

Tilstandsvurdering av verneverdige bygninger

Veileder

Istandsetting og oppgradering av bygninger kan vise seg å bli kostbart. Videre kan mange bevaringsverdige bygningsdeler gå tapt. Byantikvarens erfaring er at det ofte ikke blir utført en god nok vurdering av den tekniske tilstanden før arbeidene starter. Mangelfull planlegging vil lett kunne føre til ubehagelige overraskelser underveis der både lommebok og antikvariske verdier får svi.

Rivning, fasadeendring, hovedombygging, på- og tilbygg er søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven. Dersom tiltaket berører bevaringsinteresser skal det gis uttalelse fra Byantikvaren til bygningsmyndighetene under saksbehandlingen.

I mange tilfeller er det nødvendig at det blir foretatt en tilstandsvurdering av bygningen(e), blant annet som del av dokumentasjonen som skal følge oversendelsen til Byantikvaren. Dette vil for eksempel være aktuelt i de tilfeller der dårlig teknisk tilstand oppgis som årsak til ønsker om rivning.

I dette informasjonsarket gir vi råd om hva en slik tilstandsvurdering bør inneholde.

Tilstandsrapport

Forslag til overskrifter og innhold i en tilstandsrapport.

1 Bakgrunn

- Kort presentasjon av partene. Hvem er engasjert av hvem?
- Beskrivelse av omfang og formål med tilstandsvurderingen, helst med referanse til nivå i NS 3424 Tilstandsanalyse for byggverk eller NS 3423 Tilstandsanalyse av fredete og verneverdige bygninger.
- Informasjon om eventuelle befaringer og hvilke firmaer og personer som har deltatt.
- Beskrivelse av eventuelle begrensninger i hva som er undersøkt (f.eks. kun befart utvendig fra bakkenivå).
- Oppstilling av underlagsdokumenter som tegninger, arkivmateriale, tidligere utførte undersøkelser, setningsmålinger, grunnvannsmålinger mm.

2 Bygningen

2.1 Bygningens vernestatus

- Fredet etter kulturminneloven?
- Regulert til spesialområde eller hensynssone bevaring etter plan- og bygningsloven?
- Oppført før 1850?
- Annet?

2.2 Bygningshistorisk beskrivelse

Tabell eller oversikt over de viktigste kjente bygningsmessige arbeider og endringer. For eksempel:

År	Beskrivelse	Kilde
Ca 1850	<i>Bygningen oppført som utmurt bindingsverkshus i to etasjer</i>	Byarkivet
1920	Det bygges et vindfang mot bakplass	Byggesøknad til kommunen (Bergen Byarkiv)
Osv..		



Måkeskjæret



Lars Hilles gate 29 Eksempel på fredet bygning i Bergen



Eksempel på bygning med flere bygningsmessige tilføyelser



Eksempel på særegne bygningsmessige detaljer



2.3 Bygningsteknisk beskrivelse

Kort bygningsteknisk beskrivelse, illustrert med plantegning av minst én typisk etasje og ett snitt. Særegne bygningsmessige detaljer og innvendig foto av alle rom må vedlegges.

Tegningene kan gjerne være skissemessige.

Beskrivelsesnivået må tilpasses den enkelte bygning.

Det bør legges mest vekt på de delene av bygningen hvor det er feil, mangler eller skader. Det gjøres ingen vurderinger i dette kapittelet.

Beskrivelse av:

- Antall etasjer, bebygd areal, kjeller?, loft?
- Grunnforhold og fundamenter
- Bærekonstruksjon
- Yttervegger
- Vinduer (originale..?)
- Særegne bygningsmessige detaljer
- Innvendige vegger
- Dekker/etasjeskiller
- Tak
- Trapperom
- Eventuelle installasjoner som piper, heiser, kraner, Oppvarmingsanlegg

3 Registrering av tilstand

Beskrivelse av tilstanden til de ulike bygningsdelene. Det legges vekt på registrering av skader som setninger, riss, sprekker, deformasjoner, vannlekkasjer og råteskader.

Beskrivelsen skal suppleres med fotografier.

Typisk oppdeling av kapittelet vil være:

- Grunn og fundamenter, setninger
- Bærekonstruksjon
- Dekker/etasjeskiller
- Fasader og vinduer
- Tak
- Innvendig (aktuelt om interiører er bevaringsverdige)

Tilstandsvurderingen bør utføres etter NS 3423

Tilstandsanalyse av fredete og verneverdige bygninger (nivå 1). For å kartlegge skader på bærekonstruksjoner vil demontering av deler av overflater (kledning/panel) ofte være nødvendig, dvs registrering på nivå 2 eller 3 iht. NS 3424 Tilstandsanalyse for byggverk.





4 Vurdering av tilstand og anbefaling av tiltak

Her vurderes registreringene av teknisk tilstand. Vi anbefaler tilsvarende oppbygning som kapittel 3. Det bør legges mest vekt på vurdering av registrerte skader, årsaker, konsekvenser mv.

Viktige spørsmål er:

- Er tilstanden ok?
- Er det nødvendig med reparasjoner eller utskifting?
- Hva er antatt framtidig skadeutvikling?
- Hvilke tiltak må iverksettes for å stoppe skadeutviklingen?

Ved anbefaling av tiltak skal det legges til grunn hva som er nødvendig for å heve bygningen opp på et vanlig vedlikeholds nivå. Oppgraderingstiltak som for eksempel innvendig modernisering, etter-isolering, VVS- og elektriske installasjoner kan medtas. Det er i så fall viktig at det skilles tydelig mellom istandsetting pga. vedlikeholdsetterslep og oppgradering pga. manglende modernisering.

5 Sammendrag og konklusjon

5.1 Skadeomfang

Kort oppsummering med vekt på de viktigste skadene.

Opplisting av nødvendige tiltak for å bevare bygningen. Det redegjøres for de valg som er gjort i forhold til utbedringsmåte og de konsekvenser dette har for bevaring av opprinnelige eller eldre bygningsdeler og overflater.

I hvor stor grad vil opprinnelige eller eldre bygningsdeler/ materialer bli bevart etter en istandsetting?

5.2 Kostnader

Kort oversikt over kostnader til istandsetting, eventuelt oppgradering, jf. kapittel 4.

Kostnadsbildet vil være variabelt i forhold til bygningens funksjon og standard. Det bør redegjøres for bakgrunn for, og kostnads-messige konsekvenser av, de valg som er gjort.

Se også våre hjemmesider for lenker til kildesøk:

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/avdelinger/byantikvaren>

