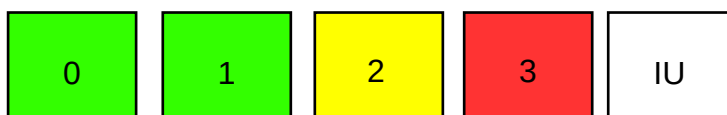


# STATUSRAPPORT

408 Parkgt. 14 Borettslag  
Parkgt. 14



Tilstandsgrad – Uttrykk for i hvilken tilstand et objekt befinner seg i forhold til et definert referansenivå. Ofte angitt som TG.  
Tilstand – Et objekts status vedrørende beskaffenhet og forfatning på et gitt tidspunkt. Tilstandsgrad angis i skalaen 0 – 3 der 0 beskriver en komponent uten avvik og 3 beskriver en komponent som må skiftes ut (store og mange avvik). Det brukes også fargekoder i henhold til følgende skala:



Fargekodene kan forklares slik:

GRØNN – Alt i orden

GUL – Vær oppmerksom, tiltak kan være aktuelt

RØD – Stopp, tiltak iverksettes

HVIT – Ikke undersøkt



#### Generelt:

Dette er egen startside for Parkgt. 14 Borettslag

Laget ble bygget i 1968, og består av 22 leiligheter fordelt på 21 1-roms leiligheter og en 4-roms leilighet i øverste etasje. Her kan du blant annet finne informasjon om gjennomførte tilstandskontroller samt vedlikeholdsplaner for ditt boligselskap.

- [Planen ble oppdatert i 2018](#)
- [Neste oppdatering: 2020](#)
- [Avtale om oppdatering hvert 2. år.](#)
- [Vedlikeholdsplanen ble utarbeidet i 2014 av Sigmunn Sørensen](#)
- [Oppdatert av BONORD E-post: \[ss@bonord.no\]\(mailto:ss@bonord.no\)](#)

Bygningsdel: 234 Vinduer, dører, porter

Komponenter: Balkongdører

Tilstandsgrad:

3

Beskrivelse:

- Balkongdører er delvis fra bygge år 1967, og har passert sin tekniske levetid.
- Bytte av balkongdører lå inne i vedlikeholdsplanen for 2015, men er utsatt til kommende prosjekt, planlagt til 2020.

Energiltak: Ikke aktuelt

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt



Bygningsdel: 244 Vinduer, dører, foldevegger

Komponenter: Dører i fellesarealer

Tilstandsgrad:

3

Beskrivelse: Dagens dører i fellesareal er i stor grad fra bygge år 1967. Flere av disse dørene har for lengst passert sin tekniske levetid. Utskifting av dører bør sees i sammenheng med planlagt renovering av blokka, fra 2020.

Tilstand: TG-3 er satt grunnet:

- Store skader i overflatene.
- Kraftig korrosjon i metall.
- Svakheter ved innfesting eller hengsling.
- Risiko for at dørkarm eller dørblad løsner.
- Døra lar seg åpne og lukke, men med store problemer.
- Svakheter ved innfesting eller hengsling.
- Luftlekkasjer mellom dørbladet og karmen.
- Riper i overflatene.

Energiltak: Ikke aktuelt for dører inne

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt





Bygningsdel: 235 Utvendig kledning og overflate

Komponenter: Utvendig kledning

Tilstandsgrad:

3

Beskrivelse: Borettslaget består av 1 blokk av plass støpt betong fra 1967. Over hovedinngang og mellom vinduer er det enkelte fasadeelementer i tradisjonell kledning. Alt utvendig panel ble malt i 2008. Utvendig panel bærer nå preg av av-flassing og i enkelt tilfelle råteskader (mot sør). Burde ha vært malt tidligere for å unngå utvikling av skade. Planlagt prosjekt for renovering av blokka i 2020, vil medføre utskifting av fasade, og ytterligere tiltak settes derfor i bero.

Tilstand: TG-3 er satt grunnet:  
- Kraftig oppsprekking og store områder med bart treverk på grunn av oppsprekking/avflassing.  
- Mye fuktighet og omfattende råte.

Energiltak: Ikke aktuelt

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt





Bygningsdel: 234 Vinduer, dører, porter  
Komponenter: Dører fra fellesareal til leiligheter

Tilstandsgrad:

3

Beskrivelse: Dører til leiligheter ble byttet i 1998, og er nå 30 år gamle. Dørene er på grensen av sin tekniske levealder, og flere dører tetter dårlig og er trege å lukke. Ved planlagt prosjekt for renovering av blokka må dører byttes.

TG3 Gitt grunnet utetthet, og redusert brannmotstand

Tilstand: TG-3 er satt grunnet:

- Døra lar seg åpne og lukke, men med problemer.
- Svakheter ved innfesting eller hengsling.
- Luftlekkasjer mellom dørbladet og karmen.
- Dør tilfredsstillende ikke brannkrav.

Energiltak: Ikke aktuelt for dører inne

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt



Bygningsdel: 432 Systemer for hovedfordeling

Komponenter: Hovedtavler fordeling

Tilstandsgrad:

3

Beskrivelse: Hovedtavler er fra bygge år 1967. Tavler er ut-daterte og har passert sin tekniske levetid. Utskiftning og en eventuell flytting av tavler legges inn i planen for 2020. Dette er et naturlig tiltak i forbindelse med overgang fra oljefyr og EL-kjel, til fjernvarme i 2018. Etter ombygging vil trolig behovet for strøm til oppvarming være betydelig redusert, og kapasiteten totalt for bygget vil derfor være tilstrekkelig.

Energiltak: Ikke aktuelt

Miljømessige forhold: Gamle tavler med åpne føringer utgjør en risiko ved betjening. Utskifting gir en tryggere og bedre funksjon med redusert brannfare.

Universell utforming: Ikke aktuelt



Bygningsdel: 287 Andre rekkverk, håndlister og fendere

Komponenter: Rekkverk på tak terrasse

Tilstandsgrad:

3

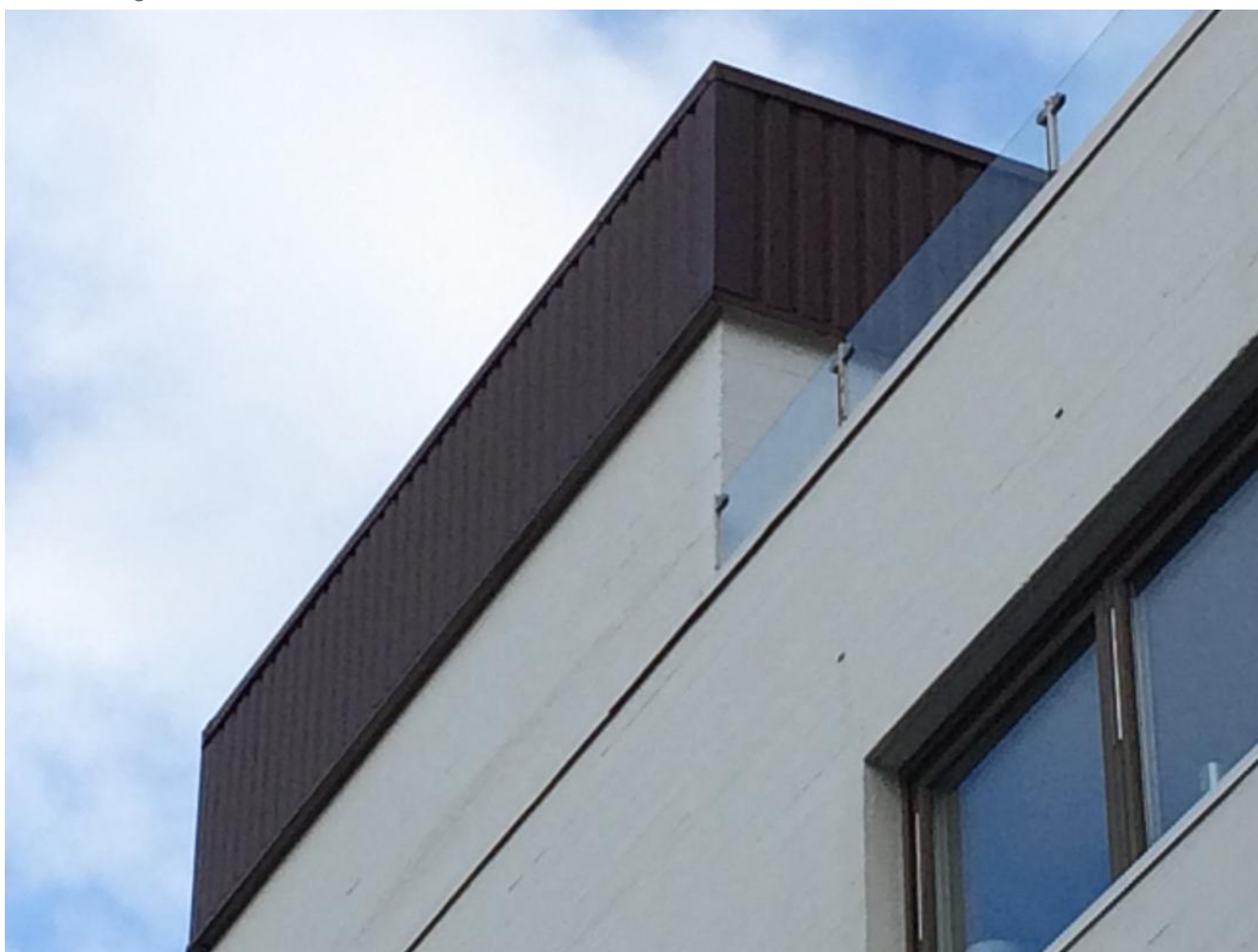
Beskrivelse: Rekkverk på tak terrasse var opprinnelig stål stolper med mellomliggende rektangulær kledning av grov type. Dette hadde en tilfredsstillende høyde så lenge tak terrasse kun var dekket med papp. Ved bruk av terrasse var derimot pappen sårbar for skader med påfølgende lekkasjer, og man valgte derfor å legge tremmegulv på tak som en beskyttelse av papp tekking. Montering av tremmegulv på terrassen har gjort at rekkverkets høyde har blitt for liten, og tiltak for å øke høyden på rekkverk er derfor påkrevd. Tiltaket kan løses ved at man monterer en håndløper over glassene i tilstrekkelig høyde

Tilstand: TG-3 er satt grunnet:  
Rekkverket har ikke tilstrekkelig høyde over tremmegulv, og tilfredsstiller derfor ikke kravene i teknisk forskrift.

Energiltak: Ikke aktuelt rekkverk ute.

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt



Bygningsdel: 234 Vinduer, dører, porter

Komponenter: Glassvegger i trapperom

Tilstandsgrad:

3

Beskrivelse: Brannskille mellom trapperom og korridorer i plan 2-4, er utført i trådglass. Et av glassene er knust, og tilfredsstillende ikke dagens krav til brannsikring. Dørene i glassvegger tilfredsstillende heller ikke kravene til tetthet for å opprettholde kravene i teknisk forskrift. Det er planlagt en renovering av blokka i 2020. Dette prosjektet må inkludere en oppdatert løsning for sluse mellom korridorer og trapperom

Energiltak: Ikke aktuelt for enkel glassvegg inne

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt



Bygningsdel: 244 Vinduer, dører, foldevegger

Komponenter: Dører fra korridorer til rømningstrapp.

Tilstandsgrad:

3

Beskrivelse: Interne dører fra korridorer til rømningstrapp er fra bygge år og har passert sin tekniske levetid. Dørene har ikke tilstrekkelig tetthet, og tilfredsstiller med dette ikke kravene til branndører i teknisk forskrift. Utskifting av dører må sees i sammenheng med planlagt renovering av blokka i 2020, og endringer som følge av planlagt installasjon av heis.

Energiltak: Ikke aktuelt for dører inne

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt





Beskrivelse: Borettslaget har generelt vinduer fra renoveringen i 1993. Vinduer forventes normalt å ha en levetid på 25-30 år, og vinduer nærmer seg derfor sin tekniske levetid. Vinduer mot sør viser tegn til av-flassing og slitasje, mens vinduer mot nord er i noe bedre stand. Vinduer ble sist malt i 2008, og burde ha vært malt på nytt nå. Planlagt prosjekt for renovering av blokka i 2020, gjør at vedlikeholdstiltak er stoppet. Enkelte vinduer har gått i oppløsning, og er råteskadet. Vinduer er derfor gitt TG3 etter de vinduene som er mest utsatt.

Tilstand: TG-3 er satt grunnet:

- Skader/stor avflassing i overflatene på over 20 % av arealet.
- Råte i materialene.
- Karmene er dårlig festet til vegg.
- Ikke mulig å åpne eller lukke åpningsfelt.
- Ramma butter mot karm eller synlig skjev ramme.
- Luftlekkasjer.
- Kondens på hele felt mellom rutene. Løse ruter.
- Isolerglassruter inneholder PCB, vinduene merkes.

Energiltak: Store vinduer har en prosjektert U-Verdi på 1,8W/m<sup>2</sup>K. Ved utskifting av vinduer må det velges vinduer som minst svarer til dagens krav for energi og miljø. Vinduer med aluminium kledd karm anbefales.

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt





Bygningsdel: 234 Vinduer, dører, porter

Komponenter: Mellomstore vinduer

Tilstandsgrad:

3

Beskrivelse: Mellomstore vinduer av 2-lags glass fra 1993. Generelt i behov av overflatebehandling, og noe oppsprukket og av flasset overflate. Planlagt skiftet i forbindelse med prosjekt i 2020. Videre vedlikehold forventes av samme grunn. De mest utsatte vinduene har råteskader og er delvis gått i oppløsning. TG3 satt etter de vinduer som er mest utsatt.

Tilstand: TG-3 er satt grunnet:

- Skader/stor avflassing i overflatene på over 20 % av arealet.
- Råte i materialene.
- Ikke mulig å åpne eller lukke åpningsfelt.
- Ramma butter mot karm eller synlig skjev ramme.
- Luftlekkasjer.
- Kondens på hele felt mellom rutene. Løse ruter.
- Isolerglassruter inneholder PCB, vinduene merkes.

Energiltak: Mellomstore vinduer av 2-lags glass fra 1993 har en prosjektert U-Verdi på 1,8W/m<sup>2</sup>K. Ved utskifting av vinduer må man velge vinduer som minst svarer til dagens krav for energi og miljø. Vinduer med aluminiums kledd karm anbefales.

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt





Bygningsdel: 256 Faste himlinger og overflatebehandling

Komponenter: Himling i garasje/bod anlegg.

Tilstandsgrad:

2

Beskrivelse: Himling i garasje/sports bod er ubehandlet betong fra bygge år.  
Lokalet fremstår som mørkt og lite innbydende, og en maling av himling anbefales.

Tilstand: TG-2 er satt grunnet:

- Middels kraftige synlige riss med bredde mellom 2,0 og 5,0 mm med moderat utbredelse.
- Middels kraftig avskalling, forvitring, saltutslag eller rustutfelling.
- Slitasje på over 10 % av overflatene.
- Maling har løsnet fra underlaget, men foreløpig ingen avflaking.
- Deformasjoner i fundamenter.

Energiltak:

Miljømessige forhold:

Universell utforming:

Bygningsdel: 234 Vinduer, dører, porter

Komponenter: Bod dører i kjeller

Tilstandsgrad:

2

Beskrivelse: Borettslaget har et bod-anlegg i kjeller. Her har alle beboere sin private bod. Det er i tillegg boder og lager for nærings seksjon i 1. etg. Alle bod dører er ubehandlet hel-tre dører fra bygge år. På tross av alder er dører i ok funksjon. Utskiftinger og vedlikehold bør sees i lys av generell standard og fremtidig bruk av anlegget. Et alternativ kan være å bytte ut hele anlegget med nye elementer i pulverlakkert stål.

Tilstand: Bod dører er gitt TG 2 på grunn av alder.

Energiltak: Ikke aktuelt

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt



Bygningsdel: 234 Vinduer, dører, porter

Komponenter: Vinduer næringslokaler 1. etg.

Tilstandsgrad:

2

Beskrivelse: Vinduer i næringsarealer i 1. etg. er generelt fra 1990.  
Tilstanden er generelt god. Ingen skader eller mangler observert.  
Fremtidig prosjekt for renovering av blokka planlagt til 2020, vil kunne kreve endringer av fasade.  
Tiltak for utskifting kan da bli aktuelt

Energiltak: Dagens glassfasade i næringslokaler er fra 1990. Disse har en prosjektert U-Verdi på 1,8W/m<sup>2</sup>K. Ved en eventuell utskifting av glassfasade, må ny fasade tilfredsstille dagens krav til energi og miljø.

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt





Bygningsdel: 255 Gulvoverflate

Komponenter: Gulv i korridorer

Tilstandsgrad:

2

Beskrivelse: Borettslaget har en langsgående korridor mellom leilighetene i hver etasje. Linoleum er antatt lagt under renovering i 1994. Tilstanden på gulv er tilfredsstillende, men med noe slitasje. Belegg bones renholds firma etter behov. På grunn av planlagt prosjekt for renovering av blokka og installasjon av heis, legges det inn tiltak for utskifting av belegg i 2020. Det anbefales da å gå over til fliser i korridorer.

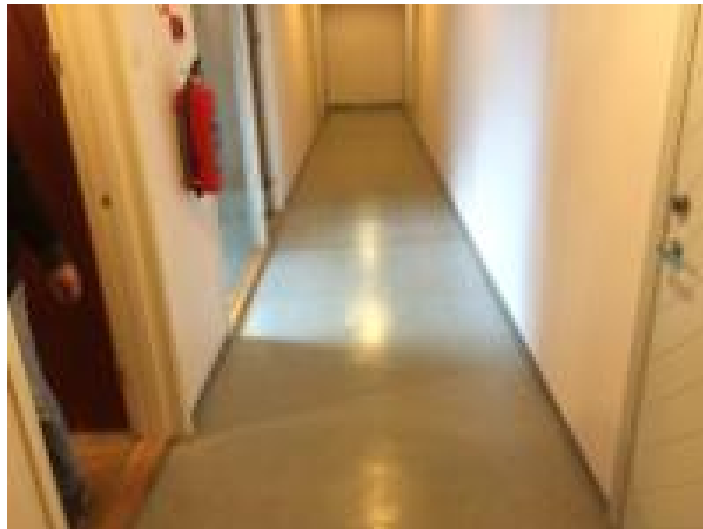
Tilstand: TG-2 er satt grunnet:

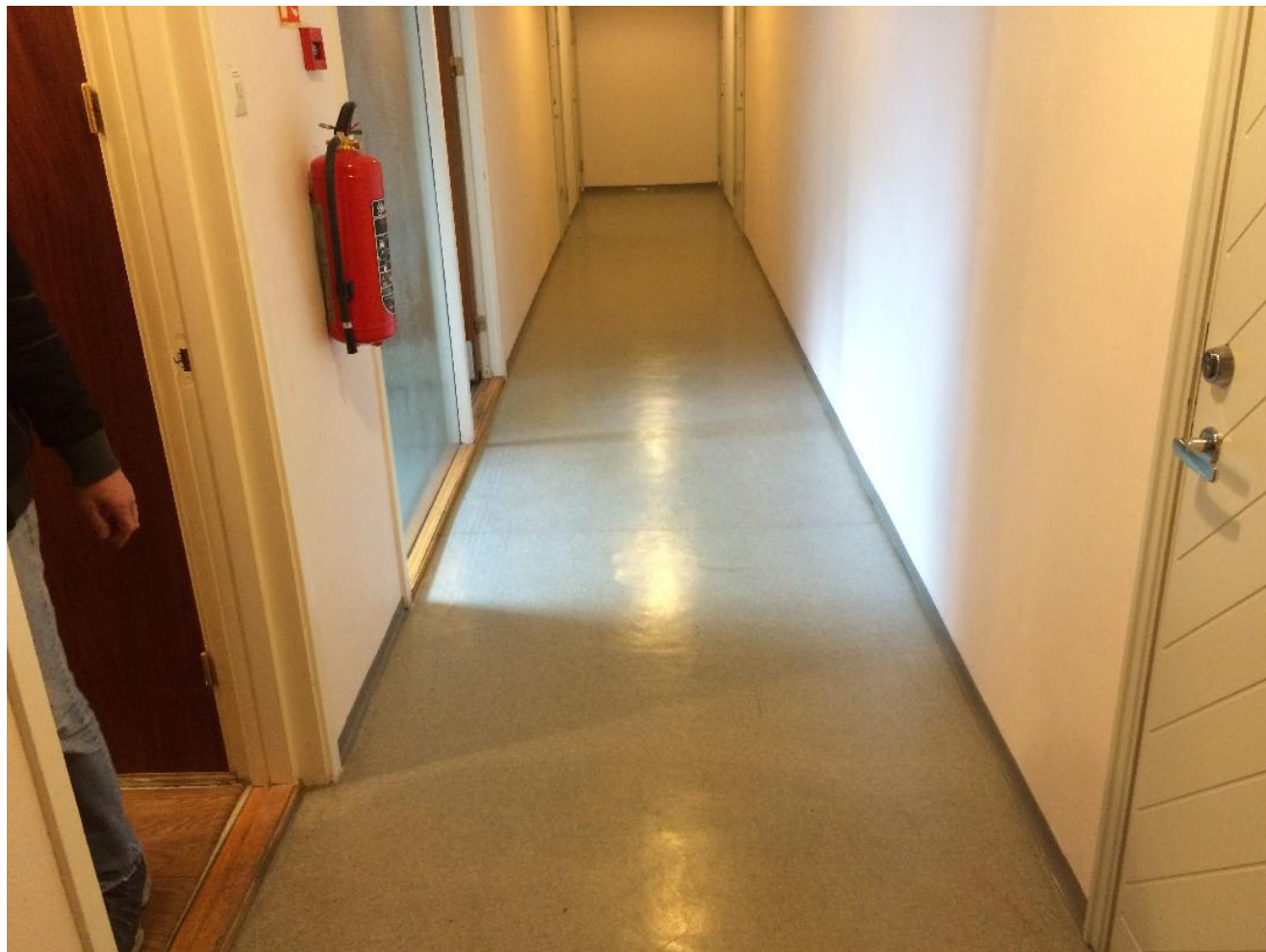
- Slitasje på 5 - 10 % av overflatene.
- Belegg som slipper underlaget, mangler ved utførelse.
- Mindre defekter i overflaten.
- Komplette sveis.
- Middels kraftige slitasje.
- Hakk og sår.
- Mindre defekter i overflaten.

Energiltak: Ikke aktuelt for vinylbelegg inne

Miljømessige forhold: Ved utskifting av vinylbelegg må belegget sorteres og leveres til godkjent mottak. Gamle vinylbelegg kan inneholde ftalater.

Universell utforming: Ikke aktuelt





Bygningsdel: 690 Parafin/oljetanker

Komponenter: Fjerning av oljetank

Tilstandsgrad:

2

Beskrivelse: Borettslaget har en oljetank som er gravd ned mot nord. Ihht regler fra det offentlige må denne fjernes sammen med olje fyr innen 1.1.2020. Planlagt å fjerne oljefyr og oljetank i forbindelse med overgang til fjernvarme sommeren 2018.

Energiltak: Fyring med olje er generelt en miljøbelastning, og dette er årsaken til at man har vedtatt et forbud mot fyring med olje fra 1.1.2020. Laget vil som følge av dette investere i fjernvarme. Dette legges inn som energikilde fra sommeren 2018

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt



Bygningsdel: 255 Gulvoverflate

Komponenter: Gulv i Foaje

Tilstandsgrad:

2

Beskrivelse: Gulv i Foaje antas å være fra renovering av bygget i 1990, og er på tross av alder i god stand. All trafikk av beboere inn i blokka skjer via foaje, og jevnlig vedlikehold av arealet er derfor påkrevd. Ved planlagt prosjekt for renovering av blokka vil arealet bli noe ombygget, og en utskifting av gulvet vil da være på sin plass

Tilstand: TG-2 er satt grunnet:

- Slitasje på 5 - 10 % av overflatene.
- Belegg som slipper underlaget, mangler ved utførelse.
- Mindre defekter i overflaten.
- Komplette sveis.
- Middels kraftige slitasje.
- Hakk og sår.
- Mindre defekter i overflaten.

Energiltak: Ikke aktuelt for gulv belegg

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt





Bygningsdel: 234 Vinduer, dører, porter

Komponenter: Glassfasade inngangsparti

Tilstandsgrad:

2

Beskrivelse: Glassfasade i inngangsparti er fra ombygging utført i 1990. Fasaden fungerer som fasade i 1. etg. og inngangsparti for alle beboere i blokka. Planlagt prosjekt for ombygging og renovering av blokka, gjør at fasade kan bli endret. Vedlikeholdstiltak settes derfor i bero til dette er utført.

Energiltak: Glassfasade fra 1990 med en prosjektert U-Verdi på 1,8W/m<sup>2</sup>K. Ved planlagt prosjekt for renovering av blokka vil fasade bli endret. En evt ny glassfasade må tilfredsstillе dagens krav til energi og miljø.

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt





Bygningsdel: 255 Gulvoverflate

Komponenter: Betong gulv fyr rom

Tilstandsgrad:

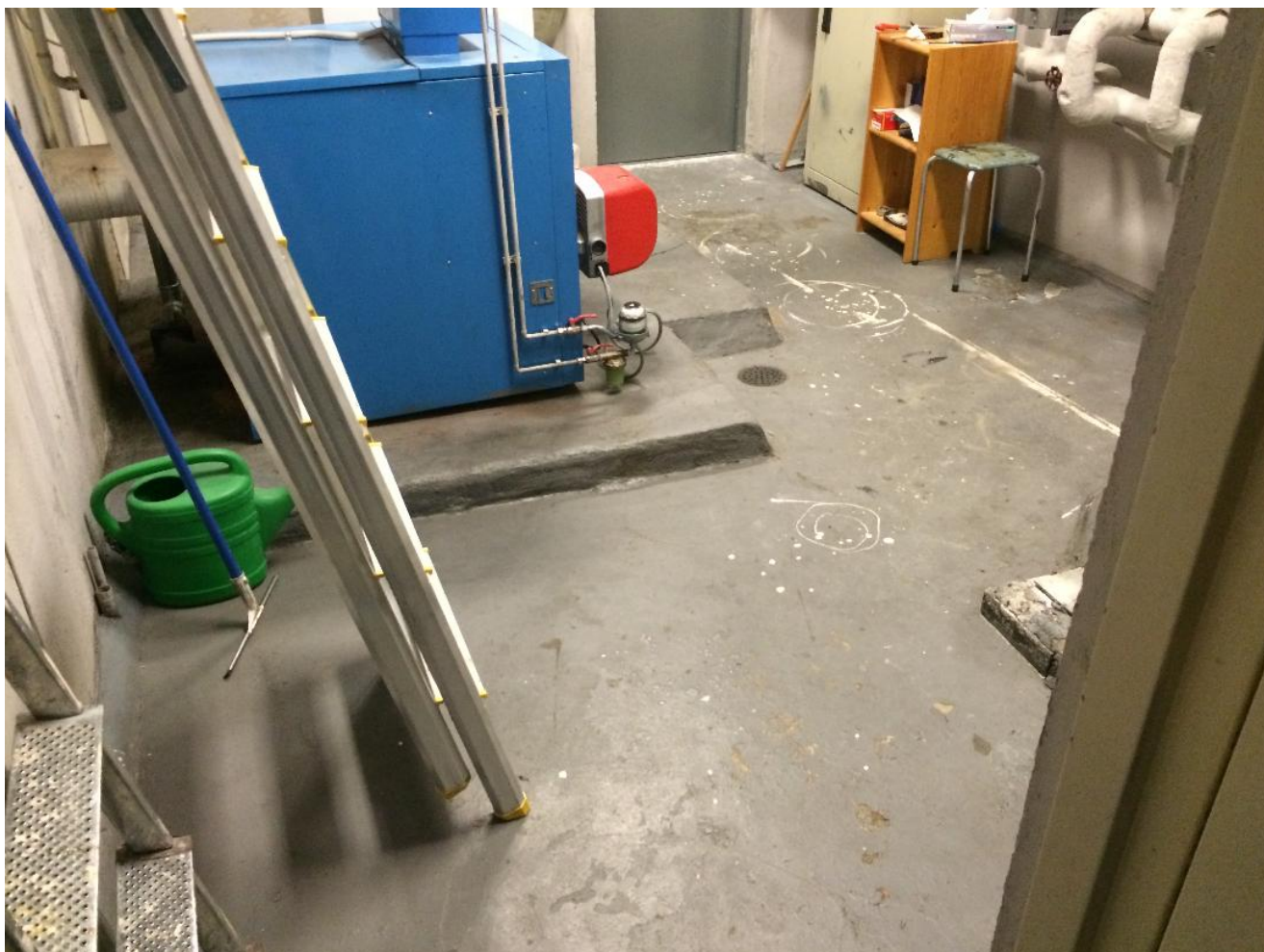
2

Beskrivelse: Fyr rom med oljefyr fra 1992. Skal utfases med tilkobling av fjernvarme i løpet av 2018. Ved utfasing av oljefyr og installasjon av fjernbåren varme bør man benytte muligheten til å gi gulvet et strøk maling samtidig

Energiltak: Betong gulv antatt støpt på grunn. Ukjent isoleringsgrad. Tiltak for å øke isolasjons mengden i gulvet, og derved redusere U-verdien er ikke hensiktsmessig på grunn av mengde installasjoner.

Miljømessige forhold:

Universell utforming:



Bygningsdel: 454 Vannvarmere og elektrokjeler  
Komponenter: Elektrokjele for oppvarming av vannbårent anlegg

Tilstandsgrad:

2

Beskrivelse: Elektrokjele er fra 1992, og er backup for oljekjele som nå er utfaset. Det er planlagt å bytte ut olje og Elektrokjele med vannbåren varme i 2018. Prosjekt pågår.

Energiltak: Installasjon av fjernvarme er et godt energi tiltak. Dette vil gjøre bygget 100% oppvarmet av fornybare energi kilder

Miljømessige forhold:

Universell utforming:





Bygningsdel: 542 Brannalarm  
Komponenter: Brannalarm sentral

Tilstandsgrad:

2

Beskrivelse: Dagens brannalarm sentral er fra 1992, og dekker kun felles arealer med hensyn på detektorer. Ved installasjon av heis og oppgradering av anlegget i 2020, vil det bli behov for en total oppgradering av dette anlegget. Siden anlegget da er 28 år gammelt er det nærliggende å velge utskifting til et helt nytt anlegg.

Energiltak: Ikke aktuelt for brannalarm anlegg

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt



Bygningsdel: 241 Bærende innervegger  
Komponenter: Betongvegger i garasje/sports bod

Tilstandsgrad:

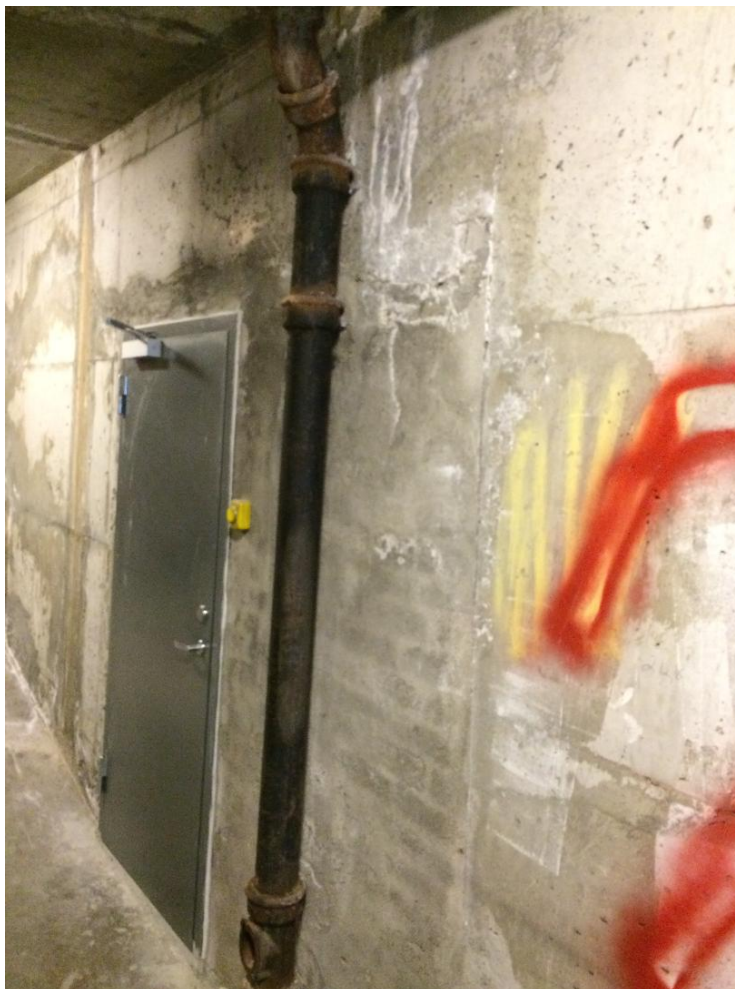
2

Beskrivelse: Vegger i garasje/sports bod er ubehandlet betong fra bygge år. Vegger har endel salt/kalk utslag fra gamle lekkasjer, og fremstår som sliten. Tiltak for rengjøring og maling av vegger er lagt inn i vedlikeholdsplanen

Energiltak: Ikke aktuelt for innvendige vegger

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt





Bygningsdel: 255 Gulvoverflate

Komponenter: Belegg i hovedtrapp

Tilstandsgrad:

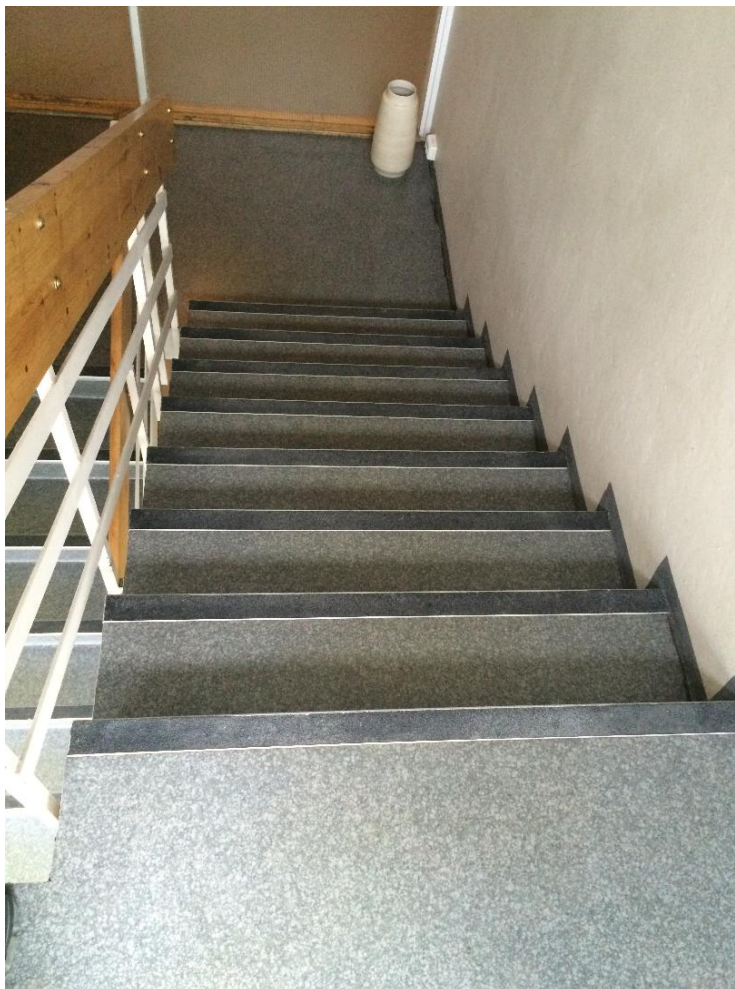
2

Beskrivelse: Belegg i hovedtrapp er antatt fra bygge år 1967.  
Belegget er noe slitt, og det nærmer seg sin tekniske levetid.  
Ved planlagt prosjekt for renovering av blokka kan det bli aktuelt å bytte ut belegget med fliser.

Energiltak: Ikke aktuelt for vinylbelegg inne

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt





Bygningsdel: 234 Vinduer, dører, porter

Komponenter: Lite vindu salong

Tilstandsgrad:

2

Beskrivelse: Lite vindu produsert i 1993 i fasade mot nord i næringslokale (salong).  
Uttørket og i behov for overflatebehandling. Planlagt prosjekt i 2020 gjør at videre vedlikehold avventes, og vindu byttes som en del av planlagt prosjekt.

Tilstand: TG-2 er satt grunnet:

- Skader/avflassing i overflatene på opp til 20 % av arealet.
- Råte eller fare for råte i enkelte deler.
- Karmene er dårlig festet eller mistanke om dårlig festet til vegg.
- Vanskelig å åpne eller lukke åpningsfelt. Noe slark i ramme.
- Luftlekkasjer.
- Ingen sprekker. Kondens mellom rutene.
- Meget sannsynlig at alle inneholder PCB, vinduene merkes.

Energiltak: 2-lags vindu fra 1993, men prosjektert U-Verdi på 1,8 W/m<sup>2</sup>K. Ved utskifting av vinduer må det velges vinduer av god kvalitet, som minst svarer til dagens krav for energi og miljø. Vinduer med vedlikeholdsfri karm anbefales.

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt



Bygningsdel: 325 Utstyr for varmeinstallasjoner

Komponenter: Radiatorer i felles arealer

Tilstandsgrad:

2

Beskrivelse: Radiatorer er antatt fra bygge år 1967. Tilstanden er usikker, og man forventer normalt en levetid på 30 år. Disse har passert sin tekniske levetid, og forventes derfor å være noe redusert, og en utskifting av radiatorer kan derfor måtte påregnes i løpet av noen få år. En omlegging av varmekilde til fjernvarme, kan kreve en utskifting av radiatorer på grunn av endring i levert temperatur ut på nettet. Dette må utredes.

Energiltak: Ved en utskifting av radiatorer vil man oppnå en høyere virkningsgrad målt mot gamle radiatorer fra bygge år.

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt





Bygningsdel: 255 Gulvoverflate  
Komponenter: Betong gulv i bod avdeling

Tilstandsgrad:

2

Beskrivelse: Bod anlegg har ubehandlet betong gulv fra bygge år. Bod anlegget fremstår mørkt og lite innbydende. Maling av gulvet i lys farge vil bidra til å heve inntrykket av rommet, og øke bruksfrekvensen

Energiltak: Ikke aktuelt for gulv på grunn i bod anlegg.

Miljømessige forhold:

Universell utforming:



Bygningsdel: 287 Andre rekkverk, håndlister og fendere

Komponenter: Rekkverk i trapperom

Tilstandsgrad:

2

Beskrivelse: Rekkverk i trapperom er fra byggeår, men fungerer som det skal, og har ingen mangler.

Energiltak: Ikke aktuelt

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt





Bygningsdel: 235 Utvendig kledning og overflate

Komponenter: Utvendig betong fasade

Tilstandsgrad:

2

Beskrivelse: Borettslaget består av 1 blokk av plass støpt betong fra 1967  
Alle fasader er hovedsaklig av betong fra bygge år. Fasader ble renoverert med sandblåsing og malt på nytt i 2008.  
Fasader fremstår i dag generelt i god stand med lite av-flassing. Det er dog endel riss og sprekker i fasade. Ansees ikke å ha betydning for konstruksjonen på kort sikt, men bør følges med og utredes i forbindelse med planlagt prosjekt for renovering av blokka.  
Det er lagt inn i vedlikeholdsplanen å etterisolere og oppgradere fasade til platefasade i 2020.

Energiltak: Det er planlagt å utføre etterisolering og platekledning av fasade i 2020. Dette vil føre til redusert U-verdi, og lavere energi forbruk. Forprosjekt for renovering vil fastslå omfanget av tiltak, og energi gevinsten av disse.

Miljømessige forhold: Lavere energi forbruk gir generelt en lavere miljø belastning.

Universell utforming: Ikke aktuelt







Bygningsdel: 311 Bunnledninger for sanitærinstallasjoner

Komponenter: Bunnledninger avløp

Tilstandsgrad:

2

Beskrivelse: Tilstand på bunnledninger er ikke undersøkt.  
Bunnledninger er av soil type fra bygge år  
Ingen tilbakemeldinger om problemer med tette avløp nå, men det har tidligere vært lekkasjer som medførte skader i bod anlegg  
Alder tilsier en usikker tilstand, og undersøkelser for å kartlegge tilstand anbefales.  
- Rør-fornyng bør vurderes utført som endel av prosjekt 2020

Tilstand: TG 2 gitt på grunn av alder, og at forventet levetid på rør er passert.

Energiltak: Ikke aktuelt for avløpsrør

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt





Bygningsdel: 241 Bærende innervegger

Komponenter: Betongvegger i rømningstrapp

Tilstandsgrad:

2

Beskrivelse: Vegger og himling i trapperom for rømning, er stort sett ubehandlet betong fra bygge år. Overflater er av-flasset, og bærer preg av gamle vannskader, og manglende vedlikehold. I planlagt prosjekt for rehabilitering av borettslaget, er dette arealet foreslått brukt til heissjakt. Vedlikehold av rommet bør derfor sees i sammenheng med fremtidig bruk.

Energiltak: Ikke aktuelt

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt



Bygningsdel: 241 Bærende innervegger  
Komponenter: Betongvegger og himlinger i trappeoppganger

Tilstandsgrad:

2

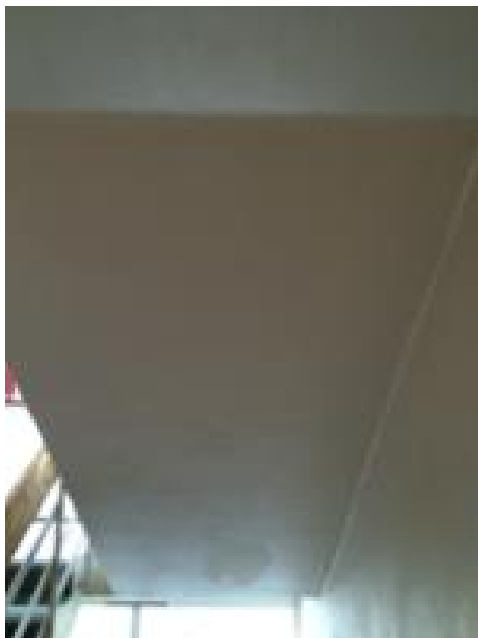
Beskrivelse: Vegger i oppganger/trappe rom er sist malt i 2007. Overflater er generelt i god stand. Noen bruks merker registrert, men ingen av-flassing eller skader. Neste vedlikehold ligger inne i planen for 2020

Energiltak: Ikke aktuelt for innvendige vegger

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt





Bygningsdel: 255 Gulvoverflate

Komponenter: Gulv i kjeller.

Tilstandsgrad:

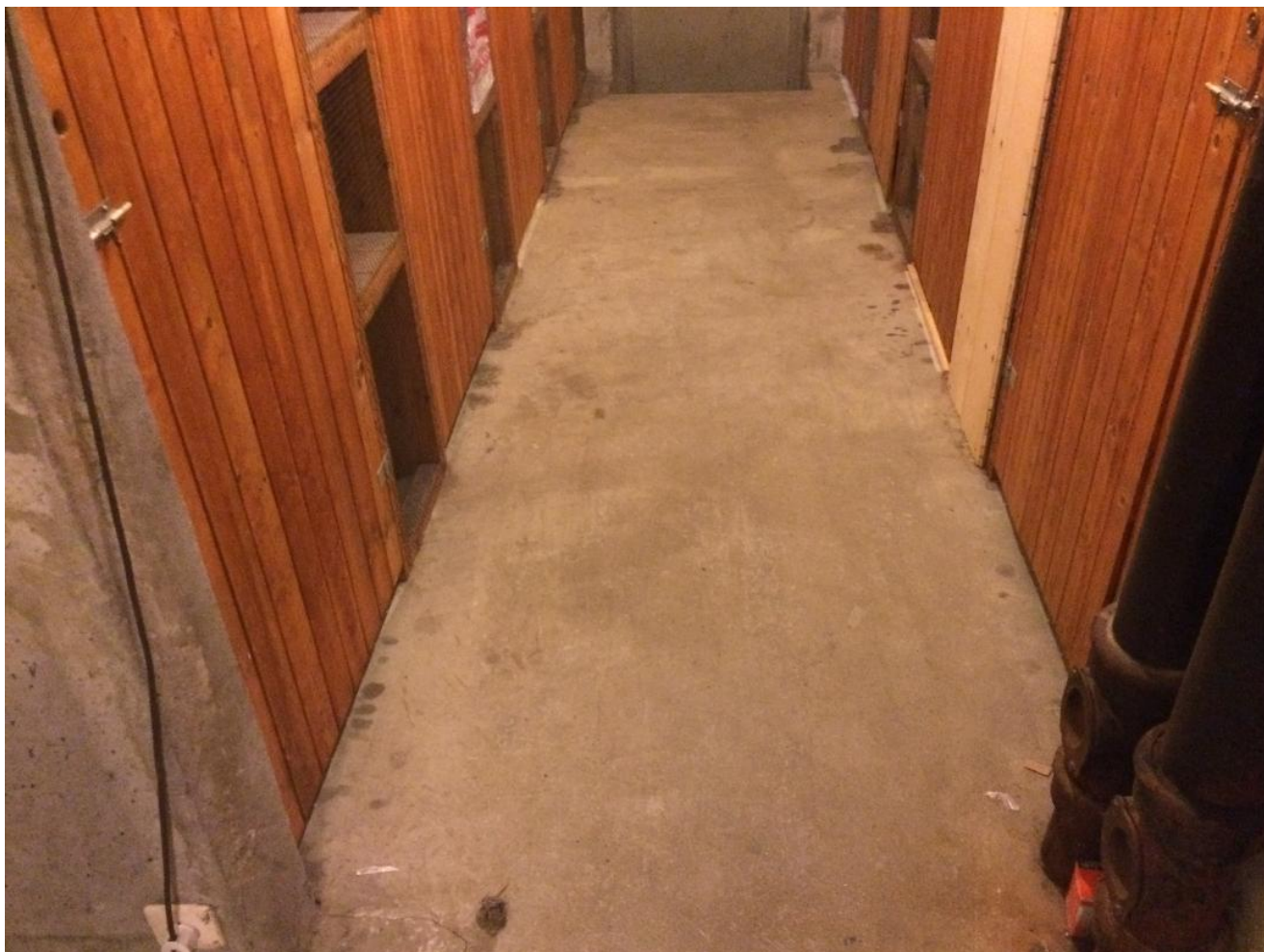
2

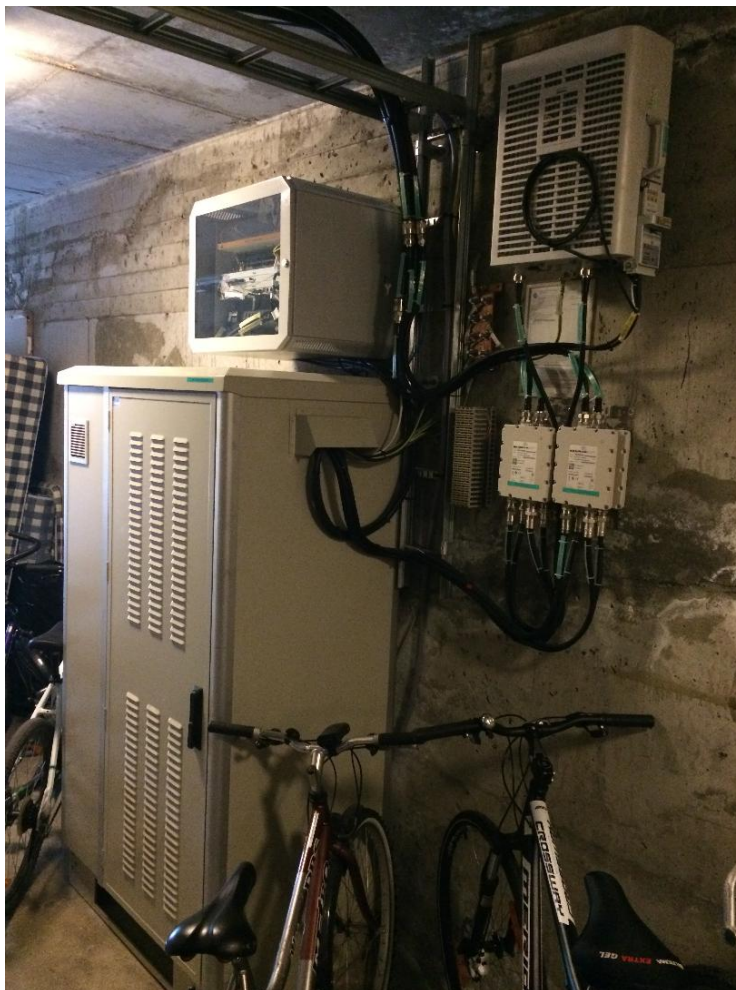
Beskrivelse: Borettslaget har en stor kjeller med boder, lager og fyr rom.  
Gulv i garasje/sportsbod er delvis ubehandlet og delvis malt betong.  
Tilstanden på gulv er noe slitt.  
Tiltak for maling av betong gulv i garasje/sportsbod er lagt inn i planen for 2020.

Energiltak: Ikke aktuelt

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt





Bygningsdel: 325 Utstyr for varmeinstallasjoner

Komponenter: Radiatorer i den enkelte leilighet

Tilstandsgrad:

2

Beskrivelse: Radiatorer er antatt fra bygge år 1967. Tilstanden er usikker, og man forventer normalt en levetid på 30 år. Disse har passert sin tekniske levetid, og en utskifting av radiatorer kan derfor måtte påregnes i løpet av noen få år. En omlegging av varmekilde til fjernvarme i 2018, kan kreve en utskifting av radiatorer på grunn av endring i levert temperatur ut på nettet. Dette må utredes

Energiltak:

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt

Bygningsdel: 282 Utvendige trapper  
Komponenter: Skiferlagte trapper ved inngangsparti

Tilstandsgrad:



Beskrivelse: Adkomst til blokka er en rampe med skiferbelegg  
Overflater er i god stand, og har normalt lang holdbarhet  
Ved planlagt prosjekt for renovering av blokka, har man sett på mulighetene for ombygging av 1. etg.  
Dette arealet kan da blir endret

Energiltak: Ikke aktuelt stein lagt rampe ute.

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt





Bygningsdel: 235 Utvendig kledning og overflate

Komponenter: Fasadeplater i stål

Tilstandsgrad:



Beskrivelse: Fasadeplater i stål som del av fasade på leilighet i 5. etg. Tilstand er god, men planlagt prosjekt for rehabilitering av blokka vil trolig medføre at plater byttes.

Tilstand:

- Eldre enn 5 år.
- Svake synlige symptomer på deformasjoner, utbulinger og sprekker på forblendinger/fasadeplater.
- Tegn til skader i overflata, oppsprekking eller delaminering på opp til 5 % av overflatene.
- Ingen tegn til dårlig feste til bærende konstruksjon.

Energiltak:

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt



Bygningsdel: 331 Installasjon for manuell brannslukking med vann

Komponenter: Brannslanger i oppganger og i kjeller.

Tilstandsgrad:



Beskrivelse: Borettslaget har brannslanger i ganger i hver etasje og i kjeller.  
Brannslanger kontrolleres årlig ihht internkontrollforskriften.  
Evt. avvik blir håndtert og lukket

Energiltak: Ikke aktuelt for brannslanger

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt



Bygningsdel: 315 Utstyr for sanitærinstallasjoner

Komponenter: Toalett i kjeller.

Tilstandsgrad:



Beskrivelse: Borettslaget har et felles toalett rom i kjeller. Dette er forbeholdt leietakere i næringslokaler 1. etg. Dette er pusset opp og renoverert i 2013. Fremstår i god stand.

Energiltak: Ikke aktuelt

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt





Bygningsdel: 256 Faste himlinger og overflatebehandling

Komponenter: Himling i foaje

Tilstandsgrad:



Beskrivelse: Himling i Foaje og inngangsparti er av lakkert panel. Generelt god tilstand. Ved en eventuell ombygging av foaje som følge av installasjon av heis, så kan det bli behov for å endre himling. Utover dette er nødvendig vedlikehold meget lite.

Energiltak: Ikke aktuelt

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt



Bygningsdel: 235 Utvendig kledning og overflate

Komponenter: Skifer kledd fasade

Tilstandsgrad:



Beskrivelse: Deler av fasade i næring 1. etg er kladd med skifer. Ingen større skader eller mangler observert.

Tilstand:

- Eldre enn 5 år:
- Middels kraftige synlige riss med bredde mellom 2,0 og 5,0 mm med moderat utbredelse.
- Svake tegn til avskalling, forvitring, saltutslag eller rustutfelling.
- Deformasjoner i fundamenter.

Energiltak: Ikke aktuelt

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt

Bygningsdel: 269 Andre deler av yttertak

Komponenter: Tak hatter sjakter

Tilstandsgrad:



Beskrivelse: Tak hatter over sjakter på tak. Noen ble byttet ved utskifting av tak folie i 2013. Andre er fra bygge år 1967. Tiltak for utskifting må vurderes mot tilstand ved årlig tak sjekk.

Tilstand:

- Eldre enn 5 år.
- Svake skader i overflatene.
- Ingen fare for fuktinntrengning i underliggende konstruksjon.
- Ingen tegn til svakheter ved innfesting.

Energiltak: Ikke aktuelt for tak hatter

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt

Bygningsdel: 315 Utstyr for sanitærinstallasjoner

Komponenter: Varmtvannsberedere teknisk rom

Tilstandsgrad:



Beskrivelse: Borettslaget har i dag 2 stk varmtvannberedere som buffertanker på teknisk rom. Beredere er produsert i 2009. Ved overgang til fjernvarme i 2018, er det uklart om disse blir overflødige. Tiltak for utskifting av beredere er lagt inn i vedlikeholdsplanen

Energiltak: Ikke aktuelt

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt

Bygningsdel: 234 Vinduer, dører, porter  
Komponenter: Dører hovedinngang glassfasade

Tilstandsgrad:



Beskrivelse: Ytterdører i hovedinngang forventes normalt å ha en levetid på 20-25 år. Systemdører i glass har noe lengre levetid da man kan bytte deler som hengsler og låser separat.  
Dørene er av aluminium og glass, og er i god stand. De er montert i 1990, men bærer ikke preg av alder.  
Utskifting av dør ligger inne i vedlikeholdsplanen for 2030.  
Ved renovering av blokka i 2020, kan det bli gjort ombygginger som endrer på tidspunkt for utskifting.

Energiltak: Ytterdør av aluminium og glass fra 1990. Prosjektet U-Verdi på dører er 1,8W/m<sup>2</sup>K. Ved utskifting av dører må det velges dører av god kvalitet, som minst svarer til dagens krav for energi og miljø.

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt





Bygningsdel: 390

Komponenter: Vaskemaskiner på felles vaskerom

Tilstandsgrad:



Beskrivelse: Vaskemaskiner på felles vaskerom plan 1. Disse holdes av borettslaget som felles maskiner for alle beboere. Grunnet hyppig bruk, forventer man en levetid på ca. 6 år pr enhet (Miele). Totalt installert 4 stk. Dagens maskin park er fra 2012 og 2014.

Energiltak: Ved utskifting av maskiner må det velges maskiner av god kvalitet, og med et lavt energi forbruk.

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt

Bygningsdel: 256 Faste himlinger og overflatebehandling

Komponenter: Betong himling i bod anlegg

Tilstandsgrad:



Beskrivelse: Himling i bod anlegg er ubehandlet betong fra bygge år. Bod anlegg fremstår som mørkt og lite innbydende, og litt maling i himling hadde bidratt til et lysere og mer innbydende lokale. Tiltaket kan utføres som dugnad.

Tilstand:

- Eldre enn 5 år:
- Middels kraftige synlige riss med bredde mellom 2,0 og 5,0 mm med moderat utbredelse.
- Svake tegn til avskalling, forvitring, saltutslag eller rustutfelling.
- Deformasjoner i fundamenter.

Energiltak: Ikke aktuelt

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt



Bygningsdel: 256 Faste himlinger og overflatebehandling

Komponenter: Betong himling underkant trapper

Tilstandsgrad:



Beskrivelse: Himlinger i trapperom/underside på trapper er av malt betong. Fremstår i god stand uten større skader eller mangler. Tiltak for maling av overflater bør sees i sammenheng med et generelt behov for oppgradering av blokka. Prosjekt planlagt til 2020

Tilstand:

- Eldre enn 5 år:
- Middels kraftige synlige riss med bredde mellom 2,0 og 5,0 mm med moderat utbredelse.
- Svake tegn til avskalling, forvitring, saltutslag eller rustutfelling.
- Deformasjoner i fundamenter.

Energiltak: Ikke aktuelt for betong himlinger i trapperom

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt





Bygningsdel: 433 Elkraftfordeling til alminnelig forbruk

Komponenter: Sikringsskap til leiligheter.

Tilstandsgrad:

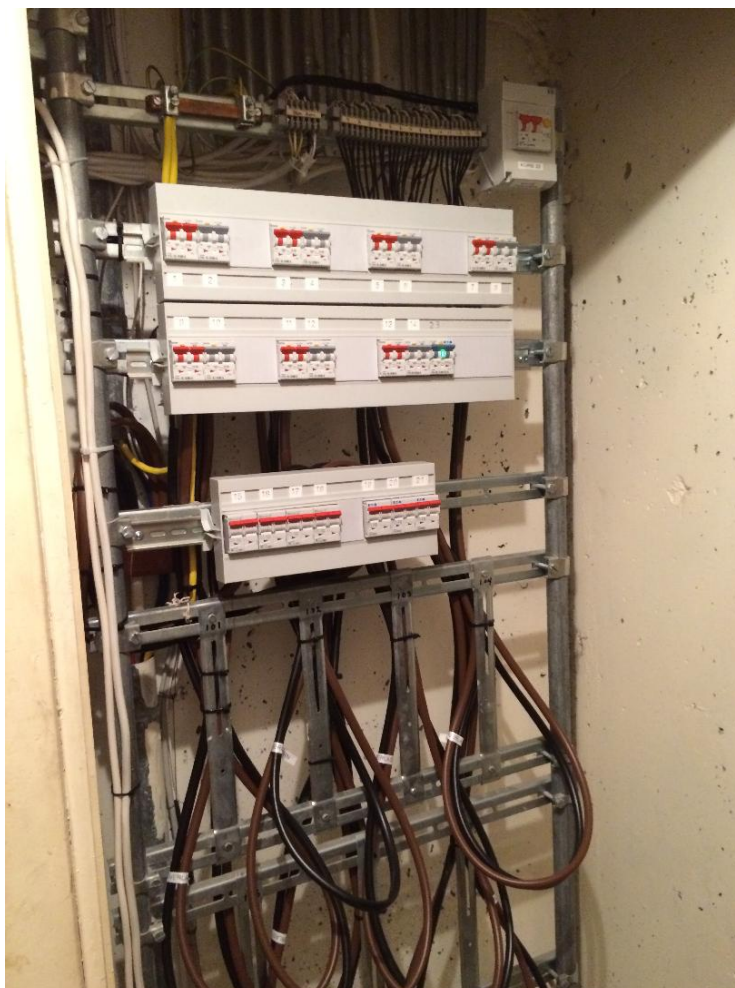


Beskrivelse: Sikringsskap for leiligheter ble skiftet ut i 2014, og alle leiligheter fikk da oppgradert til automatsikringer. Ombygging av sluser for installasjon av heis kan kreve endringer som gjør at det blir nødvendig med flytting/endring av EL-skap. Dette må tas hensyn til i prosjektering av heis.

Energiltak: Ikke aktuelt

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt



Bygningsdel: 265 Gesimser, takrenner og nedløp

Komponenter: Gesims - Parapet beslag

Tilstandsgrad:



Beskrivelse: Alle beslag over gesims ble byttet ved utskifting av tak tekking i 2011. Beslag fremstår i god stand uten skader.

Tilstand:

- Eldre enn 5 år.
- Svake skader i overflatene.
- Ingen fare for fuktinntrengning i underliggende konstruksjon.
- Ingen tegn til svakheter ved innfesting.

Energiltak: Ikke aktuelt for gesims beslag

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt



Bygningsdel: 241 Bærende innervegger

Komponenter: Vegger i korridorer plan 2-4

Tilstandsgrad:



Beskrivelse: Vegger i korridorer plan 2-4 er generelt i god stand  
Daglig trafikk gir en del bruks merker  
Tiltak for vedlikehold av vegger er lagt inn i vedlikeholdsplanen

Energiltak: Ikke aktuelt for innvendige vegger

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt





Bygningsdel: 234 Vinduer, dører, porter

Komponenter: Ståldører i kjeller

Tilstandsgrad:



Beskrivelse: Ståldører til fyr rom, mot garasje, til rømningstrapp, osv er byttet ut de siste årene. Dører er generelt i god stand. Tiltak for fremtidig vedlikehold er lagt inn i vedlikeholdsplanen

Tilstand:

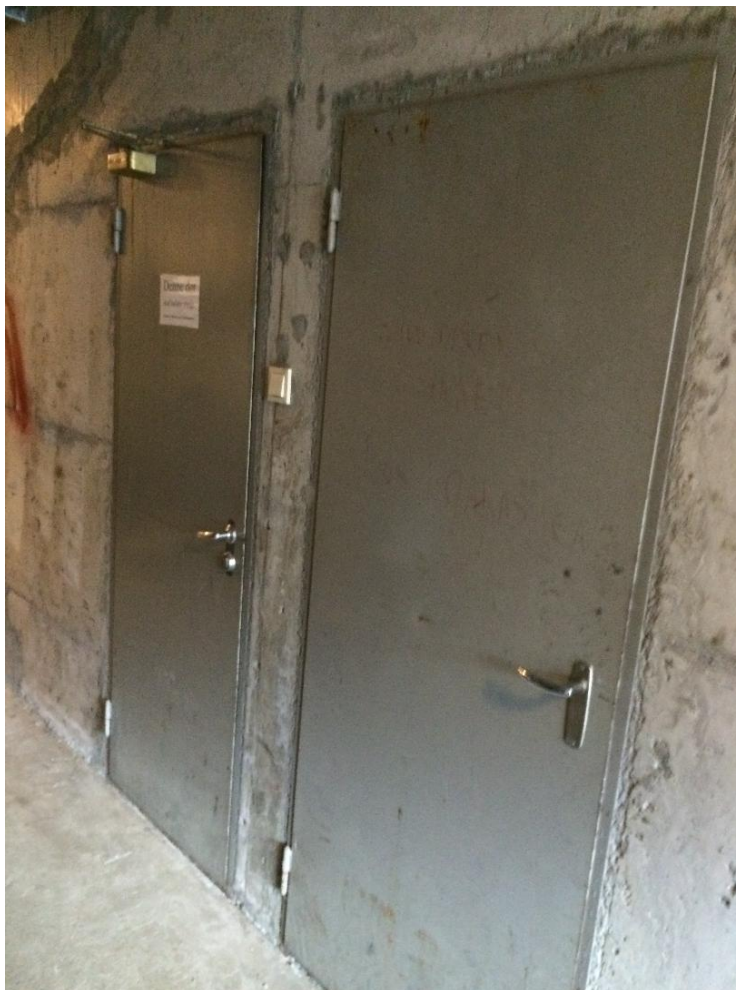
- Eldre enn 5 år.
- Noen skader eller slitasjer i overflatene.
- Noen svakheter ved innfesting eller hengsling, men ingen risiko for at dørkarm eller dørblad løsner.
- Døra lar seg åpne og lukke uten problemer.
- Noen svakheter ved innfesting eller hengsling.
- Små luftlekkasjer mellom dørbladet og karmen.

Energiltak: Ikke aktuelt for dører inne

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt





Bygningsdel: 284 Balkonger og verandaer

Komponenter: Tremmegulv takterrasse plan 5

Tilstandsgrad:



Beskrivelse: Tremmegulv på tak terrasse ble etablert i 2013, for å øke tilgjengeligheten for tak terrasse, og for å beskytte tak tekking mot skader. Dekket fremstår som nytt.

Energiltak: Ikke aktuelt tremmegulv ute.

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt





Bygningsdel: 365 Utstyr for luftbehandling  
Komponenter: Ny varmepumpe som erstatning for olje fyr

Tilstandsgrad: 

Beskrivelse: null

Energiltak:

Miljømessige forhold:

Universell utforming:

Bygningsdel: 241 Bærende innervegger

Komponenter: Vegger vaskerom

Tilstandsgrad:



Beskrivelse: Vaskerom ble pusset opp i 2014, og fikk da nye overflater og nytt utstyr.  
Rommet fremstår i god stand og uten skader

Energiltak: Ikke aktuelt innvendige vegger

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt

Bygningsdel: 334 Installasjon for brannslukking med pulver

Komponenter: Brannslukningsapparat i fellesarealer

Tilstandsgrad:

0

Beskrivelse: Brannslukker i felles arealer vedlikeholdes ihht kravene i internkontrollforskriften. Sist kontrollert i april 2018.

Energiltak: Ikke aktuelt for brannslukker

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt



Bygningsdel: 334 Installasjon for brannslukking med pulver

Komponenter: Brannslukningsapparat, leilighet

Tilstandsgrad:



Beskrivelse: Brannslukker i leiligheter kontrolleres ihht kravene i internkontrollforskriften.

Energiltak: Ikke aktuelt for brannslukker

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt



Bygningsdel: 255 Gulvoverflate  
Komponenter: Flis på gulv toalett 1. etg.

Tilstandsgrad:



Beskrivelse: Toalett ble renoveret i 2013, og fremstår i god stand.

Tilstand: - Nyere enn 5 år.  
- Ingen skader eller slitasje.

Energiltak: Ikke aktuelt

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt

Bygningsdel: 255 Gulvoverflate  
Komponenter: Fliser på gulv i vaskerom

Tilstandsgrad:



Beskrivelse: Vaskerom ble renoverert i 2014, og gulv fremstår fortsatt som nytt.

Tilstand: - Nyere enn 5 år.  
- Ingen skader eller slitasje.

Energiltak: Ikke aktuelt

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt

Bygningsdel: 621 Heiser  
Komponenter: Installasjon av heis

Tilstandsgrad:



Beskrivelse: Installasjon av heis i tidligere rømnings trapp. Ombygging av sjakt og fjerning av pipe og søppel sjakt. Tiltaket vil kreve søknad til kommunene og kan med fordel søkes støtte hos Husbanken.

Energiltak: En ny heis vil måtte følge dagens krav til energi ihht normen.

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt



Bygningsdel: 273 Kjøkkeninnredning  
Komponenter: Benk og hyllesystem vaskerom

Tilstandsgrad:



Beskrivelse: Vaskerom ble total renover i 2014. Kjøkkenbenk, og små oppbevaringsskap ble da kjøpt nytt. Innredning fremstår i god stand. Ingen skader eller mangler registrert.

Energiltak: Ikke aktuelt for innredning

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt

Bygningsdel: 600  
Komponenter: Postkasser

Tilstandsgrad:



Beskrivelse: Postkasser ble byttet ut i 2013 og fremstår som nye.

Energiltak: Ikke aktuelt for postkasser

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt



Bygningsdel: 287 Andre rekkverk, håndlister og fendere

Komponenter: Rekkverk på garasje tak

Tilstandsgrad:



Beskrivelse: Rekkverk ble montert nytt i 2015 ved renovering av garasje tak. Fremstår som nytt.

Tilstand: - Nyere enn 5 år.  
- Ingen skader.  
- Tilfredstiller alle krav.

Energiltak: Ikke aktuelt for rekkverk ute.

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt



Bygningsdel: 315 Utstyr for sanitærinstallasjoner

Komponenter: Servant på WC i kjeller

Tilstandsgrad:



Beskrivelse: Borettslaget har et felles toalett i kjeller. Dette ble pusset opp og renoverert i 2014, og fremstår som nytt.

Energiltak: Ikke aktuelt

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt





Bygningsdel: 262 Taktekning  
Komponenter: Takpapp over garasje.

Tilstandsgrad:



Beskrivelse: Takpapp over garasje ble byttet i 2015, og fremstår som ny.

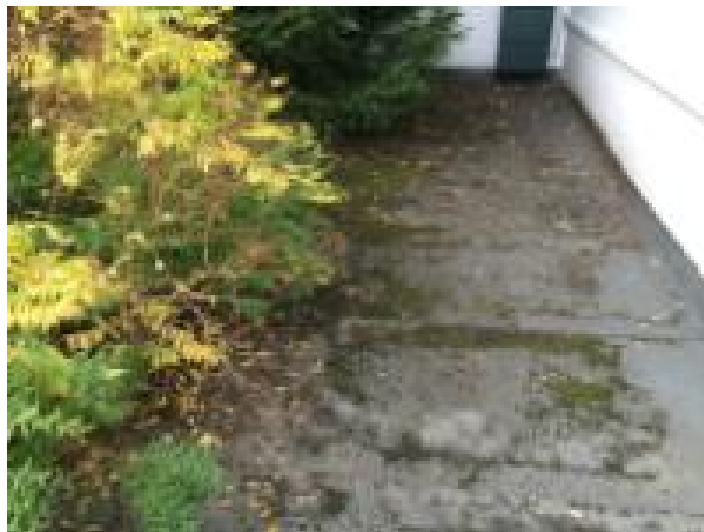
Tilstand: - Nyere enn 5 år.  
– Ingen skader i overflata eller i materialet.  
– Ingen lekkasjer.  
– God kobling til underlaget.

Energiltak: Tak over garasje ble renoverert i 2015, og det ble da lagt ny isolasjon på taket. Ved fremtidig utskifting av tak papp, må man vurdere ytterligere etterisolering av tak flaten ihht dagens krav for energi og miljø.

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt





Bygningsdel: 257 Systemhimlinger  
Komponenter: Ny systemhimling i korridorer

Tilstandsgrad:



Beskrivelse: Korridorer har i dag himling av malt betong med endel synlige installasjoner. Ved kommende prosjekt for renovering av blokka bør det monteres system himling i alle korridorer for å skjule installasjoner, og redusere støy

Energiltak: Ikke aktuelt

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt

Bygningsdel: 257 Systemhimlinger  
Komponenter: Himling på vaskerom plan 1

Tilstandsgrad:



Beskrivelse: Himling på vaskerom ble montert under renovering av rommet i 2013. Fremstår som ny uten skader eller mangler

Energiltak: Ikke aktuelt for himling inne

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt

Bygningsdel: 217 Drenering

Komponenter: Drenering

Tilstandsgrad:

IU

Beskrivelse: Tilstand på drenering er ikke undersøkt.  
Dreneringen er antatt fra bygg år  
Ingen tilbakemeldinger om problemer med drenering.  
Før planlagt prosjekt for rehabilitering av borettslaget i 2020, bør man utføre filming av drens for å se på nødvendige tiltak.

Energiltak: Ikke aktuelt for drens

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt

