

Byggteknisk grov gjennomgang

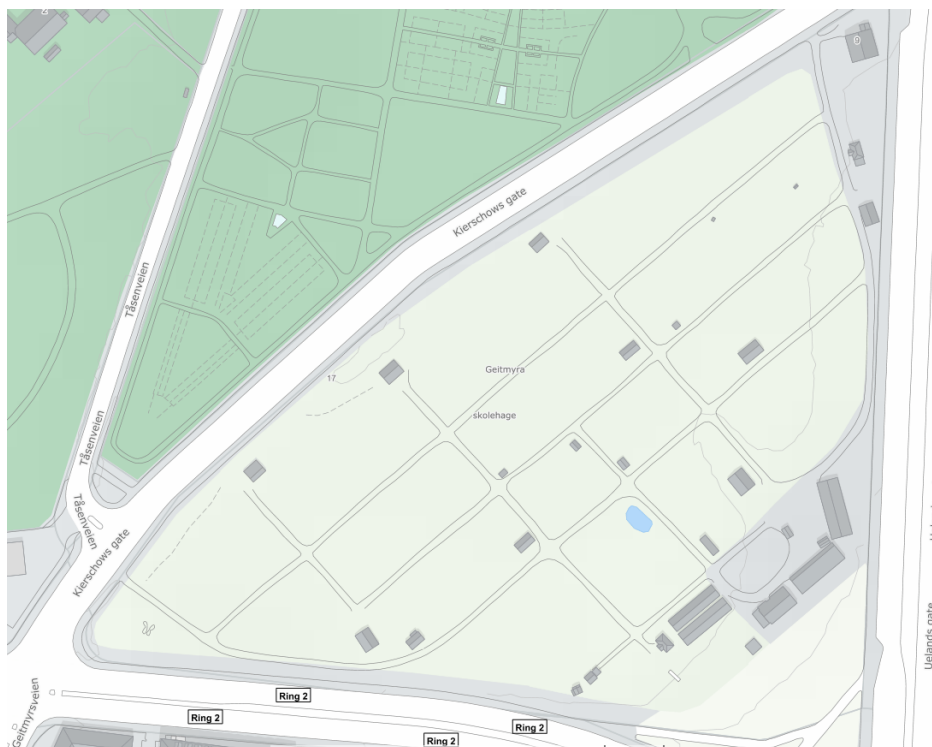
Geitmyra skolehager



BYGGTEKNISK GJENNOMGANG AV SMÅBYGG PÅ GEITMYRA SKOLEHAGER



Befaring 19 mai 2016



Oversikt over Geitmyra Skolehager

Geitmyra Skolehager

Byggteknisk gjennomgang

Bymiljøetaten



INNHALDSFORTEGNELSE

1	MANDAT	3
2	PREMISSER	3
3	BELIGGENHET:	3
4	BEFARING:	4
5	DOKUMENTER:	4
6	FORUTSETNINGER:	4
7	BEBYGGELSEN / OVERSIKTSKART:	5
8	TILSTANDSREGISTRERING FOR GROV KALKYLE:	6
9	KOSTNADSOVERSLAG FOR HVERT BYGG:	28
	<u>KONKLUSJON - GROV VURDERING:</u>	29

BYGGTEKNISK GJENNOMGANG

GEITMYRA SKOLEHAGER

JULI, 2016

1 MANDAT

Norsk Eiendomstaksering AS er av Bymiljøetaten v/Mats Odden blitt anmodet om å foreta en byggeteknisk gjennomgang for å få oversikt over tilstanden på byggene på Geitmyra skolehager.

Tilstandsregistrering av påviste i hovedsak mindre bygg og boder på området. Vurderingen omfatter det bygningsmessige.

Tilstandsregistrering er basert på metodikk fra NS 3454 Tilstandsanalyser for byggverk, dog med kun grov beskrivelse av de ulike forhold og uten at tilstandsgrader blir brukt i vurderingen. Våre registreringer er basert på opplysninger fra Mats Odden og leder Tore Chr. Faller i Utdanningsetaten som er leder Oslo kommunale skolehager samt enkle visuelle observasjoner i forbindelse med befaringer. Objektene er befart utvendig og delvis noe innvendig og registrert feil og mangler. Oppdraget var heller ikke og konkretisere de ulike skader, feil og mangler, men og få en oversikt og utarbeide et kostnadsbilde for eiendommens ulike bygg. Det tas generelt forbehold om eventuelle skjulte feil, mangler eller andre forhold som ikke er påvist. Dette kan blant annet skyldes manglende opplysninger eller skjult svikt som krever mer omfattende undersøkelser å avdekket.

2 PREMISER

Premissene for oppdraget er ihht forespørsel fra Bymiljøetaten via e-post 28 april.2016 og med muntlige avtaler i tillegg. Det vil bl.a si at;

Det ønskes en enkel oversikt over utbedringskostnader for hvert enkelt bygg vurdert som minimumsløsninger for enkel bruk av byggene, slik dagens bruk av byggene er.

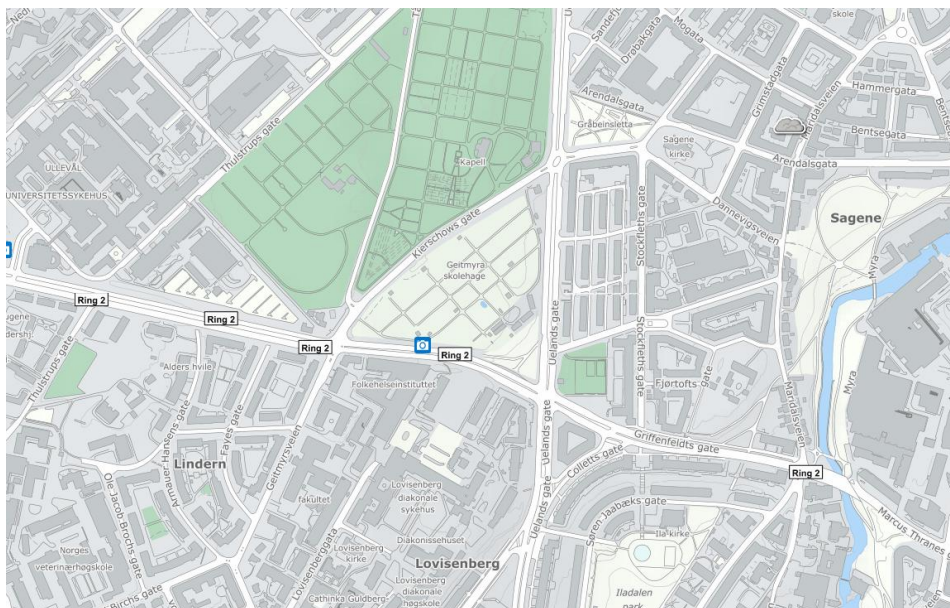
3 BELIGGENHET:

Eiendommen er beliggende meget sentralt nord for Ring 2 Griffenfeldts gate og grensende mot Kierschows gate mot nord og Uelands gate mot øst. Eiendommen er beliggende rett ved Ullevål sykehus og det er grensende mot Sagene mot øst Tomten dekker så og si et helt stort kvartal som disse tre veier begrenser yttergrensen til. Det er kort vei til skoler, barnehager, kollektivtransport.

Geitmyra Skolehager

Byggteknisk gjennomgang

Bymiljøetaten



4 BEFARING:

Eiendommen ble besøkt 19 mai 2016 og 27 juli 2016.

Tilstede ved befaringen var:

Bymiljøetaten:	Mats Odden	
Utdanningsetaten:	Tore Chr Faller	Leder skolehagen
Norsk Eiendomstaksering AS:	Pål André Thronsen	Takstmann

5 DOKUMENTER:

Følgende dokumenter er blitt overlevert fra oppdragsgiver:

- Diverse korrespondanse

6 FORUTSETNINGER:

Vurderingen er gitt på følgende generelle grunnlag og forutsetninger:

- opplysninger som er gitt av oppdragsgiver, både skriftlig og muntlig er korrekte
- Norsk Eiendomstaksering AS har ikke kontrollert fundamentering - grunnforhold
- Skjulte installasjoner er generelt ikke kontrollert
- El.anlegg er ikke vurdert
- Norsk Eiendomstaksering AS har ikke kontrollert tinglyste servitutter eller eventuelle ledningsnett i grunnen.

Geitmyra Skolehager

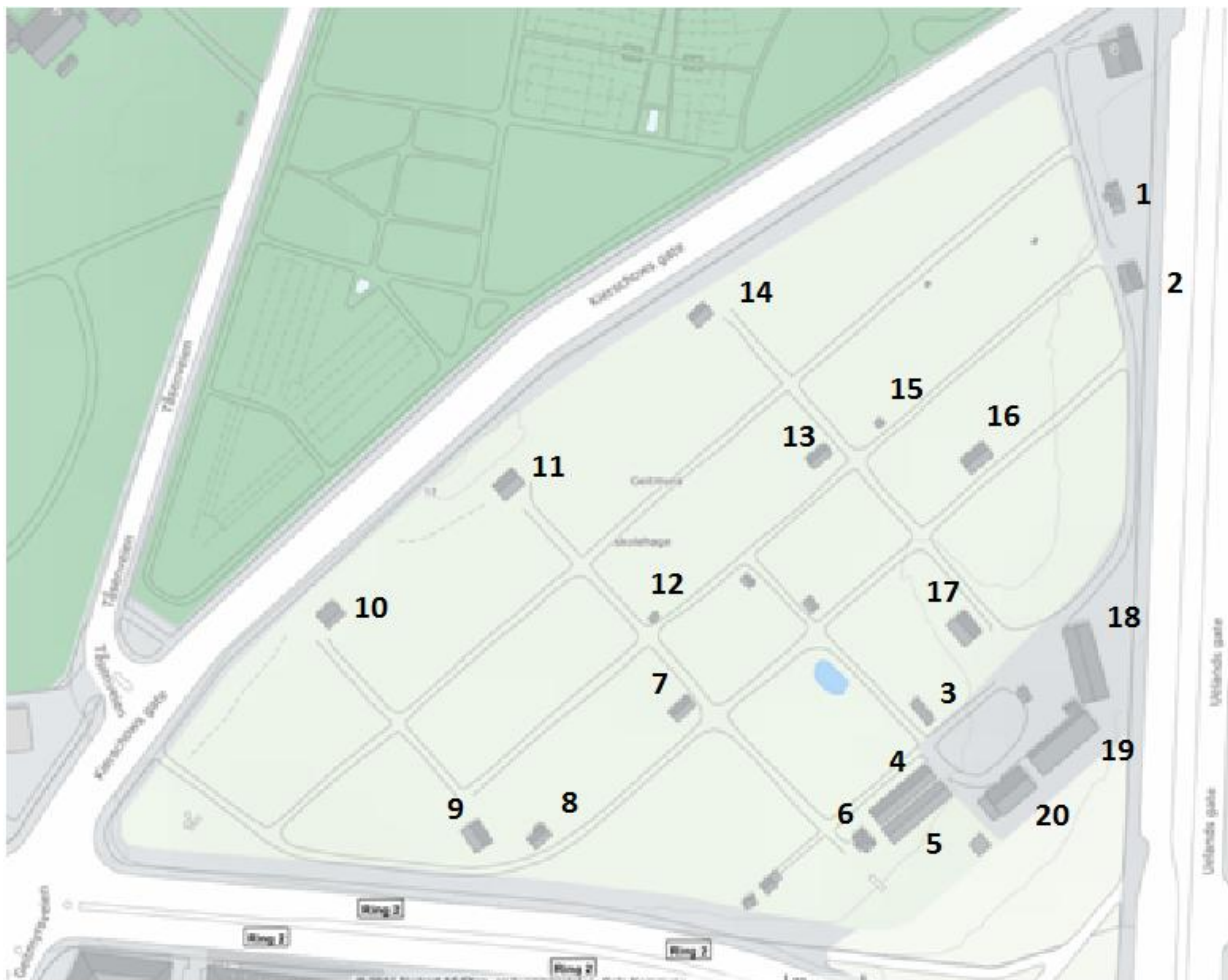
Byggteknisk gjennomgang

Bymiljøetaten



7 BEBYGGELSEN / OVERSIKTSKART:

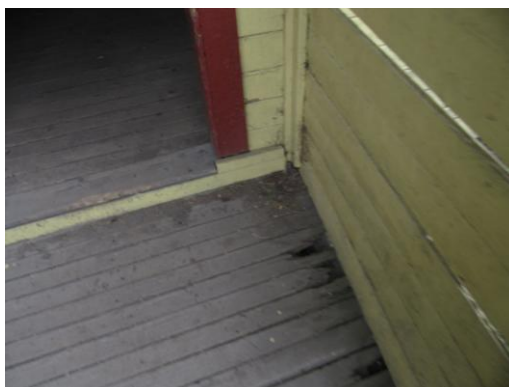
Under befaringen på Geitmyra skolehager ble det besikttet til sammen 20 større og mindre bygg/uthus/boder på eiendommen. Generelt er disse i dårlig forfatning. Slik premissene er lagt for oppdraget er for oppdraget skal ikke nødvendigvis byggene vurderes som og settes til en Tilstandsgrad 1 eller bedre i forhold til Norsk Standard, men en akseptabel tilstand for brukere og for en hensiktsmessig drift av byggene i forhold til sitt formål. Dette er viktig å ta med i betraktningen når rapporten gjennomgås. Hvert bygg er beskrevet på en enkel måte uten noen form for inngrep eller ytterligere kontroll. Det er som det er beskrevet i e-post fra oppdragsgiver en grov gjennomgang av bygningene. For hvert bygg stipuleres det en utbedringskostnad ut fra disse forhold.



Oversikt over uthus osv

8 TILSTANDSREGISTRERING FOR GROV KALKYLE:

Bygg 1: Eldre gult uthus.



GRUNN, FUNDAMENTERING OG HOVED KONSTRUKSJONER

Byggegrunnen antas å bestå av løse masser, de stedlig masser som var der da bygget ble satt opp. Enkel eller manglende fundamentering. Bærekonstruksjonene består av reisverk i tre og som fasader er det utvendig trekledning som er malt.

Reisverkkonstruksjonen er flere steder skjeve, noe som trolig skyldes setninger i grunnen, eller påkjenninger fra snølast.

VINDUER, DØRER: Eldre vinduer med enkle glass gjennomgående. Eldre dører i bygget.

TAK: Takkonstruksjon i tre. Skrånende tak. Tekking er bølgeblekk, øvrige plater.

Bygget er i generelt dårlig forfatning. Bygget står tilnærmet rett på marken og dette gjør at det er skjevheter, råteskader i konstruksjonen, spesielt bunnsviller og generelt nedre del av konstruksjonen også med kledning dels.

Vinduer er eldre og slitte og med utettheter og dører er skjeve og med eldre mekanismer som er slitt.

Tak er slitt, rustskadet og ligger og spriker dels. Taket bør tekkes om.

Konklusjon: Bygget bør erstattes med et nytt uthus/bygg som er bygd på en sikker fundamentering, løftet opp fra bakken.

Enkle tiltak for fortsatt bruk i forhold til dagens bruk:

Generelt male bygget utvendig,

utskifting av noe råteskadet materiale i kledning, fasader og bærende konstruksjoner, skifte skadet/knust glass i vinduer. Sette inn ny ytterdør.

Utbedringskostnad stipulert:

Bygg 1 Gult uthus nærmest porten:

Kr. 53.000,-

Bygg 2: Eldre gult uthus nærmest Uelands gate.



GRUNN, FUNDAMENTERING OG HOVED KONSTRUKSJONER

Byggegrunnen antas å bestå av løse masser, de stedlig masser som var der da bygget ble satt opp. Enkel eller manglende fundamentering. Bærekonstruksjonene består av reisverk i tre og som fasader er det utvendig trekledning som er malt.

Reisverkkonstruksjonen er flere steder skjeve, noe som trolig skyldes setninger i grunnen, eller påkjenninger fra snølaste.

VINDUER, DØRER: Eldre vinduer med enkle glass gjennomgående. Eldre dører/porter i bygget.

TAK: Takkonstruksjon i tre. Skrånende tak. Tekking er bølgeblekk, øvrige plater. Bygget er i generelt dårlig forfatning. Bygget står dels rett på marken og tydelig kraftige skjevheter i søylefundamenter.

Dette gjør at det er skjevheter, råteskader i konstruksjonen, spesielt bunnsviller og generelt nedre del av konstruksjonen også med kledning dels.

Vinduer er eldre og slitte og med utettheter og dører er skjeve og med eldre mekanismer som er slitt.

Tak er slitt, rustskadet og ligger og spriker dels. Taket bør tekkes om.

Konklusjon: Bygget bør erstattes med et nytt uthus/bygg som er bygd på en sikker fundamentering, løftet mer opp fra bakken.

Enkle tiltak for fortsatt bruk i forhold til dagens bruk:

Generelt male bygget utvendig,

utskifting av noe råteskadet materiale i kledning, fasader og bærende konstruksjoner, rette opp/skifte fundamenter som er skakke. Kappe ned og fjern tre som skyver på bygget. Skifte skadet/knust glass i vinduer.

Utbedringskostnad stipulert:

Bygg 2 Gult uthus nærmest Uelands gate:

Kr. 63.000,-

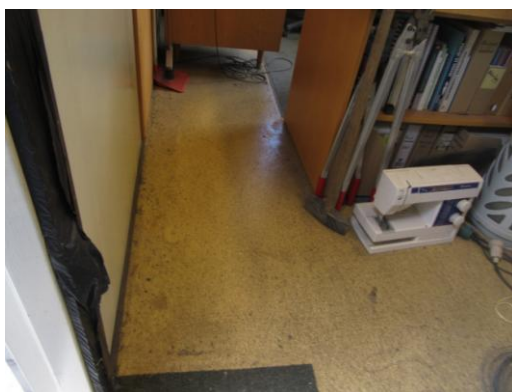
Geitmyra Skolehager

Byggteknisk gjennomgang

Bymiljøetaten



Bygg 3: "Kontor" - leder.



GRUNN, FUNDAMENTERING OG HOVED KONSTRUKSJONER

Byggegrunnen antas å bestå av løse masser, de stedlig masser som var der da bygget ble satt opp. Enkel eller manglende fundamentering. Bærekonstruksjonene består av reisverk i tre og som fasader er det utvendig trekledning som er malt.

VINDUER, DØRER: Eldre isolerglassvinduer. Eldre entredøri bygget.

TAK: Takkonstruksjon i tre. Antatt flatt tak. Antatt papptekking.

Bygget er i generelt dårlig forfatning. Bygget står antatt dels rett på marken.

Det er spesielt råteskader og nedslitt kledning på bygget. Sannsynlig også råteskader i konstruksjonen, spesielt bunnsviller og generelt nedre del av konstruksjonen også med kledning dels.

Vinduer og dør er eldre og slitte og med eldre mekanismer som er slitte. Gulvbelegg i bygget spesielt, samt innvendige overflater er nedslitt

Tak er ikke besiktiget.

Konklusjon: Bygget bør erstattes med et nytt brakke, som dette egentlig er, som blir satt opp på en sikker fundamentering, løftet opp fra bakken.

Enkle tiltak for fortsatt bruk i forhold til dagens bruk:

Utskifting av kledning rundt hele bygget, generelt male bygget utvendig, fasader, sette inn ny entredør, legge nytt belegg og pusse opp og male vegger og himlinger i kontoret.

Bygg 3 Kontor - leder:

Utbedringskostnad stipulert:
Kr. 67.000,-

Bygg 4: Drivhus 2.



GRUNN, FUNDAMENTERING OG HOVED KONSTRUKSJONER

Byggegrunnen antas å bestå av løse masser, de stedlig masser som var der da bygget ble satt opp. Enkel eller manglende fundamentering. Bærekonstruksjonene består av metallkonstruksjoner og som fasader er det glass.

VINDUER, DØRER: Eldre enkle glass. Eldre entredør i bygget.

TAK: Sadlet takkonstruksjon i metall utførelse i bæring, glasstak.

Bygget er i generelt dårlig forfatning. Bygget står antatt dels rett på marken.

Det er spesielt rustskader på metall, dels slitte og skadede glassfelt, dels noe knust.

Sannsynlig også råteskader i konstruksjonen, spesielt bunnsviller og generelt nedre del av konstruksjonen. Det er påvist enkelte asbestplater i huset.

Vinduer/glassfelter og dører er eldre og slitte og med eldre mekanismer som er slitte.

Gulvet - rett på grunn er eldre og slitte, sprekker, samt innvendige overflater er nedslitt.

Konklusjon: Bygget bør erstattes med nytt drivhus. Det bør bli satt opp på en sikker fundamentering.

Enkle tiltak for fortsatt bruk i forhold til dagens bruk:

Utskifting av enkeltvinduer, sette inn nye dører med innramming, male opp/pusse opp rammeverket for selve drivhuset - vinduene. Sanere asbestholdige plater. Reparere murkonstruksjon som gulv og øvrige murkonstruksjon/fundament for drivhuset.

Utbedringskostnad stipulert:

Bygg 4 Drivhus 2:

Kr. 120.000,-

Bygg 5: Drivhus 1.



GRUNN, FUNDAMENTERING OG HOVED KONSTRUKSJONER

Byggegrunnen antas å bestå av løse masser, de stedlig masser som var der da bygget ble satt opp. Enkel eller manglende fundamentering. Bærekonstruksjonene består av metallkonstruksjoner og som fasader og tak er plast.

VINDUER, DØRER: Eldre enkle plastduker, både fasader/vinduer/tak og dører.

TAK: Metall utførelse i bæring, plast tak.

Bygget er i enkel konstruksjon. Bygget står antatt dels rett på marken.

Drivhuset er enkelt, eldre og med normal slitasje over lenger tid.

Konklusjon: Bygget bør erstattes med nytt drivhus. Det bør bli satt opp på en sikker fundamentering.

Enkle tiltak for fortsatt bruk i forhold til dagens bruk:

Pusse opp rammeverket for selve drivhuset. Sanere asbestholdige plater.

Utbedringskostnad stipulert:

Bygg 5 Drivhus 1:

Kr. 40.000,-

Geitmyra Skolehager

Byggteknisk gjennomgang

Bymiljøetaten



Bygg 6: Eldre gult "hus".



GRUNN, FUNDAMENTERING OG HOVED KONSTRUKSJONER

Byggegrunnen antas å bestå av løse masser, de stedlig masser som var der da bygget ble satt opp. Bygget står på steiner/påler dels, enkel eller manglende fundamentering forøvrig. Bærekonstruksjonene består av reisverk i tre og som fasader er det utvendig trekledning som er malt.

Reisverkkonstruksjonen er flere steder skjeve, noe som trolig skyldes setninger i grunnen, eller påkjenninger fra snølaste.

VINDUER, DØRER: Eldre vinduer med enkle glass gjennomgående. Eldre dører i bygget.

TAK: Takkonstruksjon i tre. Skrånende tak. Tekking er Shingel.

Bygget er i generelt dårlig forfatning. Bygget er løftet noe fra bakken med steiner, antatt løftet opp senere tid. Det er dels skjevheter, råteskader i konstruksjonen, generelt nedre del av konstruksjonen også med kledning dels.

Vinduer er eldre og slitte og med noe utettheter og dører er skjeve og med eldre mekanismer som er slitt.

Taktekkingen er enkel og normalt værbitte. Taket anbefales tekkes om.

Konklusjon: Bygget anbefales erstattet med et nytt uthus/bygg som er bygd på en sikker fundamentering, løftet opp fra bakken.

Enkle tiltak for fortsatt bruk i forhold til dagens bruk:

Generelt male bygget utvendig,

Utskifting av noe råteskadet materiale i kledning, fasader og bærende konstruksjoner, skifte skadet/knust glass i vinduer. Sette inn ny ytterdør.

Utbedringskostnad stipulert:

Bygg 6 Eldre gult "hus" :

Kr. 50.000,-

Bygg 7: Rødt uthus.



GRUNN, FUNDAMENTERING OG HOVED KONSTRUKSJONER

Byggegrunnen antas å bestå av løse masser, de stedlig masser som var der da bygget ble satt opp. Enkel eller manglende fundamentering, står dels på blokker/påler.

Bærekonstruksjonene består av reisverk i tre og som fasader er det utvendig trekledning som er malt. Reisverkkonstruksjonen er flere steder skjeve, noe som trolig skyldes setninger i grunnen, eller påkjenninger fra snølast.

VINDUER, DØRER: Eldre vinduer med enkle glass gjennomgående. Eldre dører/porter i bygget.

TAK: Takkonstruksjon i tre. Skrånende tak. Tekking er papptekking.

Bygget er i generelt dårlig forfatning. Bygget antas å ha stått dels rett på marken og med dels skjevheter konstruksjoner.

Dette gjør at det er skjevheter, råteskader i konstruksjonen, spesielt bunnsviller og generelt nedre del av konstruksjonen også med kledning dels.

Vinduer er eldre og slitte og med utettheter og dører er skjeve og med eldre mekanismer som er slitt.

Tak er normalt værbitte og slitt. Taket bør tekkes om.

Konklusjon: Bygget bør erstattes med et nytt uthus/bygg som er bygd på en sikker fundamentering, løftet mer opp fra bakken.

Enkle tiltak for fortsatt bruk i forhold til dagens bruk:

Generelt male bygget utvendig,

utskifting av noe råteskadet materiale i kledning, fasader og bærende konstruksjoner, rette opp/skifte fundamenter som er skakke. Skifte skadet/knust glass i vinduer.

Utbedringskostnad stipulert:

Bygg 7 Rødt uthus:

Kr. 57.000,-

Bygg 8: Rødt uthus.



GRUNN, FUNDAMENTERING OG HOVED KONSTRUKSJONER

Byggegrunnen antas å bestå av løse masser, de stedlig masser som var der da bygget ble satt opp. Enkel eller manglende fundamentering, står dels på lecablokker/stein. Bærekonstruksjonene består av reisverk i tre og som fasader er det utvendig trekledning som er malt. Reisverkkonstruksjonen er flere steder skjeve, noe som trolig skyldes setninger i grunnen, eller påkjenninger fra snølast.

VINDUER, DØRER: Eldre vinduer med enkle glass gjennomgående. Eldre dører/porter i bygget.

TAK: Takkonstruksjon i tre. Skrånende tak. Tekking er korrugerte plater.

Bygget er i generelt dårlig forfatning. Bygget antas å ha stått dels rett på marken og med dels skjevheter konstruksjoner.

Dette gjør at det er skjevheter, råteskader i konstruksjonen, spesielt bunnsviller og generelt nedre del av konstruksjonen også med kledning dels.

Vinduer er eldre og slitte og med utettheter og dører er skjeve og med eldre mekanismer som er slitt. Tak er normalt værbitte og slitt. Taket bør tekkes om.

Konklusjon: Bygget bør erstattes med et nytt uthus/bygg som er bygd på en sikker fundamentering, løftet mer opp fra bakken.

Enkle tiltak for fortsatt bruk i forhold til dagens bruk:

Generelt male bygget utvendig,

utskifting av noe råteskadet materiale i kledning, fasader og bærende konstruksjoner, rette opp/skifte fundamenter som er skakke. Skifte skadet/knust glass i vinduer.

Utbedringskostnad stipulert:

Bygg 8 uthus:

Kr. 50.000,-

Bygg 9: Gult uthus.



GRUNN, FUNDAMENTERING OG HOVED KONSTRUKSJONER

Byggegrunnen antas å bestå av løse masser, de stedlig masser som var der da bygget ble satt opp. Enkel eller manglende fundamentering, står rett på bakken.

Bærekonstruksjonene består av reisverk i tre og som fasader er det utvendig trekledning som er malt. Reisverkkonstruksjonen er flere steder skjeve, noe som trolig skyldes setninger i grunnen og via påkjenninger fra snølaste.

VINDUER, DØRER: Eldre vinduer med enkle glass gjennomgående. Eldre dører/porter i bygget.

TAK: Takkonstruksjon i tre. Skrånende tak. Tekking er korrugerte plater.

Bygget er i generelt dårlig forfatning. Bygget står rett på marken og med dels skjevheter konstruksjoner.

Dette gjør at det er skjevheter, råteskader i konstruksjonen, spesielt bunnsviller og generelt nedre del av konstruksjonen også med kledning dels.

Vinduer er eldre og slitte og med utettheter og dører er skjeve og med eldre mekanismer som er slitte.

Tak er normalt værbitte og slitte. Taket bør tekkes om.

Konklusjon: Bygget bør erstattes med et nytt uthus/bygg som er bygd på en sikker fundamentering, løftet mer opp fra bakken.

Enkle tiltak for fortsatt bruk i forhold til dagens bruk:

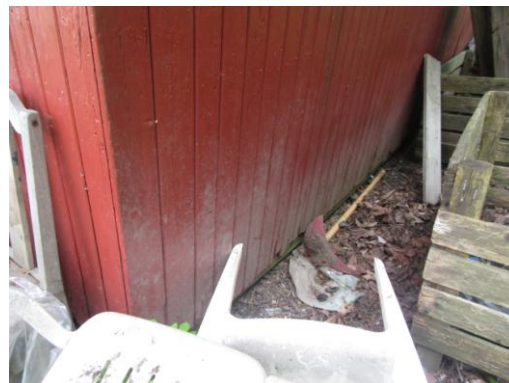
Løfte opp bygget og etablere fundamenter/påler. Generelt male bygget utvendig, utskifting av noe råteskadet materiale i kledning, fasader og bærende konstruksjoner, rette opp/skifte fundamenter som er skakke. Skifte skadet/knust glass i vinduer.

Utbedringskostnad stipulert:

Bygg 9 Gult uthus:

Kr. 62.000,-

Bygg 10: Rødt uthus mot Kierschows gt.



GRUNN, FUNDAMENTERING OG HOVED KONSTRUKSJONER

Byggegrunnen antas å bestå av løse masser, de stedlig masser som var der da bygget ble satt opp. Enkel eller manglende fundamentering, antas å stå rett på bakken.

Bærekonstruksjonene består av reisverk i tre og som fasader er det utvendig trekledning som er malt. Reisverkkonstruksjonen er flere steder skjeve, noe som trolig skyldes setninger i grunnen og via påkjenninger fra snølast.

VINDUER, DØRER: Eldre vinduer med enkle glass gjennomgående. Eldre dører/porter i bygget.

TAK: Takkonstruksjon i tre. Skrånende tak. Tekking er korrugerte nyere plater. Tak er normalt værbit.

Bygget er i generelt dårlig forfatning. Bygget står rett på marken og med dels skjevheter konstruksjoner.

Dette gjør at det er skjevheter, råteskader i konstruksjonen, spesielt bunnsviller og generelt nedre del av konstruksjonen også med kledning dels.

Vinduer er eldre og slitte og med utettheter og dører er skjeve og med eldre mekanismer som er slitt.

Konklusjon: Bygget bør erstattes med et nytt uthus/bygg som er bygd på en sikker fundamentering, løftet mer opp fra bakken.

Enkle tiltak for fortsatt bruk i forhold til dagens bruk:

Løfte opp bygget og etablere fundamenter/påler. Generelt male bygget utvendig, etter utskifting av noe råteskadet materiale i kledning, fasader og bærende konstruksjoner. Skifte skadet/knust glass i vinduer.

Utbedringskostnad stipulert:

Bygg 10 Rødt uthus:

Kr. 52.000,-

Bygg 11: Blått uthus mot Kierschows gt.



GRUNN, FUNDAMENTERING OG HOVED KONSTRUKSJONER

Byggegrunnen antas å bestå av løse masser, de stedlig masser som var der da bygget ble satt opp. Enkel eller manglende fundamentering, antas å stå dels rett på bakken.

Bærekonstruksjonene består av reisverk i tre og som fasader er det utvendig trekledning som er malt. Reisverkkonstruksjonen er flere steder skjeve, noe som trolig skyldes setninger i grunnen og via påkjenninger fra snølast.

VINDUER, DØRER: Eldre vinduer med enkle glass gjennomgående. Eldre dører/porter i bygget.

TAK: Takkonstruksjon i tre. Skrånende tak. Tekking er korrugerte eldre plater.

Taktekking er slitt og skadet med ødelagte plater, bør skiftes/utbedres.

Bygget er i generelt dårlig forfatning. Bygget står rett på marken og med dels skjevheter konstruksjoner.

Dette gjør at det er skjevheter, råteskader i konstruksjonen, spesielt bunnsviller og generelt nedre del av konstruksjonen også med kledning dels.

Vinduer er eldre og slitte og med utettheter og dører er skjeve og med eldre mekanismer som er slitt.

Konklusjon: Bygget bør erstattes med et nytt uthus/bygg som er bygd på en sikker fundamentering, løftet mer opp fra bakken.

Enkle tiltak for fortsatt bruk i forhold til dagens bruk:

Løfte opp bygget og etablere fundamenter/påler. Legge nytt tak, med vindskier, vannbord. Generelt male bygget utvendig, etter utskifting av noe råteskadet materiale i kledning, fasader og bærende konstruksjoner. Skifte skadet/knust glass i vinduer.

Utbedringskostnad stipulert:

Bygg 11 Blått uthus:

Kr. 77.000,-

Bygg 12: Rødt uthus(tidligere utedo).



GRUNN, FUNDAMENTERING OG HOVED KONSTRUKSJONER

Byggegrunnen antas å bestå av løse masser, de stedlig masser som var der da bygget ble satt opp. Enkel eller manglende fundamentering, antas å stå dels rett på bakken. Bærekonstruksjonene består av reisverk i tre og som fasader er det utvendig trekledning som er malt. Reisverkkonstruksjonen er flere steder skjeve, noe som trolig skyldes setninger i grunnen og via påkjenninger fra snølaste.

VINDUER, DØRER: Eldre vinduer med enkle glass gjennomgående. Eldre dører/porter i bygget.

TAK: Takkonstruksjon i tre. Skrånende tak. Tekking er eldre papp. Taktekking er slitt og skadet med ødelagte plater, bør skiftes/utbedres.

Bygget er i generelt dårlig forfatning. Bygget står rett på marken og med dels skjevheter konstruksjoner.

Dette gjør at det er skjevheter, råteskader i konstruksjonen, spesielt bunnsviller og generelt nedre del av konstruksjonen også med kledning dels.

Dører er eldre og slitte og med utettheter og dører er skjeve og med eldre mekanismer som er slitt.

Konklusjon: Bygget bør erstattes med et nytt uthus/bygg som er bygd på en sikker fundamentering, løftet mer opp fra bakken.

Enkle tiltak for fortsatt bruk i forhold til dagens bruk:

Løfte opp bygget og etablere fundamenter/påler. Legge ny. Generelt male bygget utvendig, etter utskifting av noe råteskadet materiale i kledning, fasader og bærende konstruksjoner.

Utbedringskostnad stipulert:

Bygg 12 Rød "utedo":

Kr. 20.000,-

Bygg 13: Rødt uthus.



GRUNN, FUNDAMENTERING OG HOVED KONSTRUKSJONER

Byggegrunnen antas å bestå av løse masser, de stedlig masser som var der da bygget ble satt opp. Enkel eller manglende fundamentering, er satt på påler/steiner de senere år, står dels rett på bakken. Bærekonstruksjonene består av reisverk i tre og som fasader er det utvendig trekledning som er malt. Reisverkkonstruksjonen er flere steder skjeve, noe som trolig skyldes setninger i grunnen og via påkjenninger fra snølast. VINDUER, DØRER: Eldre vinduer med enkle glass gjennomgående. Eldre dører/porter i bygget.

TAK: Takkonstruksjon i tre. Skrånende tak. Tekking er Shingel.

Bygget er i generelt dårlig forfatning. Bygget står/har stått rett på marken og med dels skjevheter konstruksjoner.

Dette gjør at det er skjevheter, råteskader i konstruksjonen, spesielt bunnsviller og generelt nedre del av konstruksjonen også med kledning dels.

Vinduer er eldre og slitte og med utettheter og dører er skjeve og med eldre mekanismer som er slitt.

Tak er normalt værbit og slitt. Taket bør tekkes om.

Konklusjon: Bygget bør erstattes med et nytt uthus/bygg som er bygd på en sikker fundamentering, løftet mer opp fra bakken.

Enkle tiltak for fortsatt bruk i forhold til dagens bruk:

Løfte opp bygget og etablere fundamenter/påler. Generelt male bygget utvendig, utskifting av noe råteskadet materiale i kledning, fasader og bærende konstruksjoner, rette opp/skifte fundamenter som er skakke. Skifte skadet/knust glass i vinduer.

Utbedringskostnad stipulert:

Bygg 13 Rødt uthus:

Kr. 62.000,-

Geitmyra Skolehager

Byggteknisk gjennomgang

Bymiljøetaten



Bygg 14: Rødt uthus(av brakke).



GRUNN, FUNDAMENTERING OG HOVED KONSTRUKSJONER

Byggegrunnen antas å bestå av løse masser, de stedlig masser som var der da bygget ble satt opp. Enkel eller manglende fundamentering, er satt på påler/steiner de senere år, står dels rett på bakken. Bærekonstruksjonene består av reisverk i tre og som fasader er det utvendig trekledning som er malt. Reisverkkonstruksjonen er flere steder skjeve, noe som trolig skyldes setninger i grunnen og via påkjenninger fra snølast. VINDUER, DØRER: Eldre vinduer med enkle glass gjennomgående. Eldre dører/porter i bygget.

TAK: Takkonstruksjon i tre. Skrånende tak. Tekking er Shingel. Større skjevheter i taket pga svikt i fundamenter.

Bygget er i generelt dårlig forfatning. Bygget står/har stått rett på marken og med dels skjevheter konstruksjoner.

Dette gjør at det er skjevheter, råteskader i konstruksjonen, spesielt bunnsviller og generelt nedre del av konstruksjonen også med kledning dels.

Vinduer er eldre og slitte og med tettheter og dører er skjeve og med eldre mekanismer som er slitt.

Tak er normalt værbitte og slitt. Taket bør tekkes om og deler bør fornyes.

Konklusjon: Bygget bør erstattes med et nytt uthus/bygg som er bygd på en sikker fundamentering, løftet mer opp fra bakken.

Enkle tiltak for fortsatt bruk i forhold til dagens bruk:

Løfte opp bygget og etablere fundamenter/påler. Generelt male bygget utvendig, utskifting av noe råteskadet materiale i kledning, fasader og bærende konstruksjoner, rette opp/skifte fundamenter som er skakke.

Utbedringskostnad stipulert:

Bygg 14 Rødt uthus(av brakke):

Kr. 57.000,-

Bygg 15: Blått uthus(tidligere utedo).



GRUNN, FUNDAMENTERING OG HOVED KONSTRUKSJONER

Byggegrunnen antas å bestå av løse masser, de stedlig masser som var der da bygget ble satt opp. Enkel eller manglende fundamentering, antas å stå dels rett på bakken. Bærekonstruksjonene består av reisverk i tre og som fasader er det utvendig trekledning som er malt. Reisverkkonstruksjonen er flere steder skjeve, noe som trolig skyldes setninger i grunnen og via påkjenninger fra snølast.

VINDUER, DØRER: Eldre vinduer med enkle glass gjennomgående. Eldre dører/porter i bygget.

TAK: Takkonstruksjon i tre. Skrånende tak. Tekking er eldre papp. Taktekking er slitt og skadet med ødelagte plater, bør skiftes/utbedres.

Bygget er i generelt dårlig forfatning. Bygget står rett på marken og med dels skjevheter konstruksjoner.

Dette gjør at det er skjevheter, råteskader i konstruksjonen, spesielt bunnsviller og generelt nedre del av konstruksjonen også med kledning dels.

Dører er eldre og slitte og med utettheter og dører er skjeve og med eldre mekanismer som er slitte.

Konklusjon: Bygget bør erstattes med et nytt uthus/bygg som er bygd på en sikker fundamentering, løftet mer opp fra bakken.

Enkle tiltak for fortsatt bruk i forhold til dagens bruk:

Løfte opp bygget og etablere fundamenter/påler. Legge ny. Generelt male bygget utvendig, etter utskifting av noe råteskadet materiale i kledning, fasader og bærende konstruksjoner.

Utbedringskostnad stipulert:

Bygg 15 Blå "utedo":

Kr. 20.000,-

Geitmyra Skolehager

Byggteknisk gjennomgang

Bymiljøetaten



Bygg 16: Rødt uthus.



GRUNN, FUNDAMENTERING OG HOVED KONSTRUKSJONER

Byggegrunnen antas å bestå av løse masser, de stedlig masser som var der da bygget ble satt opp. Enkel eller manglende fundamentering, bygget står rett på bakken. Bærekonstruksjonene består av reisverk i tre og som fasader er det utvendig trekledning som er malt.

Reisverkkonstruksjonen er flere steder skjeve, noe som trolig skyldes setninger i grunnen, eller påkjenninger fra snølaste.

VINDUER, DØRER: Eldre vinduer med enkle glass gjennomgående. Eldre dører/porter i bygget.

TAK: Takkonstruksjon i tre. Skrånende tak. Tekking er bølgeblekk, råteskader på vannbord og vindskier.

Bygget er i generelt dårlig forfatning. Bygget står dels rett på marken og tydelig kraftige skjevheter i bygget. Dette gjør at det er skjevheter, råteskader i konstruksjonen, spesielt bunnsviller og generelt nedre del av konstruksjonen også med kledning dels. Vinduer er eldre og slitte og med utettheter og dører er skjeve og med eldre mekanismer som er slitt.

Tak er slitt, værbitte. Taket bør tekkes om.

Konklusjon: Bygget bør erstattes med et nytt uthus/bygg som er bygd på en sikker fundamentering, løftet mer opp fra bakken.

Enkle tiltak for fortsatt bruk i forhold til dagens bruk:

Løfte opp bygget og etablere fundamenter/påler. Generelt male bygget utvendig, utskifting av noe råteskadet materiale i kledning, fasader og bærende konstruksjoner, rette opp/skifte fundamenter som er skakke. Kappe ned og fjern tre som skyver på bygget. Skifte skadet/knust glass i vinduer.

Utbedringskostnad stipulert:

Bygg 16 Rødt uthus:

Kr. 100.000,-

Bygg 17: Drivhus 3.



GRUNN, FUNDAMENTERING OG HOVED KONSTRUKSJONER

Byggegrunnen antas å bestå av løse masser, de stedlig masser som var der da bygget ble satt opp. Støpt fundamentering. Bærekonstruksjonene består av metallkonstruksjoner og som fasader er det glass.

VINDUER, DØRER: Eldre enkle glass. Eldre entredør i bygget.

TAK: Sadlet takkonstruksjon i metall utførelse i bæring, glasstak.

Bygget er i generelt normal forfatning, normal bruksslitasje over tid. Det er dels slitte og skadede glassfelt, dels noe knust.

Vinduer/glassfelter og dører er av eldre årgang og noe slitte og med eldre mekanismer.

Gulvet - er støpt.

Konklusjon:

Enkle tiltak for fortsatt bruk i forhold til dagens bruk:

Utskifting av enkeltvinduer, sette inn nye dører med innramming, vedlikeholde rammeverket for selve drivhuset - vinduene. Reparere murkonstruksjon som gulv og øvrige murkonstruksjon/fundament for drivhuset.

Utbedringskostnad stipulert:

Bygg 17 Drivhus 3:

Kr. 30.000,-

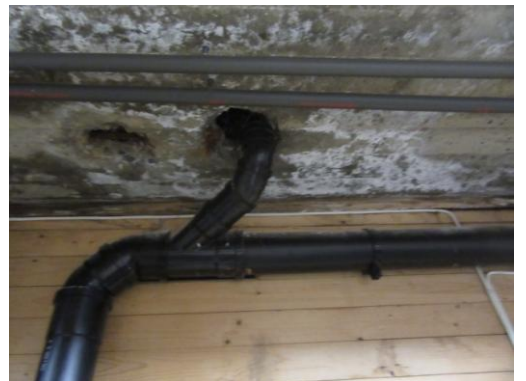
Geitmyra Skolehager

Byggteknisk gjennomgang

Bymiljøetaten



Bygg 18: Rødt hovedhus.





GRUNN, FUNDAMENTERING OG HOVED KONSTRUKSJONER

Byggegrunnen antas å bestå av faste masser. Støpt såle og med støpt grunnmur. Bærekonstruksjonene består av bindingsverk og som fasader er det utvendig trekledning som er malt.

VINDUER, DØRER: Eldre vinduer med isolerglass gjennomgående. Eldre dører i bygget. Antatt fra byggeår i hovedsak.

TAK: Takkonstruksjon i tre. Skrånende tak. Tekking er betongtakstein.

Bad og kjøkken i bygget er eldre og brukt over tid.

Eldre teknisk utrustning i bygningen - antatt i hovedsak fra byggeår.

Bygget er i normal bruksstand, utstyr og innredninger brukt over tid og fremstår med brukstid på fra ca 20-40 år, generelt dels utidsmessig standard.

Det er spesielt synlig at det er problemer med drenering i kjeller. Her fremkommer det fuktmerker, saltutslag og dels synlig råteskader.

Konklusjon: Bygget bør dreneres om og det bør utbedres spesielt de råteskader som er på bygget, som er spesielt i kjeller. Tilstand på både badene, øvrig våtrom og kjøkken samt teknisk utrustning er egentlig Tilstandsgrad 2 og dels 3 ihht NS3424. I forhold til oppdragets beskrivelse så utlases likevel og medta utskifting av disse forhold, kun noe utbedring/oppgradering da det fortsatt er funksjonsdyktig slik det vurderes i denne vurdering.

Enkle tiltak for fortsatt bruk i forhold til dagens bruk:

Drener om bygget, utbedre skader i kjeller. Generelt male bygget utvendig, utskifting av noe råteskadet materiale i kledning, fasader og eventuelt bærende konstruksjoner,

Utbedringskostnad stipulert:

Bygg 1 Rødt hovedhus:

Kr. 600.000,-

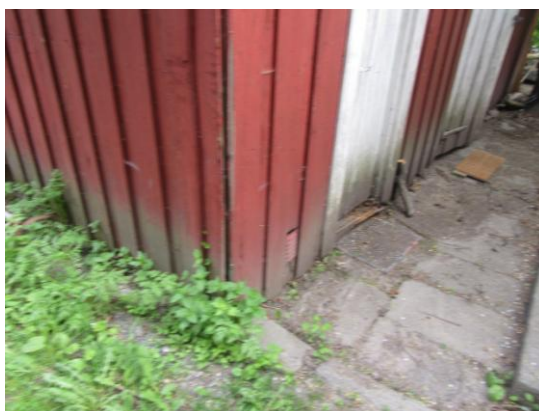
Geitmyra Skolehager

Byggteknisk gjennomgang

Bymiljøetaten



Bygg 19: Langskuret, langt rødt uthus.



GRUNN, FUNDAMENTERING OG HOVED KONSTRUKSJONER

Byggegrunnen antas å bestå av løse masser, de stedlig masser som var der da bygget ble satt opp. Bygget står på enkel eller manglende fundamentering forøvrig. Bærekonstruksjonene består av reisverk i tre og som fasader er det utvendig trekledning som er malt. Reisverkkonstruksjonen er flere steder skjeve, noe som trolig skyldes setninger i grunnen, eller påkjenninger fra snølaste.

VINDUER, DØRER: Eldre vinduer med enkle glass gjennomgående. Eldre dører i bygget, større sakder på flere porter.

TAK: Takkonstruksjon i tre. Skrånende tak. Tekking er korrugerte plater.

Bygget er i generelt dårlig forfatning. Det er dels skjevheter, råteskader i konstruksjonen, generelt nedre del av konstruksjonen også med kledning dels. Vestsiden av -gavl - her har terreng løftet seg og det er større skjevheter som bør utbedres.

Dører/porter er eldre og slitte, skader og mangler og med noe utettheter og dører er skjeve og med eldre mekanismer som er slitt.

Taktekkingen er enkel og normalt værbit. Taket anbefales tekking om.

Konklusjon: Bygget anbefales erstattet med et nytt uthus/bygg som er bygd på en sikker fundamentering, løftet opp fra bakken.

Enkle tiltak for fortsatt bruk i forhold til dagens bruk:

Utbedre skadet vestgavl etter å ha fundamentert på nytt i området. Generelt male bygget utvendig, utskifting av noe råteskadet materiale i kledning, fasader og bærende konstruksjoner, skifte skadet/knuste porter/dører.

Utbedringskostnad stipulert:

Bygg 19 Langskuret :

Kr. 250.000,-

Geitmyra Skolehager

Byggteknisk gjennomgang

Bymiljøetaten



Bygg 20: Kontor/møtebygg.





GRUNN, FUNDAMENTERING OG HOVED KONSTRUKSJONER

Byggegrunnen antas å bestå av faste masser. Dels støpt såle/faste fundamenter og dels på påler - manglende fundamentering. Bærekonstruksjonene består av reisverk og som fasader er det utvendig trekledning som er malt.

VINDUER, DØRER: Eldre vinduer med isolerglass gjennomgående slik det fremkommer. Eldre dører i bygget.

TAK: Takkonstruksjon i tre. Skrånende tak. Tekking er blikk.

Kjøkkenen i bygget er eldre og brukt over tid.

Eldre teknisk utrustning i bygningen - gammelt og utdatert el.skap bl.a..

Bygget er i dels normal bruksstand, utstyr og innredninger brukt over tid og fremstår med brukstid på fra ca 20-60 år, generelt dels utidsmessig standard. Dels større skjevheter i bygget flere steder og med skader på utvendig bygningsmateriell spesielt.

Konklusjon:

Bygget bør erstattes med et nytt bygg. Tilstand på både de ulike bygningsdeler og kjøkken samt teknisk utrustning er egentlig Tilstandsgrad 2 og dels 3 ihht NS3424. I forhold til oppdragets beskrivelse så utlates likevel og medta utskifting av disse forhold i hovedsak da det fortsatt er funksjonsdyktig slik det vurderes i denne vurdering i forhold til ønsket bruk.

Enkle tiltak for fortsatt bruk i forhold til dagens bruk:

Generelt male bygget utvendig, utskifting av noe råteskadet materiale i kledning, fasader og bærende konstruksjoner, rette opp/skifte fundamenter som er skakke. Skifte skadet/knust glass i vinduer, utbedre sikringsskap.

Utbedringskostnad stipulert:

Bygg 20 Kontor/møtehus:

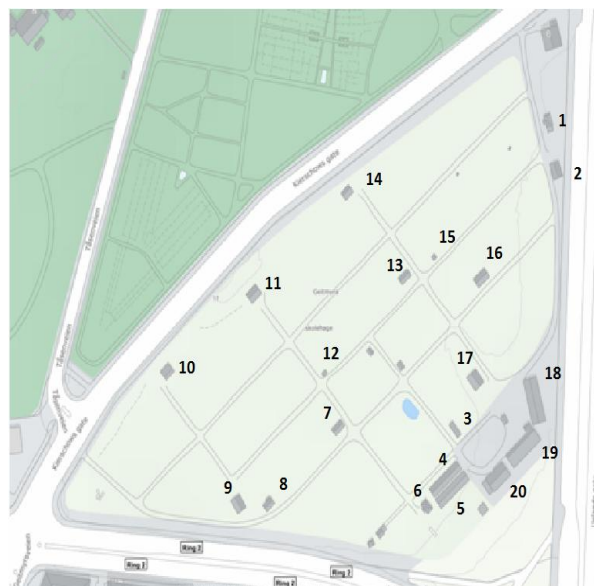
Kr. 330.000,-

9 KOSTNADSOVERSLAG FOR HVERT BYGG:

Dette er et grovt overslag over kostnader som er vurdert for et enkelt vedlikehold, msaling av alle byggene nå og tatt med nødvendige utbedringer slik det fremkom på befaringsdagene.

Geitmyra Skolehager	
	Samlet sum
Bygg 1: Gult uthus v/port	53000
Bygg 2: Gult uthus	63000
Bygg 3: Kontor brakke	67000
Bygg 4: Drivhus 2	120000
Bygg 5: Drivhus 1	40000
Bygg 6: Eldre gult hus.	50000
Bygg 7: Rødt uthus	57000
Bygg 8: Rødt uthus	50000
Bygg 9: Gult uthus	62000
Bygg 10: Rødt uthus, Ki	52000
Bygg 11: Blått uthus, Ki	77000
Bygg 12: Rød "utedo"	20000
Bygg 13: Rødt uthus	62000
Bygg 14: Rødt uthus	57000
Bygg 15: Blå "utedo"	20000
Bygg 16: Rødt uthus	100000
Bygg 17: Drivhus 3	30000
Bygg 18: Rødt hovedhus	600000
Bygg 19: Langhuset	250000
Bygg 20: Kontor/møterom	330000
Samlet utbedringskostnad	2160000

Ovenstående summer er eks.mva.



Ovenstående priser er kun grov kalkyle og er anse som stipulerte priser.

Ved innhenting av priser for utføring av arbeidene vil det sannsnligvis sprike en del i forhold til de stipulerte prisene ved innhenting av priser fra 5 - 6 aktører.

Rapporten er ikke å anse som noe underlag for innhenting av priser for utføring av arbeidene, men for å danne seg et kostnadsbilde av situasjonen etter de gitte kriterier. Det anbefales da at man utarbeider et anbudsgrunnlag for entreprenørene hvis man ønsker det

KONKLUSJON - GROV VURDERING:

Norsk Eiendomstaksering AS har satt opp utbedringskostand for hvert av byggene. Byggene/uthusene har i stor utstrekning mye av de samme symptomene på skader og svikt i konstruksjonene osv. Det er enkelte akutte tiltak som bør vurderes.

I forhold til oppdraget - mandat /premisser er det utarbeidet utbedringskostnader som forutsetter dagens bruk av eiendommen og med nøktern standard og enkelt oppusset og vedlikeholdt.

Men alderen på byggene generelt og tilstanden gjør at det ikke vil være regningssvarende og renovere disse egentlig og sette de i normalt god standard med tilstandsgrad 1 jamfør NS. De bør egentlig skiftes ut i den takten oppdragsgiver ser seg best tjent med.

Rekvirent, representant for rekvirent plikter å kontrollere dokumentet for eventuelle feilopplysninger, misvisende opplysninger eller mangler før bruk.

Kostnadsoverslaget er ment som estimert og stipulert sum ut fra gitte forutsetninger og må ikke sees på som en vurdering der alle bygg settes til en tilstandsgrad 1 ihht NS3454, kostnadsbildet hadde da vært et helt annet..

Samlet utbedringskostnad
påviste bygg i
Geitmyra skolehager
vurderes til;

Kr 2 160 000

eks.mva

Oslo, 28.07.2016

NORSK EIENDOMSTAKSERING AS



Pål André Thronsen
Takstingeniør NITO / Bedriftsøkonom BI
pat@eiendomstaksering.no