

# Utbyggingsemuligheter i garasjelaget

---

PRESENTASJON FOR ÅRSMØTET 2024

# Dagens garasjer vs anbefalinger fra 2015

Innvendig lengde	5,6 m
Utvendig lengde	5,8 m
Utvendig bredde pr enhet	2,65 m
Innvendig bredde	2,6 m
Bredde innkjøring (mellom stag til port)	2,2 m
Bredde lysåpning	2,3 m
Høyde under port	1,8 m
Høyde lysåpning	1,95 m

➤ Målt på garasje 30 – mål vil variere en del

Byggforsk-anvisning 517.651 Carporter og små garasjer fra 2015 angir følgende minimumsmål (innvendig) for dobbelgarasjer:

- Innvendig bredde på 5,6 m
- Innvendig lengde på 5,5 m
- Portbredde minimum 2,3 m for enkel port
- Portbredde minimum 2,3 m for enkel port
- Portbredde minimum 4,6 m for dobbel port

For rekkegarasjer legges det til 2,8 m per plass. Veggtykkelse er ca 15 cm.

# Dagens garasjer vs nye anbefalinger

Innvendig lengde	5,6 m
Utvendig lengde	5,8 m
Utvendig bredde pr enhet	2,65 m
Innvendig bredde	2,6 m
Bredde innkjøring (mellom stag til port)	2,2 m
Bredde lysåpning	2,3 m
Høyde under port	1,8 m
Høyde lysåpning	1,95 m

➤ Målt på garasje 30 – mål vil variere en del

Anvisningen fra 2015 er nå under revisjon. Pga større biler, er det foreslått å øke breddene med 10 cm. Dette vil da medføre følgende minimumsbreder:

- Innvendig bredde på 5,8 m for dobbeltgarasje (forutsatt uten innervegger)
- For rekkegarasjer legges det til 2,9 m per plass, noe som tilsier innvendig bredde på 8,7 m for trippelgarasje og 11,6 m for rekke med fire garasjer.
- Portbredde minimum 2,4 meter

Veggetykkelse er vanligvis 15- 20 cm inkl. kledning. Utvendige mål blir da ideelt sett ca 6,1-6,2 m for dobbeltgarasje, 9,1 m for trippelgarasje og 12,0 m for rekke med fire garasjer

# Hvilke rammer gir reguleringsplanen?

- Nøklevann borettslag omfattes av reguleringsplan S-4455, vedtatt 22.6.09. Planen regulerer *hvor mye* som kan bygges, og til dels *hvor* det kan bygges.
- Planen regulerer maksimal BYA (= bebygd areal) for ulike felt i borettslaget. Beregningen tar hensyn til dagens garasjer og mindre utvidelser av noen av rekkegarasjene. Størrelse på garasjer og antall garasjer kan ikke overskrides utover det som er fastsatt i planen uten at det går på bekostning av utvidelse av boliger i borettslaget iht. gjeldende utbyggingsplan. Dette er med andre ord ikke aktuelt.
- For dobbeltgarasjer er det fastsatt et areal på 36 m<sup>2</sup> (fotavtrykk) pr dobbeltgarasje.
- For rekkegarasjene gjelder det individuelle byggegrenser, som er kartfestet for hver rekke. Også takutstikk må være innenfor fastsatt byggegrense.
- Når det gjelder høyde på garasjene, sier bestemmelsene kun at disse skal være i ett plan. Det bør derfor være kurant å erstatte de gamle garasjene med garasjer som har byggehøyde tilsvarende det som ellers er vanlig i dag.
- Planen fastsetter videre at «*Utbyggingen skal underordne seg eksisterende bebyggelses karakter og formspråk.*». Dette betyr i praksis at nye garasjer bør stå i stil med de som er der i dag.

# Anbefalt størrelse

---

- Dobbeltgarasjer bør bygges 6 x 6 m store, med port som har 2,6 m bredde og minimum 2,1 m høyde
- Rekkegarasjer bør ha samme størrelse der det er mulig, men reguleringsplanen gir begrensninger som gjør det nødvendig med tilpasninger

# Søknadsplikt – plan- og bygningsloven

---

Frittliggende garasje opp til 50 m<sup>2</sup> er unntatt søknadsplikt, dersom følgende krav er innfridd:

- Alle tekniske krav i plan- og bygningslovgivningen er oppfylt
- Byggverket er ikke i strid med bestemmelser i kommuneplan eller reguleringsplan
- Arbeidene er ikke i strid med annet regelverk.
- Mønehøyden kan være maks 4,0 m og gesimshøyden maks 3,0 m
- Byggverket kan ikke ligge nærmere nabogrensa enn 1,0 m,
- Byggverket kan ikke ligge nærmere annen bygning på eiendommen enn 1,0 m
- Man kan ikke bygge over offentlige vann- og avløpsledninger.
- Man varsler kommunen etter at byggverket er ferdig

I praksis betyr dette at dobbeltgarasjene kan oppføres uten byggesøknad

Kilde: [Veileder for unntatt søknadsplikt for garasje og carport.](#)

# Krav mht. avstand til vei

---

- Byggegrense etter veglova er 15 m fra senterlinje på kommunal vei. Krav om dispensasjon fra dette vil gjelde mange av våre dobbeltgarasjer. Rekkegarasjene er vist med byggegrense i reguleringsplan, og har dermed tillatelse til å føres opp på den viste plasseringen, uten søknad om dispensasjon
- Likeledes gjelder et krav om avstand på 6 m fra veikant til port, for å kunne stå foran port mens man åpner garasje, samt snu på egen grunn. Avstandskravet oppfylles for et fåtall våre garasjer, kun 3-5 dobbeltgarasjer, langrekka og en 3-er garasje er plassert mer enn 6 m fra vei (fortau). Svært få garasjer tilfredsstiller kravet om snumulighet. Det vil altså for de fleste garasjene være nødvendig med dispensasjonssøknad på disse punktene.
- Det er alltid en viss risiko knyttet til behandling av dispensasjonssøknader. Risiko for å få avslag vurderes som høyere for 6 m-kravet enn for byggegrense
- Kilde: [Veileder for plassering av byggverk nær offentlig vei](#)

# Utfordringer Garasje 1-4

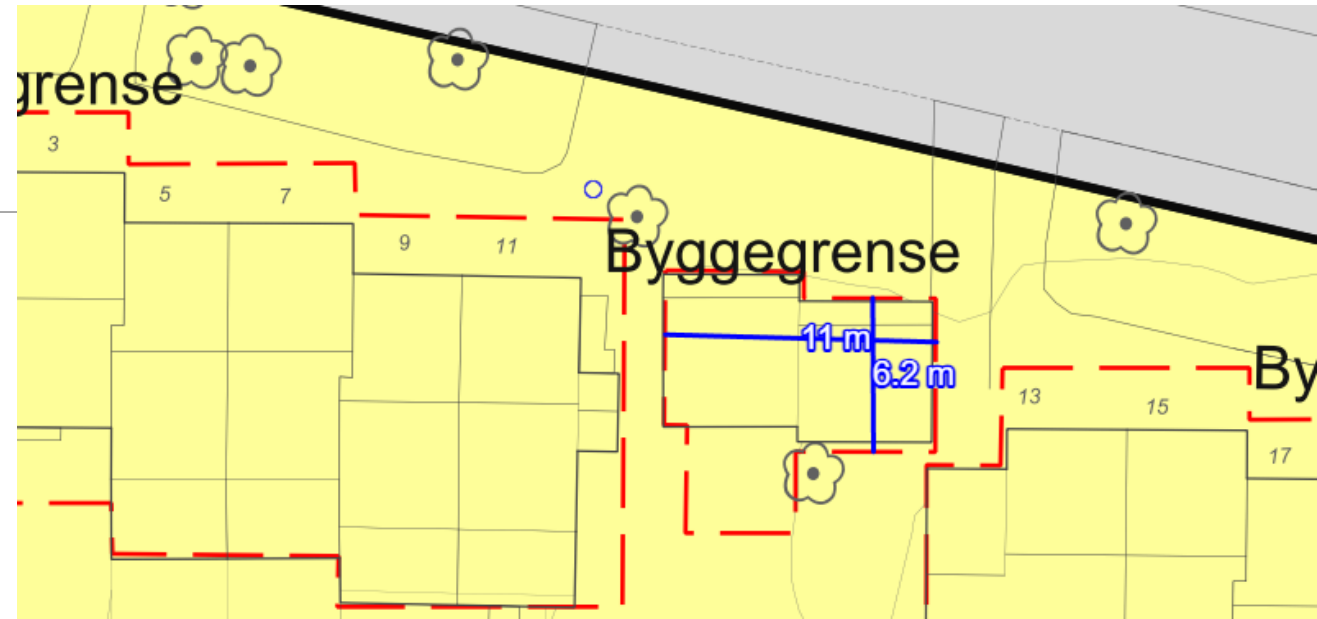
---



# Utfordringer

## Garasje 1-4

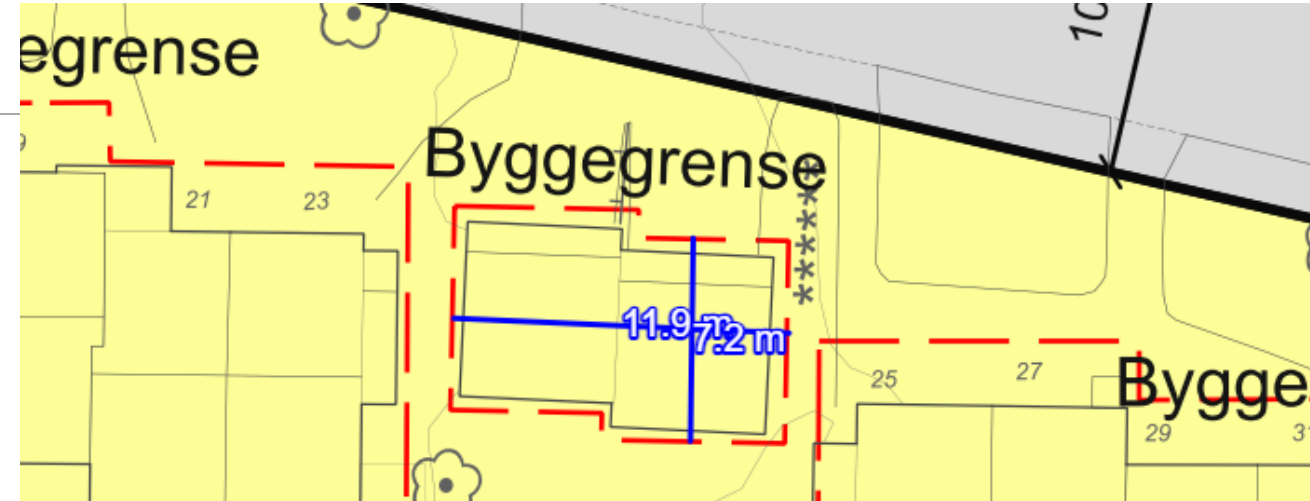
- ❑ Reguleringsplanen gir ikke rom for å utvide denne garasjerekka verken i bredde eller lengde.
- ❑ Garasjene ligger tett på byggene på begge sider. Avstand  $< 8$  m medfører brannkrav EI60 i vegger mot tilstøtende bygg
- ❑ Gjenoppføring av garasjer med samme bredde er lite hensiktsmessig, da disse ikke er egnet for dagens biler. Mulige løsninger kan være:
  - Redusere antall enheter til 3. Ev. tilby lagringsmuligheter for borettslaget i bytte mot garasje i langrekka
  - Oppføre to dobbeltgarasjer med dobbel port
  - Oppføre carport i stedet for garasje, gir mer tilgjengelig bredde for inn-/utkjøring og inn-/utstigning



# Utfordringer

## Garasje 5-8

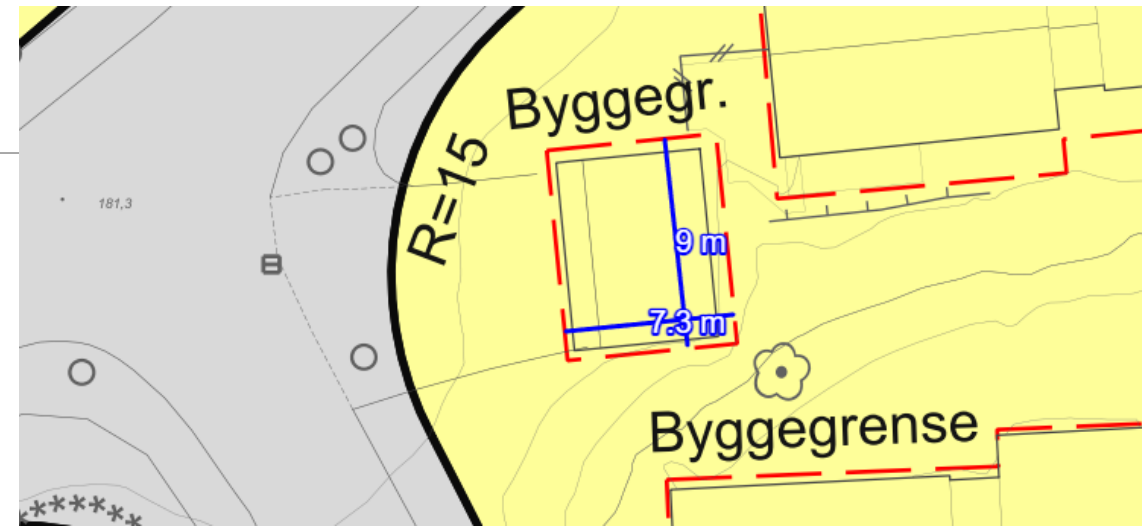
- ❑ Reguleringsplanen gir rom for å utvide denne garasjerekka noe både i bredde og lengde, men ikke helt til ønsket størrelse
- ❑ Garasjene ligger nokså tett på byggene på begge sider. Avstand <8 m medfører brannkrav EI60 i vegger mot tilstøtende bygg
- ❑ Med 10 cm takutstikk på hver endevegg blir maks utvendig bredde ca 11,7 m, som gir ca 5,45 m innvendig bredde for hver dobbel garasje.
  - Det er da ikke plass til mer enn maks 2,5 m bred port .
  - Med innervegg blir bredde på hver enhet maks ca 2,65 som i dag.
  - Det må avklares plassbehov for brannvegg.
- ❑ Anbefalte tiltak
  - Vurdere å bygge begge deler av rekka som en dobbel garasje med dobbel portbredde for inn-/utkjøring og inn-/utstigning



# Utfordringer

## Garasje 15-17

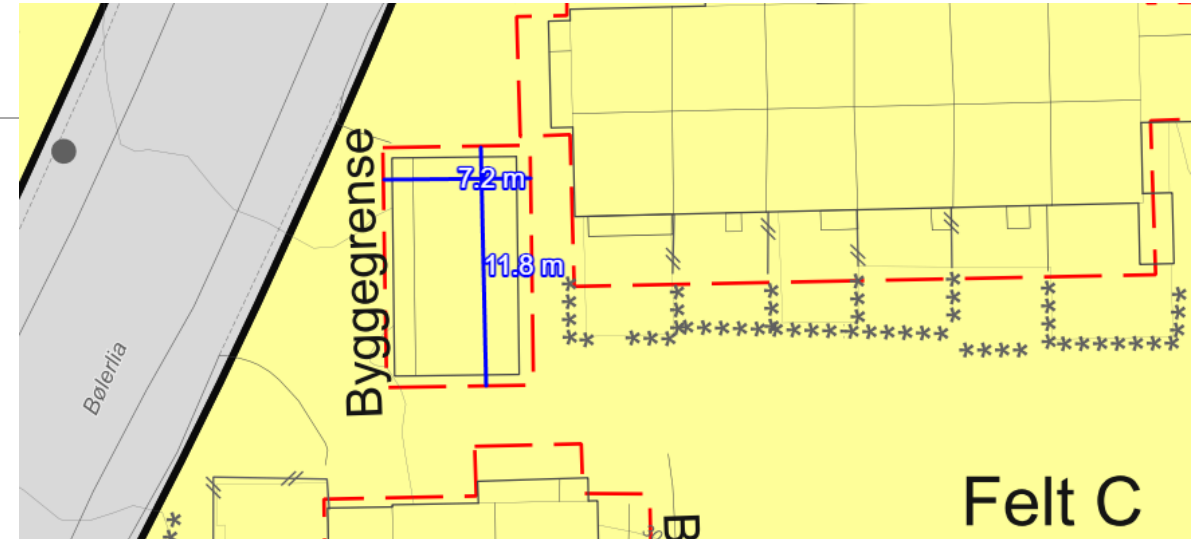
- ❑ Reguleringsplanen gir rom for å utvide denne garasjerekka til 9 m bredde og 7,3 m lengde (inkl takutstikk)
- ❑ Avstand <8 m til bolig medfører brannkrav EI60 i vegger mot tilstøtende bygg
- ❑ Med 10 cm takutstikk på hver endevegg blir ytre utvendig bredde ca. 8,8 m, og innvendig bredde samlet ca 8,4-8,5 m, dvs 2,8 m pr enhet., som er litt under anbefalt bredde. Innervegger må unngås. Portbredde opp til ca 2,6 m kan oppnås.



# Utfordringer

## Garasje 18-19,29-30

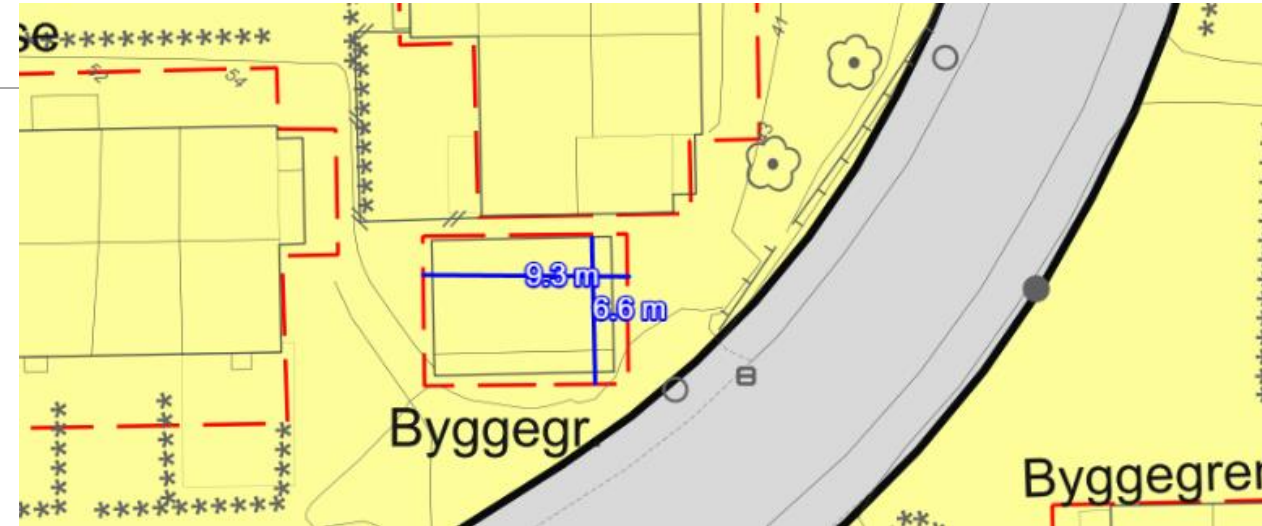
- ❑ Reguleringsplanen gir beskjedent rom for å utvide denne garasjerekka. Ny maks bredde 11,8 m og lengde 7,3 m (inkl takutstikk)
- ❑ Avstand <8 m til bolig fra port kan være brannteknisk krevende. Må avklares med brannteknisk rådgiver
- ❑ Med 10 cm takutstikk på hver endevegg blir ytre utvendig bredde ca. 11,6 m, og innvendig bredde samlet 11,2 m, dvs 2,8 m pr enhet, som er litt under anbefalt bredde. Innervegger må unngås. Portbredde opp til ca 2,6 m kan oppnås. .



# Utfordringer

## Garasje 24-26

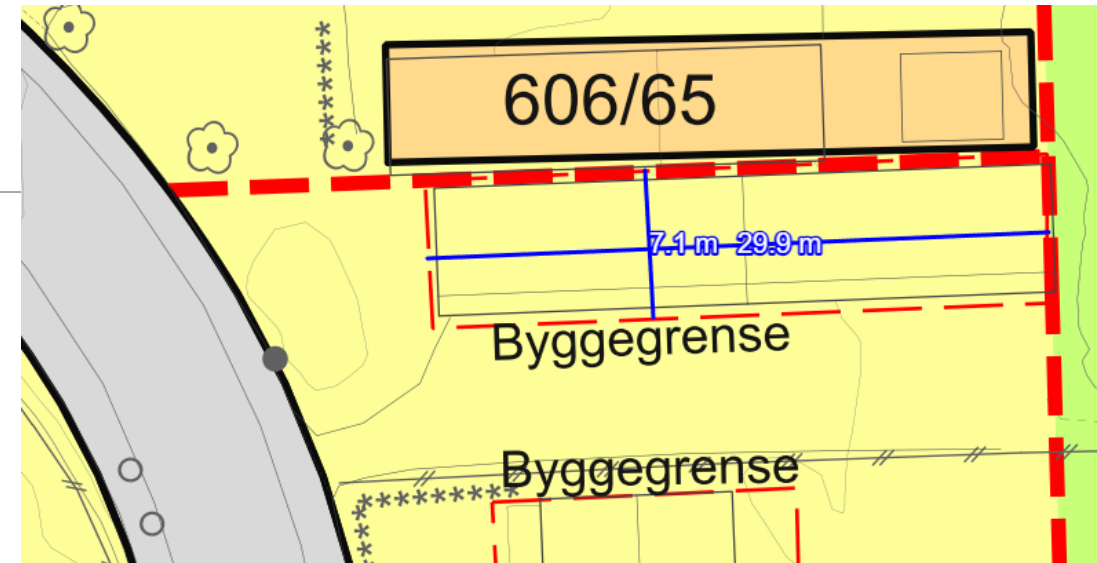
- ❑ Reguleringsplanen gir rom for å utvide denne garasjerekka til ca 9,3 x 6,6 m, inklusive takutstikk.
- ❑ Husrekka i Nøkleveien 44-54 kan utvide ca. 3,5 m sørover, mot Nøkleveien. Et slikt tilbygg kommer mindre enn 8 m fra 180 graders sektor fra port. Kan være brannteknisk krevende og må avklares med brannteknisk rådgiver
- ❑ Med 10 cm takutstikk på hver endevegg blir ytre utvendig bredde ca. 9,1 m, og innvendig bredde samlet 8,7 m, dvs 2,9 m pr enhet. Innervegger bør unngås. Portbredde opp til ca 2,6 m kan oppnås.



# Utfordringer

## Garasje 39-45, 52-55

- ❑ Reguleringsplanen gir rom for å utvide denne garasjerekka til ca. 29,9 x 7,1m, inklusive takutstikk. I praksis bør utvidelse i lengderetning unngås, da manøvreringsareal foran garasjene er trangt.
- ❑ Avstand <8 m fra nabogarasjer medfører brannkrav EI60 for hele garasjen.
- ❑ Dersom man skal få ført opp garasjer med bredde som gir god brukbarhet må man redusere antall enheter til 10 og unngå skillevegger så mye som mulig
- ❑ Tilby borettslaget lagring i garasje 1-4 i bytte mot en enhet her?

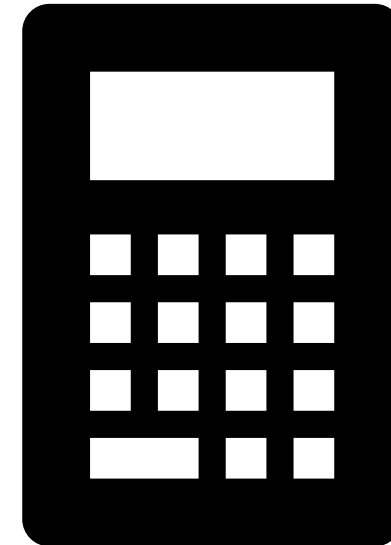


Garasje nr	Søknadsplikt byggetillatelse	Krever dispensasjon. byggegrense	Krever dispensasjon 6 m foran port	Særskilte brannkrav	Kommentar
1-4	Ja	Ja	Usikkert (helt på grensen)	Ja	Ligger svært tett på rekkehus. Brannkrav EI60 vil gjelde. Byggegrense medfører maks 11 m bredde. For smalt for 4 funksjonelle garasjer
5-8	Ja	Ja	ja	Ja	Ligger svært tett på rekkehus. Brannkrav EI60 vil gjelde. Kan utvides noe i bredde, men ikke så mye som anbefalt. Vurdere dobbelporter
9-10	Nei	Ja	Ja	Nei	Kan utvides til anbefalt bredde
11-12	Nei	Ja	Ja	Nei	Kan utvides til anbefalt bredde
13-14	Nei	Ja	Ja	Nei	Kan utvides til anbefalt bredde. Skrått terreng, krever høy grunnmur i bakkant
15-17	Usikkert	Ja	Nei	Ja	Ligger tett på firemannsbolig. Brannkrav EI60 vil gjelde. Vurdere å senke bygg. Oppnår nær anbefalt bredde
18-19, 29-30	Ja	Ja	Ja	Ja	Ligger svært tett på rekkehus. Brannkrav EI60 vil gjelde også mht port, potensielt krevende. Oppnår nær anbefalt bredde
20-21	Nei	Ja	Ja	Nei	Kan utvides til anbefalt bredde
22-23	Nei	Ja	Ja	Nei	Kan utvides til anbefalt bredde
24-26	Ja	Ja	Ja	Ja	Brannkrav EI60 vil gjelde også mht port hvis tilstøtende rekkehus utvides, potensielt krevende. Oppnår nær anbefalt bredde
27-28	Nei	Ja	Usikkert (helt på grensen)	Nei	Kan utvides til anbefalt bredde
31-32	Nei	Ja	Ja	Nei	Kan utvides til anbefalt bredde
33-34	Nei	Ja	Ja	Nei	Kan utvides til anbefalt bredde. Svært nær fortau
35-36	Nei	Ja	Ja	Nei	Kan utvides til anbefalt bredd. Delvis oppført på støttemur. Trolig kostbart grunnarbeid
37-38	Nei	Ja	Ja	Nei	Kan utvides til anbefalt bredde
39-45, 52-55	Ja	Ja	Nei	Ja	Maks bredde for hele rekka er ca 30 meter. Må redusere til 9 eller 10 enheter for å få garasjer med funksjonell bredde
46-47	Nei	Ja	Nei	Nei	Kan utvides til anbefalt bredde
48-49	Nei	Ja	Nei	Nei	Kan utvides til anbefalt bredde
50-51	Nei	Ja	Nei	Nei	Kan utvides til anbefalt bredde

# Kostnader - planlegging

---

- ❑ Dispensasjonssøknader for byggegrense og avstandskrav 6 m foran port
- ❑ Utarbeidelse av typetegning dobbeltgarasje
- ❑ Byggesøknader for garasjer over 50 m<sup>2</sup> inkl. individuelle tegninger
- ❑ Brannteknisk rådgivning for garasjer over 50 m<sup>2</sup> som ligger nærmere enn 8 m fra nabobygning





# Kostnader - utførelse

---

- Frakobling og demontering av elektrisk anlegg
- Riving av eksisterende garasje
- Avfallssortering og bortkjøring, inkl deponiavgift
- Masseutskifting – bortgraving av masser
- Frostisolering
- Oppfylling med kvalitetsmasser
- Innmåling av plassering iht. søknad
- Etablering av ringmur
- Betongplate med armering
- Oppføring av reisverk med ytterkledning
- Taktekke (platetak)
- Innvendig kledning/brannisolasjon, ev. innvendige skillevegger
- Montering av porter
- Remontering av elektrisk anlegg
- Montere utelamper ved port
- Maling
- Utomhusarbeid (planering, tilsåing, eventuelle støttemurer)
- Nødvendig asfaltering
- Søknad om ferdigattest for garasjer over 50 m<sup>2</sup>

# Hva vil det koste? Usikkert

---

- ❑ Ut fra kvadratmeterpriser tilgjengelig fra leverandører er det estimert en kostnad på ca 225 000 kr pr garasjeeinheit for riving og nybygg.
- ❑ Dette gir en ca pris på 450 000 kr for fornying av en dobbel garasje. Rekkegarasjene er antatt å ligge noe høyere mth totalkostnader pr enhet, grunnet søknadsplikt (utgifter til ansvarlig søker, gebyrer etc) og brannkrav. Det er estimert 700 000 kr i gjennomsnitt for 3-er rekke, 900 000 for 4-er rekke og i overkant av 2 mill kr for langrekke med 9 enheter.
- ❑ Kostnaden er usikker, og vil variere fra sted til sted, grunnet forskjeller mht. fundamentering, støttemurer etc.
- ❑ Tallene referert ovenfor er lagt til grunn i regneeksemplene som følger

# Finansiering

---

- ❑ Rammebetingelser: Garasjelaget får ikke lån pga manglende sikkerhet
- ❑ Vi må da spare opp kapital før vi kan bygge nytt. Dette vil ta tid
- ❑ Fordelen er at vi unngår rentekostnader
- ❑ Ulempen er at vedlikeholdsbehovet for de gamle garasjene vil øke ytterligere

# Hva er et bærekraftig leienivå?

- ❑ Et bærekraftig leienivå er å sikre at garasjene til enhver tid opprettholder en god standard
- ❑ En forenklet beregning av hva som er «riktig» leienivå for garasjene våre kan gjøres ved å:
  - fordele samlede kostnader til investering og vedlikehold over levetiden
  - deretter legge til kostnader for løpende drift.
  - modellen tar ikke hensyn til prisstigning – leien er beregnet i dagens prisnivå og må indeksjusteres iht. prisstigningen årlig. Fordelen er at vi unngår rentekostnader
- ❑ Ulempen er at vedlikeholdsbehovet for de gamle garasjene vil øke ytterligere
- ❑ Investeringskostnad for riving av gammel og bygging av ny garasje: ca 225 000 kr
- ❑ Kostnader til større vedlikeholdsoppgaver, som bytte av port, skifte av kledning mm: i løpet av levetiden er dette estimert å utgjøre 25% av byggekostnad, dvs kr. 56250.
- ❑ Samlet kostnad over levetiden er da kr 281 250.
- ❑ Dette fordeles over levetiden, som er forutsatt å være 50 år, og utgjør kr 5625 pr år.
- ❑ I tillegg må man ta hensyn til løpende driftskostnader. Disse utgjør pr nå ca 2500 kr pr enhet pr år.
- ❑ **For å opprettholde en god standard over tid må med andre ord leienivå være minimum i overkant av 8 000 kr pr år.**

# Hva ville det koste om vi kunne ta opp lån?

---

- ❑ Selv om lånefinansiering ikke er aktuelt, er det gjort en enkel beregning av hva årlig kostnad ville være dersom vi skulle ha finansiert nybygg av garasjer gjennom låneopptak.
- ❑ Beregningen er gjort med følgende forutsetninger:
  - Investering for nybygg dekkes av låneopptak. Større vedlikehold dekkes av løpende innbetaling av leie.
  - Rentenivå på 4% i gjennomsnitt for låneopptak over 25 år
  - Forutsetninger for øvrig som for beregning av minimum leie
- ❑ Et slikt scenario ville gi en årlig kostnad pr enhet på ca. 10 750 kr pr år.

# Konsekvenser av ulike leienivåer

- ❑ I tabellen til høyre er det vist beregninger av ulike nivåer på årlig leie, og hvilken tidshorizont dette vil medføre for rehabilitering.
- ❑ Beregningen er basert på dagens nivå for driftskostnader. Disse kan i perioder bli høyere, da garasjene med økende alder vil bli mer kostbare å vedlikeholde. Dette kan medføre at rehabilitering kan ta lenger tid enn beregnet i eksemplene.
- ❑ Det er også usikkerhet knyttet til kostnadene. Blir byggekostnader pr enhet høyere enn forutsetningene, vil dette påvirke tidshorizonten.
- ❑ Det er også tatt med modeller hvor andelseier må betale et innskudd for rehabilitering

Årlig leie	Andelseier må betale innskudd for nybygg	Antall år til rehabilitering er ferdig	Kommentarer
8 000	0	40 år (2064)	Dette scenariet forutsetter at levetid for en del av dagens garasjer må forlenges betydelig. Risiko for høyere vedlikeholdskostnader enn det som ligger til grunn
10 500	0	27 år (2051)	
12 000	0	24 år (2048)	
8 000 (gamle) 12 000 (nye)	0	30 år (2054)	Differensiert leie, hvor de som får nye garasjer betaler høyere leie, som følge av bedre funksjonalitet
9 000 (gamle) 12 000 (nye)	0	28 år (2053)	Differensiert leie, hvor de som får nye garasjer betaler høyere leie, som følge av bedre funksjonalitet
8 000	50 000	31 år (2055)	De som får fornyet sin garasje dekker deler av investeringen gjennom et innskudd på 50 000 kr
8 000	100 000	22 år (2046)	De som får fornyet sin garasje dekker deler av investeringen gjennom et innskudd på 100 000 kr

# Hva med innskuddet?

---

- ❑ En høyere årlig leie vil medføre at garasjelagets verdier øker gradvis.
- ❑ Dette bør også få konsekvenser for innskuddet, som da bør økes for å gjenspeile verdiøkningen.
- ❑ Innskuddet bør imidlertid ikke overstige gjennomsnittlig verdi på garasjen i levetiden, som grovt sett er halvparten av nypris.
- ❑ I tillegg må verdien av ladeanlegg hensyntas.
- ❑ Dette tilsier at innskuddet kan økes gradvis til om lag 130 000 kr (i dagens kroneverdi) på det tidspunkt alle garasjene er rehabilitert. Økningen bør da skje gradvis i tråd med verdiøkningen etter hvert som flere garasjer rehabiliteres. Dette sikrer at andelseierne får noe kompensasjon for det høyere leienivået.