

Beregnet til
AS Sandakerveien 11

Dokument type
Rapport

Dato
Sep 2013

SANDAKERVEIEN 11

FASADEREHABILITERING



SANDAKERVEIEN 11 FASADEREHABILITERING

Revisjon **2013/09/26**
Dato **2013/09/05**
Utført av **EAL**
Kontrollert av **OEB**
Godkjent av **OEB**
Beskrivelse **B-Rap-001**

Ref. : L:\1131456\7-PROD\Dok\B-Rap-001

INNHOLDSFORTEGNELSE

1.	Innledning	1
1.1	Bakgrunn	1
2.	Tilstandsregistrering	1
2.1	Fasade mot gate	1
2.2	Fasade mot bakgård	1
2.3	Brannbalkonger	1
2.4	Tak	2
3.	Anbefalte tiltak	3
3.1	Fasade mot gate	3
3.2	Fasade mot bakgård	3
3.3	Brannbalkonger	3
3.4	Tak	4
4.	Kostnadsoverslag	4

1. INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

AS Sandakerveien 11 har engasjert Rambøll i forbindelse med planlagt rehabilitering av fasader og tak ved Sandakerveien 11. I den forbindelse har Rambøll gjennomført befaringer av bygget, sammen med Kris Skappel fra styret. Målet med befaringene og denne rapporten har vært å vurdere skader på byggets fasade, komme frem til bakenforliggende årsaker, samt vurdere utbedringstiltak.

Befaring av bygget ble gjennomført 8. og 30. august 2013.

På befaringene var styret i Sandakerveien 11 representert ved Kris Skappel, mens Rambøll var representert ved Øivind Bækkelund og Even Langseth.

2. TILSTANDSREGISTRERING

2.1 Fasade mot gate

Tegninger fra Plan- og Bygningsetaten viser at yttervegger i fasade mot gate (Christian Michelsens gate og Sandakerveien) er utført i betong.

Jevnt fordelte sprekker og riss i maling er synlig i fasaden mot gate. Det antas at sprekkenes kommer av svinn i betongen, og temperaturbevegelser.

2.2 Fasade mot bakgård

Fasaden mot bakgården er utført i betong, pusset og malt. Maling og puss flasser av flere steder i bakgården. Det virker sannsynlig at diffusjonstett maling er benyttet til å male veggene i bakgården. Dette kan forklare hvorfor både maling og bakenforliggende puss flasser av.



Foto 1 & 2: Skader på maling og puss i bakgård

2.3 Brannbalkonger

Brannbalkonger er utført i armert betong. Balkongene viser tegn på skader forbundet med armeringskorrosjon. Betongen har sprukket og løsnet flere steder, som følge av utvidelse av innstøpte armeringsjern p.g.a. rustsprengning (se foto 3 på neste side).



Foto 3: Betongskader på brannbalkonger

2.4 Tak

Bygget har flatt tak, som er tekket med asfalttakbelegg. Tekkingen har synlig krakellering på flere steder (se foto 4), og det må antas at det er flere år siden dagens belegg ble lagt. Tilstanden til taktekingen er ikke kritisk dårlig. Tegn til svekkelser skyldes aldri.



Foto 4: Krakellering i takteking av asfaltpapp

3. ANBEFALTE TILTAK

3.1 Fasade mot gate

Det anbefales at veggene i fasade mot gate overmales med rissoverbyggende maling. Malingen bør være diffusjonsåpen. For å sørge for best mulig resultat, må flatene forbehandles før maling. Det anbefales kjemisk vask. Anbefalte tiltak er ut fra bestandighetsmessige hensyn, grunnet sprekker. Det anbefales en 10-års tidshorisont på utførelse av tiltak.

3.2 Fasade mot bakgård

Eksisterende diffusjonstett maling fjernes, og underliggende skadet puss erstattes med ny puss likeverdig eksisterende. Pussede flater overmales med diffusjonsåpen maling med farge lik eksisterende. De anbefalte tiltakene er ut fra både kosmetiske, økonomiske og bestandighetsmessige hensyn, og bør vurderes med en tidshorisont på 5 år.

Skade på betong ved tilbygg over tak (kfr. Foto 5) er vurdert som en del av fasade mot bakgård.

Sikringstiltak mot nedfall må utføres uavhengig av øvrige arbeider.



Foto 5: Betongskader ved tilbygg tak

3.3 Brannbalkonger

Det anbefales at balkongene undersøkes nærmere for å avklare skadeomfang, og det gjøres utbedringer i områder der betongen er dårlig. Med dårlig betong menes løs betong med lav fasthet, riss/sprekker, avskallinger eller tegn til avskallinger, frilagt armering, rustflekker, bomskader og porøs betong. Utbedring bør gjøres ved mekanisk reparasjon av betong; Løs og dårlig betong fjernes ved meisling/pigging, rusten armering renses, og skaden gjenmørtles etter påføring av korrosjonsbeskytter og heftbro. Underside balkong pusses og males med diffusjonsåpen maling. Overside balkongdekke påføres vanntett belegg på herdeplastbasis.

For balkonger med mosevekst anbefales det å undersøke fallforhold, og hvorvidt utførelse/detaljering av balkongene fører til dårlig drenering av vann.

De anbefalte tiltakene er ut fra både kosmetiske, økonomiske og bestandighetsmessige hensyn, og bør vurderes med en tidshorisont på 5 år.

Sikringstiltak mot nedfall må utføres uavhengig av øvrige arbeider.

3.4 Tak

Oppdragsgiver bør avklare alderen til eksisterende tekking som bakgrunn for beslutning om det er behov for nytt belegg eller ikke. Levetid på denne typen belegg kan antas å være 20 år. Avhengig av bruk/slitasje, eksponering og type belegg kan tekkingen være funksjonell opp mot 30 år.

4. KOSTNADSOVERSLAG

Grov kostnadsvurdering for vedlikehold/rehabilitering av fasadene på Sandakerveien 11.

Rigg og drift (RS)	kr	500.000,-
Behandling av puss/maling på fasadene mot gate 800 m ² * 500 kr/m ²	kr	400.000,-
Behandling av puss/maling på fasadene mot bakgård 650 m ² * 800 kr/m ²	kr	520.000,-
Rehabilitering av brannbalkonger på fasade 80m ² * 2.000 kr/m ²	kr	160.000,-
Ny taktekking 600 m ² * 800 kr/m ²	kr	480.000,-
Entreprisekostnad	kr	2.060.000,-
Merverdiavgift (25%)	kr	515.000,-
Prosjektkostnad	kr	2.575.000,-