

Slettaelva Borettslag
V/ Geir Fenes
9100 Kvaløysletta

Tromsø, 18.10.2018

RAPPORT

DERES REF: Geir Fenes
VÅR REF: 18506 -TIM

EIER: Slettaelva Borettslag
ADRESSE: Tirillbakken, 9100 Kvaløysletta
BEFARINGSSTED: Alle enheter

BESIKTIGET DATO: Juli-sept. 2018
REKVIRENT: Geir Fenes (styreleder)
TILSTEDE VED BESIKTIGELSEN:

BYGNINGSTYPE : Flermannsboliger rekkehus
BELIGGENHET : I regulert boligområdet på Kvaløysletta nord
BYGGEÅR : 1986
ANTALL ETG :

MANDAT: Den 10.04.18 kontaktet Geir Fenes IshavsTakst for befaring og tilstandsanalyse «light» på resterende yttervegger som ikke er renovert. Det skal vurderes i to forskjellige scenarioer der alle resterende vegger tas i ett dvs. TG2 og TG3, og et oppsett bare for de mest slitte veggene som har fått råteskader (TG3). Analysen blir ikke gjennomført etter takstbransjens normer. Underlag for denne rapporten er vår befaring.

Oppdragets forutsetninger:

Befaring er utført fra bakkenivå, og utført visuelt med stikktakninger. Det tas forbehold om skade i skjulte konstruksjoner og derav ikke medtatt som risikoutsatte konstruksjon mht. skade og følgeskade. Anbefaling og rangering av nødvendighet av renovering er ansatt mht. erfaring fra de utførte konstruksjoner då.

Prisene som er gitt er anslagsvise og basert på pristilbudet som er tidligere gitt.

Det må påregnes avvik. Derav er stipulerte kostnader et grovt anslag.

Nivåer:

0 = Nytt eller ingen merknad

1 = Noe slitte overflater, ingen tegn til råte

2 = Slitt og antydning til skader i panelender

3 = Slitt og synlige råteskader, bør utskiftes

Registrerte data:

Adresse	Nord-vegg	Øst-vegg	Vest-vegg	Sør-vegg	Kostnad	Inngangsparti
K2	TG2	TG0	TG2	TG0		TG2
K4	TG2	TG0	TG2	TG2		TG2
K6	TG2	TG0	TG3	TG3		TG2
K8	TG2	TG0	TG2	TG3		TG3 østvegg
K10	TG2	TG0	TG2			TG2
K12		TG0	TG0	TG0		TG3 sørvegg
K14	TG3	TG0	TG2	TG0		TG3 sørvegg
K16	TG2	TG3	TG2	TG0		TG2
K18	TG2	TG3		TG0		TG2
K20	TG2	TG0		TG0		TG2
K22	TG2	TG0	TG2	TG2		TG2
K24	TG2	TG0	TG2	TG0		TG3 sørvegg
K26	TG2	TG0	TG2	TG2		TG3 sørvegg
K28	TG2	TG0	TG2	TG3		TG3 sørvegg
K30	TG3	TG3		TG0		TG3 sørvegg
K32	TG2	TG3	TG2	TG0		TG2
K34	TG3	TG3	TG2	TG0		TG3 karnapp
K36	TG2	TG3		TG2		TG2
K38	TG2	TG3	TG2	TG2		TG3 Karnapp
K40	TG2	TG3	TG2	TG0		TG2
K46	TG2	TG0	TG2	TG3		TG2
K48	TG2	TG0	TG2	TG0		TG2
K50	TG2	TG3	TG2	TG3		TG2
K52	TG2	TG0	TG0	YG0		TG2

Adresse	Nord-vegg	Øst-vegg	Vest-vegg	Sør-vegg	Kostnad	Inngangsparti
K54	TG2	TG0	TG2	TG3		TG2
K56	TG2	TG0	TG2	TG0		TG2
K58	TG2	TG0	TG2	TG0		TG2
K60	TG3	TG0	TG2	TG0		TG2
K62	TG2	TG3	TG2	TG0		TG2
K64	TG2	TG3	TG2	TG0		TG2
K66	TG2	TG2	TG2	TG0		TG2
K68	TG3	TG0	TG2	TG0		TG2
K70	TG2	TG0	TG2	TG0		TG2
K72	TG2	TG0	TG2	TG0		TG2
K1	TG2	TG0		TG2		TG2
K3	TG2	TG0		TG0		TG2
K5		TG0	TG2	TG0		TG2
K7	TG2	TG0	TG2			TG2
K9	TG3	TG0	TG2	TG0		TG2
K11	TG3	TG3	TG2	TG0		TG2
K13	TG3	TG3	TG2	TG3		TG2
K15	TG2	TG2	TG2	TG0		TG2
K17	TG2	TG0	TG2	TG2		TG2
K19	TG2	TG0	TG2	TG2		TG2
K21	TG2	TG3	TG2	TG2		TG2
K23	TG2	TG3	TG2	TG3		TG2
K25	TG2	TG3	TG2	TG3		TG2
K27	TG2	TG3	TG2	TG0		TG2
K29	TG2	TG0	TG2	TG3		TG2
K31	TG2	TG3	TG2	TG2		TG3 karnapp
K33	TG2	TG3	TG2	TG2		Råte ett bord vv
K35	TG3	TG2	TG2	TG0		TG2
K37	TG2	TG0	TG2	TG2		TG2
K39	TG2	TG0	TG2	TG0		TG2
K41	TG2	TG2	TG3	TG2		Råte rundt vind. Sv
K43	TG2	TG3	TG2	TG3		TG2
K45	TG3	TG3	TG2	TG3		TG2
K47	TG2	TG0	TG2	TG2		TG2
K49	TG2	TG2	TG2	TG0		Råte hjørneb. Nv
K51	TG2	TG2	TG2	TG0		TG2
K53	T23G2	TG3	TG3	TG2		TG2
K55	TG2	TG0	TG2	TG3		TG3 østvegg inng.
K57	TG2	TG2	TG2	TG0		TG2
K59	TG2	TG3	TG2	TG0		TG2
K61	TG2	TG0	TG2	TG0		TG2

Adresse	Nord-vegg	Øst-vegg	Vest-vegg	Sør-vegg	Kostnad	Inngangsparti
K63	TG2	TG0	TG2	TG0		TG2
K65	TG2	TG3	TG2	TG0		TG2
K67	TG2	TG0	TG2	TG0		TG2
K69	TG2	TG0		TG0		TG2
T1	TG2	TG3	TG2	TG0		TG2
T3	TG2	TG2	TG2	TG3		TG2
T5	TG2	TG2	TG2	TG0		TG0?
T7	TG2	TG2	TG2	TG3		TG2
T9	TG2	TG2	TG2	TG0		TG2
T11	TG2	TG2	TG2	TG0		Liten råte NV
Sum TG	Nord-vegg	Øst-vegg	Vest-vegg	Sør-vegg	Sum TG	Inngangsparti
TG0	0	37	2	43	82	1
TG2	63	11	63	15	152	59
TG3	10	24	3	15	52	15
Sum vegger	73	72	75	73		75

Resultat:

Vegger som er skiftet tidligere er hovedsakelig sør- og østvegger i antall 70-80 stk.

Vegger som gjenstår i forskjellige størrelser er på 190- 200 stk.

Vegger som er skadet og er førsteprioritet TG3 er 52 stk. i forskjellige størrelser.

Inngangspartier kolonne til høyre er medregnet i de andre veggene.

Takskader:

Det er dette år også registrert lekkasjer i inngangspartiene i fire tilfeller. Det registreres og opplyses også om tidligere problemer med tak over inngang, bad og vf. Viser til vedlagt takst for utredning av takproblematikken. Det pågår utbedring av disse takene og det er registrert manglende plast i himlingene i K38 og K72. det er grunn til å tro at denne byggefeilen kan finnes i flere boliger.

Våre anbefalinger:

Dersom utbedring i borettslaget skal foregå etappevis vil vi anbefale at dere utfører minimum reparasjoner skadene i nivå 3. Nivå 2 kan utsettes i 5-10 år. i tillegg bør takene over inngangene repareres i de leilighetene som det er kjente problemer med. Det er rapportert inn problemer med ising og/eller lekkasjer i tak på adresser: Kantarellvegen 12. 34,64,65,72 og Tirillbakken 3. Takene i Kantarellvegen 38 og 72 er pt utbedret mht. lufting. Det samme i Tirillbakken 3, men hvor det ikke er utbedret lufting, og hvor det antas tilbakevendende problem innen kort tid. Det er en kjent sak at det er utført byggefeil på veggene med manglende lufting og musebånd. Manglende lufting resulterer over tid råteskader slik som oppstått.

Kostnader på neste side

Kostnader TG 3:

27 lang vegger a kr 160.000,-
13 gavlvegger a kr 200.000,-
12 div. små v. a kr 45.000,- sum kr 7.460.000,- + 15-20 % sikkerhetsmargin = 9.250.000,-

Kostnader TG2:

Grovt anslått snittpris på vegger a kr 160.000

152 vegger a kr 160.000,- sum kr 24.320.000,-

Kostnader kjente problemer med tak:

Kostnadene er grovt anslått pga. takene har forskjellige utfordringer og derav noe variable kostnader. 5 stk. tak a kr 150.000,- sum kr 750.000,-

Konklusjon kostnader:

Samlet kostnader som anbefalt (TG3+tak) utskiftning er grovt estimert til **kr 10.000.000,-**

Med vennlig hilsen

IshavsTakst



Tom Inge Mathisen
Takstingeniør