

OMFATTER KUN BYGNINGSDELER SOM ER BORETTSLAGETS ANSVAR

NS 3451	Tilstand	Anbefalt tiltak	innen 2 år	2-5 år	5-10 år
2 Bygg					
21 Grunn og fundamenter					
	Byggeår er 1868. Kjelleren er bygd opp med murte teglbuer, der det sansynligvis er kalkmørtel i fugene. Ribbeendene er understøttet av stålprofiler. Det er stålbjelker over døråpningene. Det er fuktoppsug fra grunnen, særlig ved søylene. Det vil oppstå kondens ved temperatursvingninger, da varm fuktig uteluft møter kalde konstruksjoner. Fuktighet som suges opp i konstruksjonen skal kunne fordampe ut i rommet, og deretter ventileres ut. Ventilasjonsanlegget står på om sommeren og slås av om vinteren. Dette bør fungere bra da kald vinterluft er tørr.	Alvorlige rustskader kan gi redusert bæreevne. Stålet rengjøres (evt sandblåses), deretter påføres rustbeskyttende behandling. Behov for brannmaling må vurderes. Evt nytt stål som forsterkning av det gamle leveres med rustbehandling og brannmaling. Selve teglkonstruksjonen ser ut til å være i god stand med få løse steiner eller løs fugemørtel. Det bør foretas jevnlig kontroll av teglkonstruksjonen og reparasjon av mørtel der det løsner stein. Bruk av riktig type mørtel må vurderes av fagmann. Det kan være lite heldig å bruke sementbasert mørtel hvis det opprinnelig er brukt kalkbasert mørtel. Sementbasert mørtel kan gi spenninger i muren og hindre fuktighet i å fordampe. (Sementbasert mørtel kan være for tett og sterk. Fuktigheten som tas opp i konstruksjonen må kunne fordampe ut)	X		
	 				
22 Bæresystemer					
<i>se pkt 21</i>					
23 Yttervegger					
	Stående tømmermannskledning fra 1978. Panelet er generelt i god stand og ble malt i 2008.	Det vil være behov for maling igjen etter ca 12 år, rundt 2020. Behov for utskifting av eventuelt råteskadet panel vurderes før maling. Panelet rengjøres grundig med alge- og sopphindrende middel, og evt ny panel grunnes før påføring av ny maling.			X

	Vinduer	Vinduene er fra byggeåret og har to-lags glass. Flere punkterte ruter ble skiftet i 2008/2009.	Normal levetid for et vindu er ca 40 år. Tidspunkt for utskifting av vinduer bør vurderes av uavhengige fagfolk. Det presiseres at tiltaket gjelder hele vinduet, både karm og glass, og ikke kun utskifting av vindusglass. Ved å skifte vinduer vil man oppnå både redusert energibruk og bedre støydemping. Trelisten under vinduet, i overgang mellom vinduskarm og vannbrett er utsatt for råte. Dette punktet bør vedlikeholdes for å unngå at fuktighet trekker inn i vinduskarmen slik at råteskader kan unngås. Ved å gjøre dette kan utskifting av vinduene forskyves noe i tid.	trelist under vindu		
						
	Balkongdører	De fleste balkongdørene er de opprinnelig. Enkelte balkongdører er skiftet.	Balkongdører skiftes samtidig med vinduene, eller evt ved innmeldt behov.			X
	Ytterdører	Opprinnelig ytterdører i teak med glassfelt ved siden av døren. De fleste ytterdørene er blitt malt hvite.	Så lenge dørene vedlikeholdes med overflatebehandling, smøring av hengsler, utskifting av ødelagte tettelisten og låskasser, vil de kunne holde lenge fortstatt. Ytterdørene kan skiftes samtidig med vinduene, eller eventuelt som et eget prosjekt noe tidligere.			X
24	Innervegger					
	ikke aktuelt					
25	Dekker					
	se pkt 21					
26	Yttertak					
	Tak på boliger	Nytt tak 2013.	Ingen tiltak nødvendig ut over sjekk og takrennerens hver høst.			
27	Fast inventar					
	ikke aktuelt					
28	Trapper, balkonger m.m					
	Verandaer	Verandaer og plattinger som ikke er de opprinnelige, er beboers ansvar.				
3	VVS					
31	Sanitær					

		Bunnledninger og soilrør er fra 1978. Rør av støpjern eller plast kan ha en levetid på 25-100 år avhengig av bruk. Vannrør ble skiftet i 2010 (Steam-Clean)	Ingen planlagte tiltak.			
32	Varme					
	ikke aktuelt					
33	Brannslukking					
	Brannslukkingsapparat og brannvarsler	Brannslukkingsapparater og brannvarsler i hver bolig.	Kontroll utføres av godkjent firma.			
35	Kulde- og kjølesystem					
	ikke aktuelt					
36	Luftbehandling					
	Mekanisk avtrekk med loftsvifte i hver bolig.	Mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad, wc, vaskerom og matbod. Tilluft kommer via spalteventil i vinduer og ventil i yttervegg i stue. Det finnes i dag ulike løsninger for avtrekk fra kjøkken og våtrom. De fleste viftene er skiftet ut av borettslaget.	Løsning med mekanisk avtrekk beholdes. Det er ikke nødvendig å installere balansert ventilasjonsanlegg i boligene. De gamle viftene skiftes ut i de boligene der det ennå ikke er gjort.			
	Ventilasjonsanlegg i kjeller.	I drift kun i sommerhalvåret.	Vurdering av tilstand og levetid gjøres slik at utskifting kan planlegges.			?
4	ELEKTRO					
41	Basisinstallasjoner					
43	Lavspent forsyning					
	Tavle i kjeller.		Vurdering av tilstand og levetid gjøres slik at utskifting kan planlegges.			?
44	Lys					
	Lys i kjeller.					
5	TELE OG AUTOMATISERING					
6	ANDRE INSTALLASJONER					
	ikke aktuelt					
7	UTENDØRS					
71	Bearbeidet terreng					
72	Utendørs konstruksjoner					
73	Utendørs røranlegg					
74	Utendørs elkraft					
	Utendørs belysning	Utendørs belysning ved gangveier og garasjer.	Enkelte av utelampene står skjevt. Utebelysningen bør skiftes ut som en del av garasjeprosjekt. Det bør også vurderes om det er behov for bedre belysning (flere lamper) til gangveiene.			

						
75	Utendørs tele og automatisering					
76	Veier og plasser					
	Parkering og gangveier	Parkeringsplasser og gangveier er asfaltert. Asfalten er i sprukken og hullete. Tilstanden kan bli forverret ved bruk av for tunge brøytemaskiner.	Det er behov for fornying av asfalten på gangveier og parkeringsplasser. P-plassene bør ses i sammenheng med nye garasjer.	X		
77	Parker og hager					
	Lekeplass	Lekeapparatet har til dels store råteskader og kan være farlig å bruke.	Skifte ut til nytt lekeapparat (STRAKSTILTAK)			
79	Andre utendørs anlegg					
	Garasjer	Garasjene er fra byggeår 1978. Konstruksjonen er skjev slik at det blir problemer med portene. Det er også lekkasje i taket enkelte steder, med påfølgende råteskader i undertaket. Garasjene står direkte på asfalt og er ikke skikkelig fundamentert. Garasjene er fordelt i tre grupper med ulik plassering og adkomst.	Garasjene er i en slik tilstand (skjev konstruksjon) at det ikke kan anbefales å legge nytt tak og skifte porter. Det anbefales å igangsette et forprosjekt for nye garasjer og parkeringsplasser.	X		
	Garasjer mot A.M.Knudsens gate	Garasjene er i relativt god stand og fikk nytt tak i 2013. Porter, konstruksjon og tilstand innvendig er ikke undersøkt.				
						

	Garasjer ved fotballbanen	Garasjerekken heller fremover slik at konstruksjonen er skjev. Trekonstruksjonen er presset løs fra bakveggen i betong.				
		 				
	Garasjer i to rekker nær Andedammen	Trekonstruksjonen heller både fremover og sidelengs. Portåpningene er forsøkt rettet opp ved å høvle plass nok til at portene kan fungere. Det er råte i undertaket pga lekkasje i taktekkingen.				
		  				
		  				