

Borettslaget Iladalen VI  
v/ Katrine Sørli  
V/ OBOS EIENDOMSFORVALTNING  
0460 OSLO

Deres referanse  
Katrine Sørli

Vår saksbehandler  
Kristoffer K. Erichsen  
47665700

Dato  
Oslo  
23.06.2023

## **995289 BORETTSLAGET ILADALEN VI - TILSTANDSVURDERING**

### **Oppsummerende notat fra tilstandsvurdering av vinduer**

#### **Formål og befaringsinformasjon**

OBOS Prosjekt AS er engasjert til å gjennomføre tilstandsvurdering av vinduer i borettslaget Iladalen VI i henhold til tilbud datert 27.04.2023.

Tilstandsvurderingen er utført iht. NS 3424 analysenivå 1. Vurderingene som er gjort er basert på visuell befarings med begrenset bruk av hjelpemidler og uten inngrep i konstruksjoner. Vi tar derfor et generelt forbehold om skjulte feil og mangler.

Formålet med tilstandsrapporten er å registrere tilstanden på de aktuelle vinduene og balkongdørene, samt gi råd om hvilket vedlikeholdstiltak som bør gjennomføres/prioriteres de kommende årene.

Kristoffer Knutsen Erichsen, Kiki Strandmyr Eide og Ole Heggelund Ness i OBOS Prosjekt AS gjennomførte befaringer fra 05.06.2023 til 16.06.2023. Befaringene er i hovedsak utført fra leilighetene.

#### **Bygnings- og eiendomsinformasjon**

Borettslaget Iladalen VI består av to bygg oppført over 3 og 4 boligetasjer. Bygningsmassen er fra 1938. Eiendommen har gårdsnummer 219 og bruksnummer 104, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune. Borettslaget består av 117 andeler fordelt på to bygg og 13 oppganger.

#### **Konstruksjon og påkostninger**

Bygningen er oppført med konstruksjoner av mur og betong. Etasjeskillere av støpt betong. Fasadene ble rehabilitert i 2000 og balkongene i 2010.

Vinduene i kjeller har ramme og karm av treverk med 1-lags glass, trolig fra byggeår.

Vinduene i leilighetene har 3-lags glass, ramme og karm av trevirke komplett med malte foringer og gerikter, samt sprosper. Inndeling bestående av 1, 2 og 3-fag. Alder varierer fra 1982-2020, der majoriteten er fra ca. 1982 og 1984. I tillegg er det registrert et lite antall vinduer fra opprinnelsesåret (6 vinduer og 2 balkongdører). Utvendig er vinduene overflatebehandlet i rød utførelse.

Vannbrett og sålbenkbeslag av plastbelagt stål i rød utførelse. Sannsynligvis fra fasaderehabiliteringen i år 2000.

## Tilstandsgrader

I vedleggene benyttes fargekoder for å angi tilstandsgrader jf. beskrivelsen under.

### Grønn:

Vinduene er i svært god stand. Disse vinduene er enten helt nye, eller maksimalt 5 år gamle. Vinduene er i tillegg uten synlige feil og mangler.

### Gul:

Vinduene er i varierende tilfredsstillende stand. Disse vinduene er maksimalt 15 år gamle og de har ikke synlige vesentlige feil og mangler. Det vil kreves noe varierende vedlikehold av vinduene i løpet av kort tid.

### Rød:

Vinduene er enten i dårlig stand, eller har overgått sin anbefalte brukstid. Disse vinduene bør skiftes ut i løpet av kort tid.

## Tilstand

Vurderingene baserer seg på visuell kontroll og funksjonstest av samtlige vinduer i leiligheter og fellesarealer (med noen få unntak). Vedlagt finnes et befaringsnotat (BN) for hvert vindu. Med dette anses det at vi har tilstrekkelig befaringsdata for å kunne gi råd om anbefalte og aktuelle tiltak.

Det ble avdekket liten variasjon i tilstand på vinduene, fordi den store majoriteten av vinduene har overgått sin anbefalte levetid og bærer preg av vesentlig større avvik tilknyttet funksjon og slitasje på utvendige rammer. Generelt er eldre vinduer registrert med utvendig og innvendig slitasje, skjevheter som påvirker åpne/lukkefunksjoner og lufteventiler uten funksjon. Til tross for at vinduene opprinnelig er av god kvalitet, med treverk i malmfuru og 3-lags glass, tilsier alder og slitasje at vinduene er klare for utskifting.

Resterende vinduer har middels symptomer på alders- og bruksslitasje, og har dermed vedlikeholdsbehov av ulik grad.

Nyere vinduer er vurdert til å være i god stand med normal aldersslitasje.

Enkelte leiligheter har utadslående vinduer som må tilbakeføres til original utførelse når de skiftes. Eksempler på dette er BN278, BN397 og BN399.

Balkongdørene i borettslaget er enten fra balkongrehabiliteringen i 2010, eller fra vindusutskiftingen på 80-tallet. En av balkongdørene er fra 2020 og to er fra opprinnelsesåret.

## Anbefalte tiltak

Vinduer av trevirke har en teoretisk levetid på rundt 20-60 år og anbefalt brukstid på 30-40 år. Dette forutsetter normalt vedlikehold. Vinduene i borettslaget varierer mellom 3 og 41 år,

der majoriteten av vinduene er merket med produksjonsår 1982-1984 (41-39 år) og har større vedlikeholdsbehov i nærmeste fremtid.

I henhold til revidert Lov om borettslag (Borettslagsloven) har hver enkelt andelseier plikt til å holde vinduer og balkongdører vedlike, mens det er borettslaget som har ansvaret for utskiftingen av vinduene dersom dette må gjøres.

Med bakgrunn i registrerte forhold, anbefales det utskifting av eldre vinduer (før år 2008). Dette anbefales utført som et felles tiltak, da dette erfaringsmessig gir lavest kostnad og best resultat.

Generelt kan nyere vinduer beholdes av tekniske årsaker, men det vil være behov for lokale utbedringer av vannbrett, overganger og utvendig belisting og lignende, samt overflatebehandling. Det forutsettes også at vinduene får periodisk vedlikehold i årene som kommer.

Byantikvaren i Oslo kommune kan i enkelte tilfeller kreve at originale vinduer og balkongdører restaureres fremfor å skiftes ut dersom de har en kulturhistorisk verdi.

Borettslaget kan ved påbegynnelsen av et rehabiliteringsprosjekt for vinduer se på muligheten for refusjon til beboere som har nyere vinduer som ikke skiftes.

OBOS Prosjekt AS kan bistå borettslaget med utskifting gjennom å innhente tilbud, kontrahere entreprenør og følge opp utskiftingen i gjennomføringsprosessen.

#### **Generelt:**

Luftskiftet i bygningsmassen er utelukkende basert på naturkrefter som vind og termisk oppdrift. Dette kalles naturlig ventilasjon. Friskluft trekkes inn via spalteventiler over vindu. Luften (luftskiftet) transporteres gjennom boligarealer, og ut via avtrekksventiler på kjøkken og bad/våtrom. Hensikten med ventilasjonsprinsippet er å skifte ut luften i boligen slik at tilfredsstillende inneklimate oppnås og at bruken ikke påfører bygget skader. Det er registrert flere tilfeller av mangelfull ventilasjon, forårsaket av lukkede/blendede tilluftsventiler. Med bakgrunn i registrerte forhold betegnes ventilasjonsforholdet som mangelfull. Muggsopp- og kondensskader kan være en konsekvens av manglende ventilasjon. Dette er forhold som kan forkorte levetiden på eksisterende vinduer.

På generelt grunnlag oppfordres det til å åpne alle luftespalter og veggventiler, slik at ventilasjonsprinsippet i boligmassen opprettholdes som prosjektert. Blendede ventiler må reetableres. Dette vil øke luftskiftet/ventilasjonen, bedre inneklimate og kan bidra med å minimere mulige kondensutfordringer i leilighetene.

Med vennlig hilsen  
**OBOS Prosjekt AS**

*Dokumentet er elektronisk godkjent av:*

Kristoffer Knutsen Erichsen – Prosjekt og byggeleder

Se også: - vår hjemmeside [www.obosprosjekt.no](http://www.obosprosjekt.no) for mer informasjon om våre tjenester

Vedlegg: - Befaringsrapporter utarbeidet i Dalux  
- Sammendrag av Daluxrapporter

