

REFERAT ETTER BEFARING AV GARASJER

Lag: Skogfaret Huseierforening Prosjektnavn: kartlegging av garasjenes tilstand		Prosjektnr.:
Møtetype: Befaring av garasjer.		Adr: Heggesnaret
Dato: 31. mai 2023		Ref: SKI, AS
Tilstede: Stian Krag Iversen og Atle Simonsen- ABBL Per S Kristiansen – Styretmedlem Skogfaret Huseierforening		
Fordeling: Deltakerne og styret i Skogfaret Huseierforening		
Sted/ adr.	Beskrivelse: Befaring er utført visuelt og sjekk av råte og avvik er utført stedvis med syl/kniv og vater.	
	Garasje nummer 1	
Heggesnaret 57	Mål: <ul style="list-style-type: none">• Størrelse innvendig bredde x dybde: 15.1m x 5,2m• Garasjeport bredde x høyde: 3.83m x 190m (3 stk)	
		
	Noen skjevheter ved porter: 1,5 cm ute av lodd på 1,8 m høyde	

- Ikke nødvendig med tiltak
- Garasjeporter er modne for utskifting
- Dobbel garasjeport ferdig montert estimert pris pr stk kr. 40 000,- inkl. mva.



Utvendig kledning er preget av manglende vedlikehold og har stedvis råte.

- Utskifting av panel anbefales, estimert pris pr m2 kr. 750,- inkl. mva.



Boder i bakkant av garasjer har dører beregnet til innvendig bruk, disse er i dårlig stand og bør skiftes ut til nye egnede dører

- Estimert pris ferdig montert boddør pr stk kr. 7 500,- inkl. mva.



Vindskier og islekt er som utvendig panel, preget av manglende vedlikehold og har stedvis råte.

- Utskifting anbefales, estimert pris pr lm kr. 350,- inkl. mva.



På denne garasje ble det tatt hull i innvendig himling for å få en oversikt over oppbygning. Taket er kledd med gips og er isolert. Det er ingen/lite tegn til konstruksjonssvikt, men legger til at vi ikke har beregninger på dimensjoner og bæreevne.

Ringmur på gavler og bakvegg ser ok ut, ingen spesielle avvik.


Oppsummering av garasje 1.

Denne garasjen har et sterkt behov for vedlikehold og velger dere vedlikehold i stedet for å bygge nye, anbefales det at eksisterende tømmermannskledning skiftes ut i sin helhet og samtlige boddører skiftes.

Videre mener vi garasjeportene/ åpningene er for små til dagens biler og skifter dere ut dagens doble porter, vinner dere noe bredde og høyde, men de vil ikke bli i nærheten av dagens anbefaling på åpning for 2 biler.

Garasjer som bygges i dag, har en minimum anbefalt åpning på doble porter på 4,9 meter og høyde på minst 2,2 meter. Dette er ikke mulig å få til på denne garasjen.

Vi mener denne garasjen ikke oppfyller dagens forventning til garasje og vil i mange tilfeller kun bli benyttet som bod. Selv om denne garasjen ikke er «falleferdig» mener vi dere må sammenligne

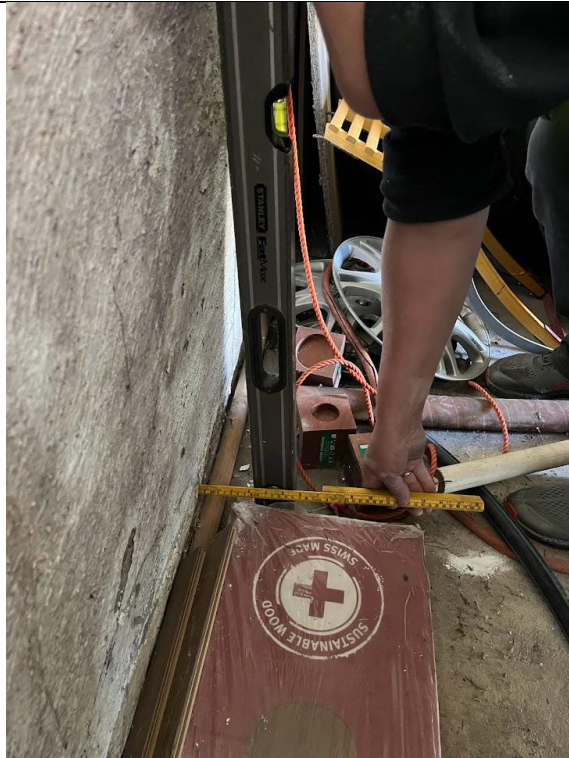
	vedlikeholdskostnadene opp imot kostnadene for etablering av ny garasje, da vedlikehold ikke vil medføre bedre plass/ mer brukervennlig garasje.
Garasje 2	
Skogfaret 58	<p>Mål:</p> <ul style="list-style-type: none"> Garasjeport bredde x høyde: 3.83m x 190m (4 stk) <p>Garasjeporter er modne for utskifting</p> <ul style="list-style-type: none"> Dobbel garasjeport ferdig montert estimert pris pr stk kr. 40 000,- inkl. mva.
	 <p>Denne garasjen har de samme målene som garasje 1 med tanke på størrelse av parkeringsplass.</p> <p>Noen skjevheter ved porter: 2 cm ute av lodd på 1,8 m høyde</p> <ul style="list-style-type: none"> Ikke nødvendig med tiltak



Utvendig kledning er preget av manglende vedlikehold og har stedvis råte.

- Utskifting av panel anbefales, estimert pris pr m2 kr. 750,- inkl. mva.





Ringmur på gavler og bakvegg. Bakvegg har store avvik med tanke på skjevhet/ ute av lodd. Det ble målt 10,5 cm. Helling/ ute av lodd på 1 meter høyde. Denne hellingen går innover som igjen fører til at trevegg over heller motsatt vei og da ca. 11 cm utover. Mener det er utenforliggende terreng som presser mot ringmur.






Det er også nedbøy på taket på ca. 3 cm på 1,8 meters lengde.

Oppsummering av garasje 2.

Med ovennevnte beskrivelse av garasje 2. anbefaler vi at denne garasjen rives og bygges ny. Det er konstruksjonsvikt i form at bærevegg/ bakvegg «er på vei» innover av en usikker årsak. Og om den fortsetter å bevege seg innover og reisverksvegg over denne muren, vil bevege seg utover, vil den med tiden kollapse.

Styret må etter vår mening vurdere å stenge denne garasjen før vinteren kommer da snølast kan fremskynde en eventuell kollaps. Eventuelt må styret kalle inn bistand fra en RIB som kan beregne dagens situasjon med skjevheter og bæreevne.

Garasje: 3	
Heggesnaret 16 (bak rekke 16)	<p>Mål:</p> <ul style="list-style-type: none"> Garasjeport bredde x høyde: 3.83m x 190m (8 stk)
Garasje: 3	 <p>Denne garasjen har de samme målene som garasje 1 med tanke på størrelse av parkeringsplass.</p> <p>Ringmur på gavler og bakvegg.</p> <p>Garasjeporter er modne for utskifting</p> <ul style="list-style-type: none"> Dobbel garasjeport ferdig montert estimert pris pr stk kr. 40 000,- inkl. mva. <p>Noen skjevheter ved porter: 1 cm ute av lodd på 1,8 m høyde og 4 cm. Ute av lodd bakover.</p> <ul style="list-style-type: none"> Ikke nødvendig med tiltak, men bør følge med på helling bakover.



Ca. 4 cm. Helling bakover på 1,8 meters høyde



Bakvegg heller på det meste 3,5 cm. Bakover på 1,2 meters høyde. Denne garasjen har ingen utenforliggende terreng, så årsak til helling er usikkert. Det er mulig at denne veggen har «satt seg» for lenge siden og da ikke beveger seg noe mer, men vi mener veggen bør observeres over tid for kontroll over eventuelt videre bevegelse.



Utvendig kledning er preget av manglende vedlikehold og har stedvis råte.

- Utskifting av panel anbefales, estimert pris pr m2 kr. 750,- inkl. mva.

Det er generelt en høy innkjøringskant til disse garasjeplassene.

Oppsummering av garasje 3.

Denne garasjen har et behov for vedlikehold og velger dere vedlikehold i stedet for å bygge nye, anbefales det at eksisterende tømmermannskledning skiftes ut i sin helhet.

Videre mener vi garasjeportene/ åpningene er for små til dagens biler og skifter dere ut dagens doble porter, vinner dere noe bredde og høyde, men de vil ikke bli i nærheten av dagens anbefaling på åpning for 2 biler.

Garasjer som bygges i dag, har en minimums anbefalt åpning på doble porter på 4,9 meter og høyde på minst 2,2 meter. Dette er ikke mulig å få til på denne garasjen.

Vi mener denne garasjen ikke oppfyller dagens forventning til garasje og vil i mange tilfeller kun bli benyttet som bod. Selv om denne garasjen ikke er «falleferdig» mener vi dere må sammenligne vedlikeholdskostnadene opp imot kostnadene for etablering av ny garasje, da vedlikehold ikke vil medføre bedre plass/ mer brukervennlig garasje.

Garasje: 4

Heggesnaret 16
(bak rekke 16)

Mål:

- Garasjeport bredde x høyde:
3.83m x 190m (5 stk)

Denne garasjen har de samme målene som garasje 1 med tanke på størrelse av parkeringsplass.


	<p>Ringmur på gavler og bakvegg.</p> <p>Garasjeporter er modne for utskifting</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dobbel garasjeport ferdig montert estimert pris pr stk kr. 40 000,- inkl. mva. <p>Noen skjevheter ved porter: på midten er det 3 cm ute av lodd bakover på 1,8 m høyde.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ikke nødvendig med tiltak, men bør følge med på helling bakover.
<p>Garasje: 4</p>	 <p>Utvendig kledning er preget av manglende vedlikehold og har stedvis råte.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Utskifting av panel anbefales, estimert pris pr m2 kr. 750,- inkl. mva. 



Bodvegger på garasjens bakside, er stedvis meget tørr og har store sprekker. Det er også påbegynt råte.



Det er svikt i betongdekket på plass helt til venstre. Eier av denne plassen, informere om at denne har blitt større med årene. Mulig årsak er svikt i grunn, setninger telehiv mm.

	<p>Det er også sprekk i grunnmur ved denne plassen.</p> <p>Oppsummering av garasje 4. Denne garasjen har et behov for vedlikehold og velger dere vedlikehold i stedet for å bygge nye, anbefales det at eksisterende tømmermannskledning skiftes ut i sin helhet. Panel på bodene ved garasjens bakside, mener vi også er moden for utskiftning i sin helhet. Videre mener vi garasjeportene/ åpningene er for små til dagens biler og skifter dere ut dagens doble porter, vinner dere noe bredde og høyde, men de vil ikke bli i nærheten av dagens anbefaling på åpning for 2 biler. Garasjer som bygges i dag, har en minimums anbefalt åpning på doble porter på 4,9 meter og høyde på minst 2,2 meter. Dette er ikke mulig å få til på denne garasjen. Vi mener denne garasjen ikke oppfyller dagens forventning til garasje og vil i mange tilfeller kun bli benyttet som bod. Selv om denne garasjen ikke er «falleferdig» mener vi dere må sammenligne vedlikeholdskostnadene opp imot kostnadene for etablering av ny garasje, da vedlikehold ikke vil medføre bedre plass/ mer brukervennlig garasje.</p>
	<p>Garasje: 5</p>
<p>Engfaret 19 (etter rekke 19)</p>	<p>Mål:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Garasjeport bredde x høyde: 2,2m x 1,75m (7 stk) lysåpning <p>Denne garasjen har enkle porter med relativt liten lysåpning.</p>  <p>Mye skjevheter på denne garasjen. Den er 5 cm ute av lodd mot venstre og 2 cm bakover på 1,8 m høyde.</p>



Det er stedvis råte i stolper i front mot bakken samt bunnsviller i innkjøring.





Takets konstruksjon mener vi er underdimensjonert da tilfarere er 48 x 98. noen vil selvfølgelig si at denne garasjen har stått i mange år, så konstruksjonen er god nok. Det stemmer at denne har stått i mange år, men at den ikke har kollapset mener vi er noe flaks. Stolper har også en påbegynt råte og disse stolpene er en del av bæresystemet for taket, så konstruksjon i tillegg til å være underdimensjoner, blir sekket for hvert år som går.

Garasjens bakside har også en uheldig løsning da panel går under terreng. Det er utettheter/ mangelfull utførelse mot takfot, som igjen fører til råte i tak.

Oppsummering av garasje 5.

Vi mener denne garasjen ikke oppfyller dagens forventning til garasje da enkeltgarasjer bør ha et minimumsmål på bredde 2,5 meter og høyde på minimum 2,2 meter.

Videre mener vi denne garasjen ikke er verd å koste på noe da den er etter vår mening i så dårlig stand/ for mange feil og svakheter at det eneste alternative er å rive for så å bygge nye.

Garasje: 5

Garasje: 6

Engfaret 19
(etter rekke 19)

Mål:

- Garasjeport bredde x høyde:
2,2m x 1,8m (7 stk) lysåpning

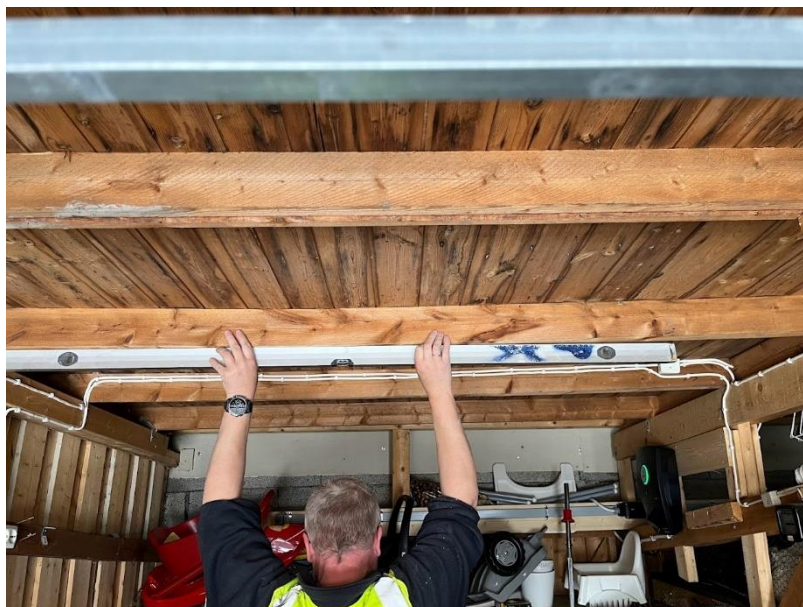
Denne garasjen har enkle porter med relativt liten lysåpning.

noen skjevheter på denne garasjen. Den er 1,5 cm ute av lodd mot høyre og 1 cm bakover på 1,8 m høyde.

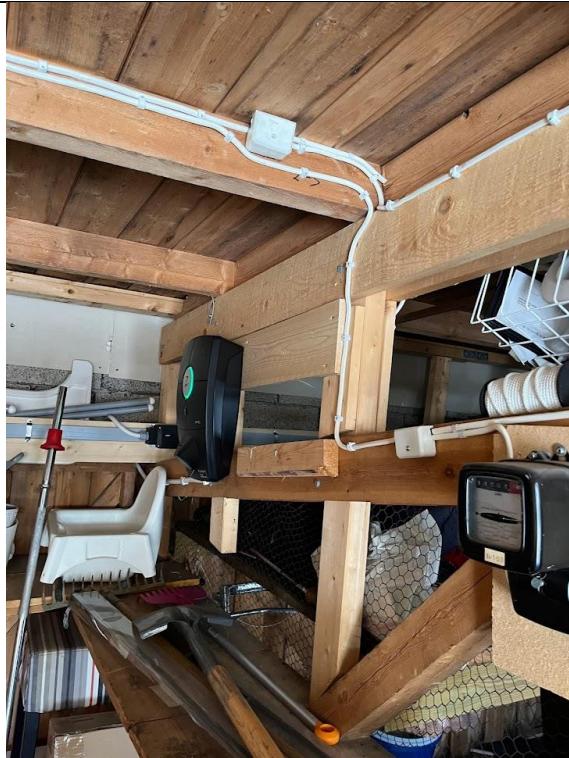
Garasje: 6



Taket konstruksjon mener vi er underdimensjonert da tilfarere er 48 x 98 og har en tydelig nedbøy. Noen vil selvfølgelig si at denne garasjen har stått i mange år, så konstruksjonen er god nok. Det stemmer at denne har stått i mange år, men at den ikke har kollapset mener vi er noe flaks. Taket i denne garsjen er i senere tid tydeligvis heiset. Antagelig for å få en bedre høyde i garasjen mot bakside. Utførelsen av dette arbeidet ser ikke ut til å ha vært utført av en fagperson/ snekker.



Foreligger det tegninger på dette arbeidet? Har dere noen dokumentasjon på dette?






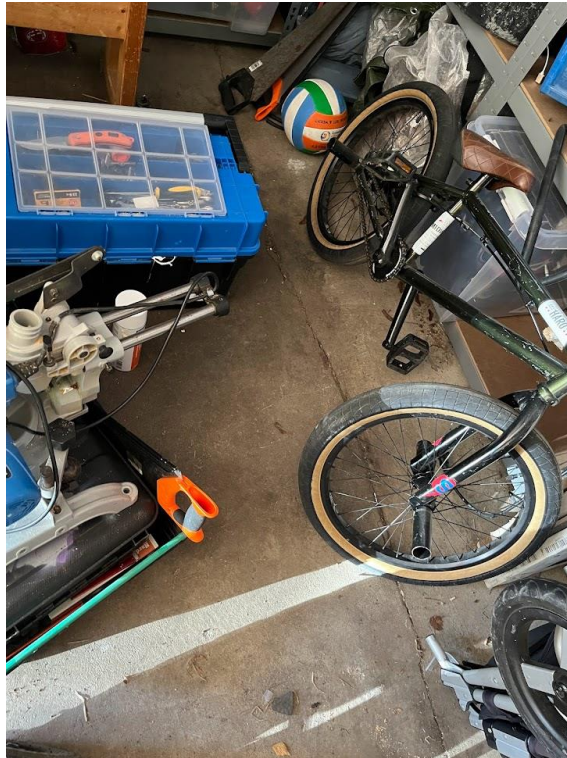
Beslag langs gavl, er uhelig monter da det kan komme inn fukt/ vann mellom beslag og panel. Fukt blir ført ned til bunnsvill og både stolper og bunnsvill vil på sikt råtne (stor sansynlighet at det allerede har påbegynt).



Høyre hjørnet bak, har en lecavegg som er løs. Denne kan velte/ kolapse ved støt og i verste fall kan det da ramme/ skade personer.

	<p>Oppsummering av garasje 6. Vi mener denne garasjen ikke oppfyller dagens forventning til garasje da enkeltgarasjer bør ha et minimumsmål på bredde 2,5 meter og høyde på minimum 2,2 meter.</p> <p>Videre mener vi denne garasjen ikke er verd å koste på noe da den er etter vår mening i så dårlig stand/ for mange feil og svakheter at det eneste alternative er å rive for så å bygge nye.</p>
Garasje: 7	
Skogfaret 57 (ved enden av rekka)	<p>Mål:</p> <ul style="list-style-type: none"> Garasjeport bredde x høyde: 3.83m x 190m (6 stk)
Garasje: 7	 <p>Denne garasjen har de samme målene som garasje 1 med tanke på størrelse av parkeringsplass.</p> <p>Ringmur på gavler og bakvegg.</p> <p>Garasjeporter er modne for utskifting</p> <ul style="list-style-type: none"> Dobbel garasjeport ferdig montert estimert pris pr stk kr. 40 000,- inkl. mva. <p>Noen skjevheter ved porter: 5 cm ute av lodd bakover på 1,8 m høyde. Bakvegg heller 3 cm bakover på 1,2 meters høyde Ringmur i bakkant, heller 2 cm bakover på 50 cm. Sideveis er den ok.</p>

- Ikke nødvendig med tiltak, men bør følge med på helling bakover.



Det er sprekker i betongdekket, men ser ingen tydelige svikt.



Tømmermannskledning på garasjens bakside, er stedvis ok, vedlikeholdt

Takrenne og nedløp bør skiftes da det er feil fall på renne og overvann bør føres lengre ut fra fasaden.

Garasjeporter har stor nedbøy i åpen stilling

	<p>Oppsummering av garasje 7.</p> <p>Denne garasjen har et behov for vedlikehold og velger dere vedlikehold i stedet for å bygge nye, anbefales det at eksisterende tømmermannskledning på baksiden får en ny overflatebehandling innen rimelig tid.</p> <p>Videre mener vi garasjeportene/ åpningene er for små til dagens biler og skifter dere ut dagens doble porter, vinner dere noe bredde og høyde, men de vil ikke bli i nærheten av dagens anbefaling på åpning for 2 biler.</p> <p>Garasjer som bygges i dag, har en minimums anbefalt åpning på doble porter på 4,9 meter og høyde på minst 2,2 meter. Dette er ikke mulig å få til på denne garasjen.</p> <p>Vi mener denne garasjen ikke oppfyller dagens forventning til garasje og vil i mange tilfeller kun bli benyttet som bod. Selv om denne garasjen ikke er «falleferdig» mener vi dere må sammenligne vedlikeholdskostnadene opp imot kostnadene for etablering av ny garasje, da vedlikehold ikke vil medføre bedre plass/ mer brukervennlig garasje.</p>	
	<p>Generelt:</p> <p>Det er ingen av garasjene som oppfyller forventet parkeringsplass, da de er for små til dagens biler.</p> <p>Garasje 1,3, 4 og 7, er ikke i så dårlig forfatning at vi kan si at de må rives. Men de har et sterkt behov for vedlikehold og utskiftninger av både tømmermannskledning, garasjeporter, stedvis bærestolper/ reisverk, bodvegger og boddører mm.</p> <p>Som nevnt i referatet, så er det viktig å vite at en snekker ikke vil gi garanti på utbedringer av bærekonstruksjoner.</p> <p>For å komme frem til ca. kostnader for vedlikehold og utskiftninger, tar dere de estimerte prisene pr. m²/ stk. og ganger opp med antall faktiske m² og stk. så får dere et ca. kostnadsbilde på vedlikehold.</p> <p>Men som beskrevet, ved utførelse av vedlikehold, blir ikke garasjene noe større eller mer brukervennlig. Det vil fortsatt være trange og for enkelte biler, ubrukelige parkeringsplasser som fører til stor grad av gateparkering som igjen fører til trange gater, utfordringer med snømåking og ikke minst uoversiktlige områder som i verste fall kan føre til påkjørsler og ulykker.</p> <p>Garasje 2, 5 og 6 Mener vi er i så dårlig stand at det ikke er noe annet alternativ enn å rive for så å etablere nye.</p>	
	<p>Skulle det være spørsmål til beskrivelse, tar dere bare kontakt.</p> <p>Mvh Atle Simonsen seksjonsleder Prosjektavdelingen – Rehabilitering +47 920 36 635 – as@abbl.no</p>	