforhold: TG2.

Yttervegger: TG2.

Normal levetid for utvendig kledning er estimert: 40 år

Yttertak, renner, nedløp og beslag: TG2

Normal levetid for yttertak av papp er estimert: 25 år

Garasjeporter: TG2

Normal levetid for garasjeport er estimert: 20 år

Ventilasjon: TG2

Elektrisk anlegg: TG ikke satt på dette punktet. Bør på generelt grunnlag kontrolleres.

Innvendige overflater TG2.

Mål garasje: Målt til 114 m².

Takhøyde: 1,9-2,2 meter.

Parkeringsplasser: Parkeringsplasser er mål til 5,3 meter x 4,2 meter. (Lengde x bredde) Portåpning: 3,9x2,0 meter.

Helhetsvurdering gjøres til at det vedlikehold kan utføres uten riving av garasjekonstruksjon. Styret må selvfølgelig ta stilling til dette.

Pris ut i fra ovenstående vurdering:

Se estimert per post.

8) Anbefalt prioriteringsliste**BESKRIVELSE AV SKADE/MANGEL:**

Ut fra mine skjønnsmessige vurderinger ut fra de registreringene som er blitt gjort på befaringsdagen er det satt opp en anbefalt prioriteringsliste. Prioriteringer gjøres på garasjenivå.

Prioritet 1) Garasje 2.

Grunnlaget for vurderingen er at det er vurderinger som er gjort til TG3 og konstruksjon fremstår som Tiltak anbefales iverksatt så fort som mulig da det er store avvik retningsavvik på konstruksjonen og store sprekker i fundament.

Prioritet 2) Garasje 5 og 6.

Grunnlaget for vurderingen er at disse fremstår som med det største vedlikeholdsetterslepet etter avvik registrert i garasje to. Det er lave takhøyder inne i garasjene og arealene er ikke kledd med brannhemmende materiale. Fremstår som ikke forskriftsmessig.

Prioritet 3) Garasje 3 og 4.

Grunnlaget for vurderingen er at vedlikeholdsetterslepet ikke er like stort som garasje 2, 5 og 6. Men det er allikevel ett stort etterslep på disse garasjene.

Prioritet 4) Garasje 1 og 7)

Grunnlaget for vurderingen er at garasje 1 og 7 er de garasjene som fremstår som de garasjene med minst behov for vedlikehold selv om vedlikeholdsetterslepet også her er stort.

HENVISNING TIL:

Punkt 1-7 i denne rapport.

Garasje 1-7.

VURDERING AV SKADE/MANGEL:

Helhetsvurderingen gjøres til at det er en rekke tiltak som bør utføres per garasje for og få garasjene til ett fornuftig vedlikeholdsnivå.

Dette gjelder primært

Rep av grunnmur og overflatebehandling.

Utskifting av kledning og overflatebehandling.

Ny drenering.

Legging av ny takpapp, beslag renner og nedløp.

Utskifting av garasjeporter.

Etablering av ventilasjon.

EL-kontroll.

Ny branngips og overflatebehandling innvendig.

Anbefales at disse tiltakene utføres per garasje slik det er definert tidligere i rapport for at garasjene skal kunne komme opp på ett fornuftig vedlikeholdsnivå.

Enkelte garasjer krever at store deler av garasje fjernes for eventuell reetablering. Disse er vurdert som revet og gjenoppbygget.

Pris ut i fra ovenstående vurdering:**Se estimert per post.**

TOTALSUM:**Se hver enkelt post**
