

Bergensgaten 13

Vurdering av vinduer



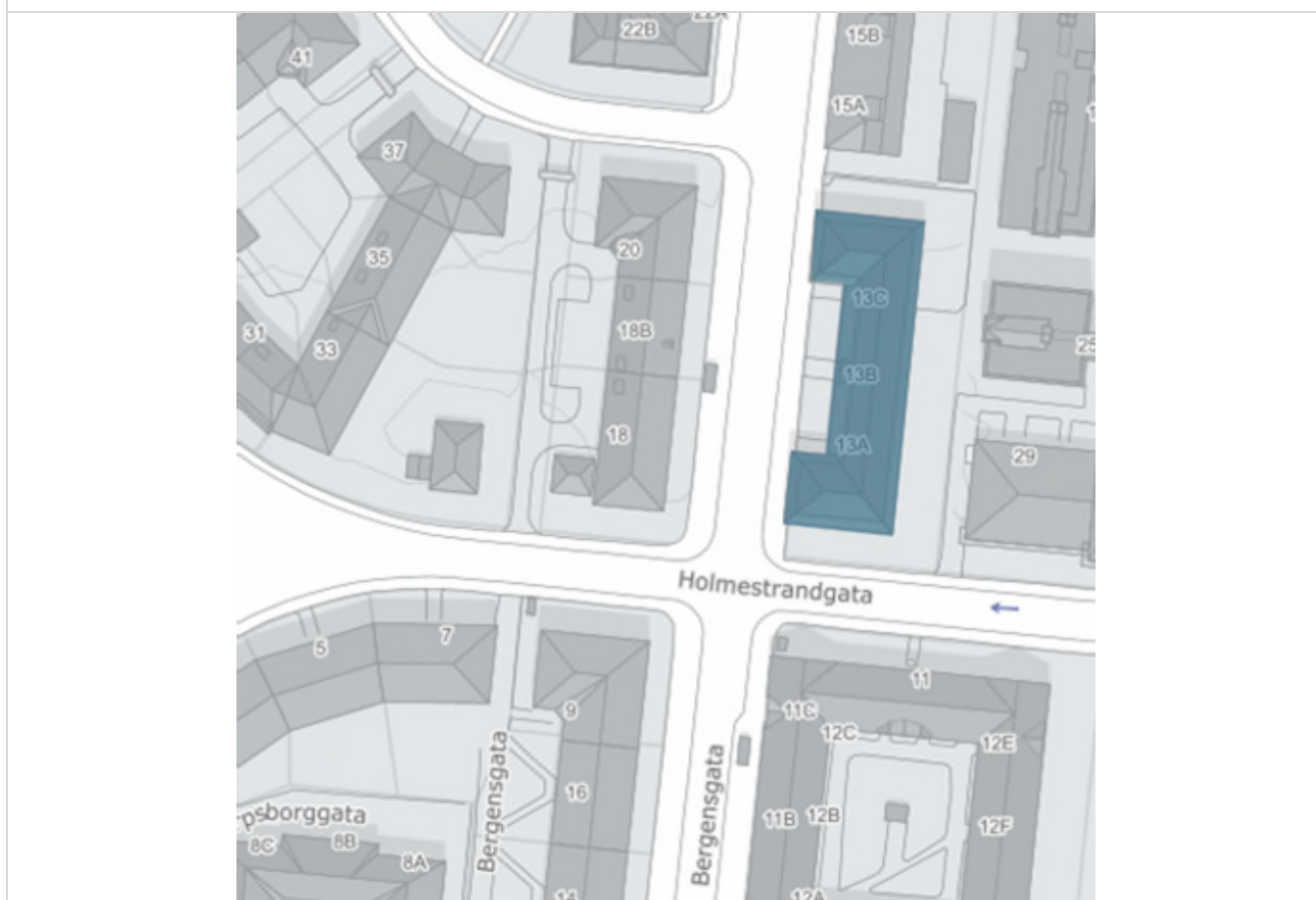
Juni 2025

Oppdragsnummer	Utarbeidet av:	Kontrollert av:	Godkjent av:
250311			
	Andreas Verdich	Erik Eltoft	Andreas Verdich

BESKYTTET

1 SAMEIETS BELIGGENHET OG HISTORIKK

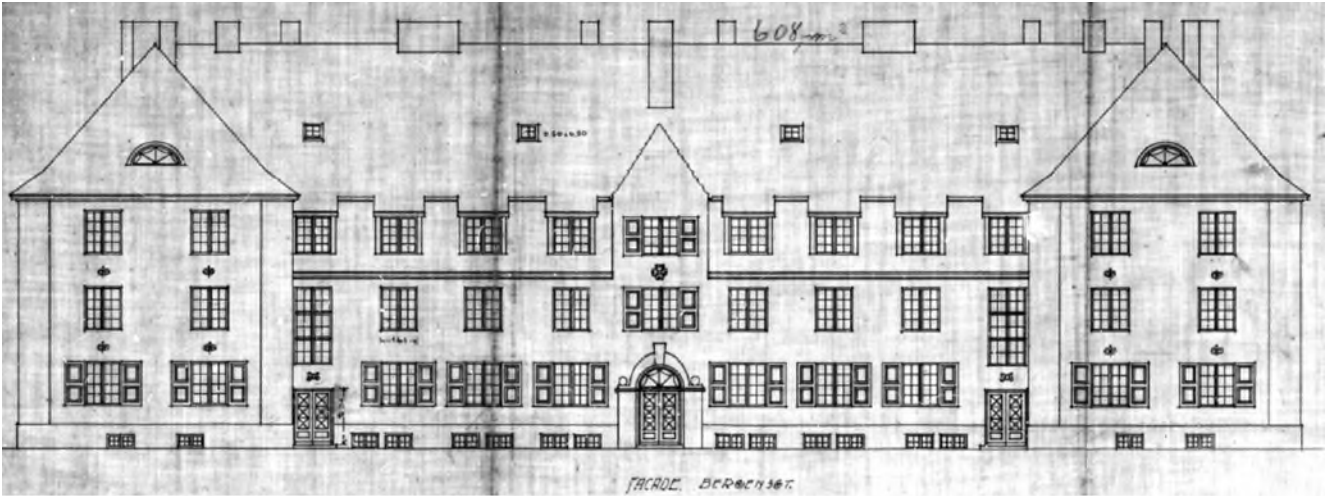
Bergensgaten 13 A-C ligger på Bjølsen i Sagene Bydel. Bygget er tegnet av Morgenstjerne og Eide Arkitekter og er oppført i 1914. Bygget står på gul liste hos byantikvaren. Bygget er bygget med fasader i Bergens hulromsmur og pusset med kalkpuss. I 2013 ble loft bygget om til leiligheter. I dag består aksjeborettslaget av 28 andeler. Aksjeborettslaget består én blokk på 4 etasjer i tillegg til kjellerdel, med 3 oppganger. Styret i aksjeborettslaget har bedt om en tilstandsvurdering på eksisterende vinduer før det eventuelt besluttes å skifte ut eller rehabilitere dagens vinduer.



2 SAMMENDRAG

Før valg av tiltak for vedlikehold av vinduer, anbefales det å avklare med byantikvaren om det stilles krav til antikvariske vinduer ved utskiftning. Deretter anbefales det å avklare med vindusleverandør om aktuelle vinduer kan oppnå en u-verdi på $0,8 \text{ W/m}^2 \text{ } ^\circ\text{C}$ eller lavere. Deretter kan styret gjøre en vurdering på om det er aktuelt å planlegge for en større utskiftning av vinduer, eller om enkel rehabilitering og vedlikehold av eksisterende vinduer, med en plan om en større utskiftning av vinduer senere. Eventuelt kan det gjennomføres en mindre utskiftning av vinduer som skissert i alternativ 2.

Vurdering av tilstand til vinduer og anbefaling av tiltak



Bilde 1 – Original fasadetegning mot vest, som viser opprinnelig fasade og vinduer.

Vinduer i 1. til 3. etasje er hovedsakelig 2-fags vinduer med mål M16x16. Opprinnelig var dette sidehengslede husmorvinduer. Det er ca. 100 av disse vinduene. Flesteparten av dagens vinduer er i fra 1988 og er endret til toppsving vinduer. Rundt 16 av M16x16 vinduene er i fra 1981. Disse er sidehengslet, se bilder under. Vinduer med tolags isolerglass i fra 1980-tallet har en u-verdi på rundt 2,4 W/m² °C. Nye 3-lags vinduer har en u-verdi på mellom 0,8 og 1,0 W/m² °C, som vil si at varmetapet via vinduene er under halvparten av eksisterende.

Styret ønsker en vurdering av tilstanden til vinduer, for å vurdere om det skal legges opp til utskiftning eller vedlikehold av vinduer.

Utskiftning av vinduer utført i 1981 og 1988 er utført uten byggesøknad. I de senere årene er det nå krav om å søke om tillatelse hos plan og bygningsetaten for utskiftning av vinduer. Dette gjelder når det er snakk om hovedutskiftning av vinduer. Bergensgaten 13 står på byantikvaren sin «gule liste». Det vil si at type vinduer og detaljer må avklares med byantikvaren før plan og bygg kan behandle byggesøknaden. Det er stor sannsynlighet for at byantikvaren vil kreve at ved utskiftning av vinduer, skal vinduer tilbakeføres til antikvariske vinduer lik de originale, utvendig sidehengslede med hjørnejern mm.

Utover dårlig u-verdi er det sidehengslede vinduer fra 1981 som er av dårligst tilstand. Ved riktig vedlikehold og overflatebehandling kan levetiden forlenges med 10 år. Toppsving vinduer fra 1988 er av noe bedre kvalitet og kan med riktig vedlikehold og overflatebehandling vare i 10-15 år til. Oslo Kommune har innført en støtteordning på 20% av entreprisekostnad for utskiftning av vinduer over 30 år. Det stilles også krav om gjennomsnittlig u-verdi på 0,8 eller lavere. Dette kan være mulig å få til for alle vinduer utenom kjellervinduer. Det anbefales å avklare dette med vindusprodusent.

Oppkanter på vannbrett er utført som anbefalt med innpussing av oppkanter. Ved utskiftning av vinduer bør også vannbrett skiftes ut. Dette medfører en del merarbeid med ny mur og pussarbeider i smyg. For å redusere faren for riss mellom puss i smyg og øvrig kalkpuss, bør det brukes kalkpuss lik tilsvarende. Ideelt bør vinduer skiftes ut samtidig med fasaderehabilitering med ny puss.

Vår anbefaling er å tidlig avklare med byantikvaren om de stiller krav om at nye vinduer må tilbakeføres til å være lik originale antikvariske vinduer. Antikvariske vinduer vil føre til over dobbel kostnad for utskiftning av vinduene.

Etter avklaring med byantikvar om krav til nye vinduer, vurderer vi det som aktuelt med følgende tre scenarier:

1. Vedlikehold av samtlige vinduer med vask (inklusive ventiler), overflatebehandling, justering og smøring av hengsler og vridere. Dette tiltaket har relativt liten kostnad og vil ikke forbedre varmetapet fra vinduer. Tiltaket er ikke søknadspliktig og trenger ikke avklaring mot byantikvar. Planlegging for større full utskiftning av vinduer om ca. 10 år, eventuelt samtidig som fasaderehabilitering.
2. Utskiftning av samtlige sidehengslede vinduer fra 1981 (15-20 stk) med nye vinduer. Det anbefales at type vinduer er avklart og godkjent med byantikvar. Det er mulig å søke om støtte til utskiftning av vinduer, så fremt de tilfredsstillende krav om u-verdi på 0,8 eller lavere. Relativt liten utskiftning som dette vurderes til å ikke være søknadspliktig. Vedlikehold og overflatebehandling av resterende vinduer, med hovedutskiftning av resterende vinduer om 10-15 år. H
3. Full utskiftning av samtlige vinduer i 1.-3. etasje, utenom kjellervinduer. Dette tiltaket er søknadspliktig, og krav til vinduer må først avklares med byantikvaren. I tillegg til rigg og drift kostnader på ca. 1 million, må det beregnes en enhetspris på mellom 20.000 og 50.000 per vindu. Avhengig av om det stilles krav om antikvariske vinduer. Så fremt vinduer tilfredsstillende krav om u-verdi på 0,8 eller lavere, vil det være mulig å få støtte på 20% av entreprisekostnaden.



Bilde 2 og 3 – Viser sidehengslet vinduer fra utside og innside



Bilde 4 – Nærbilde av nedre del av sidehengslet vindu. Tydelige tegn på elde og maling som flasser. Ved manglende utbedring vil fukt trekke inn i trevirke med tilhørende råteskader innen få år.

Prosjekt: Bergensgaten 13 – Tilstandsvurdering av vinduer



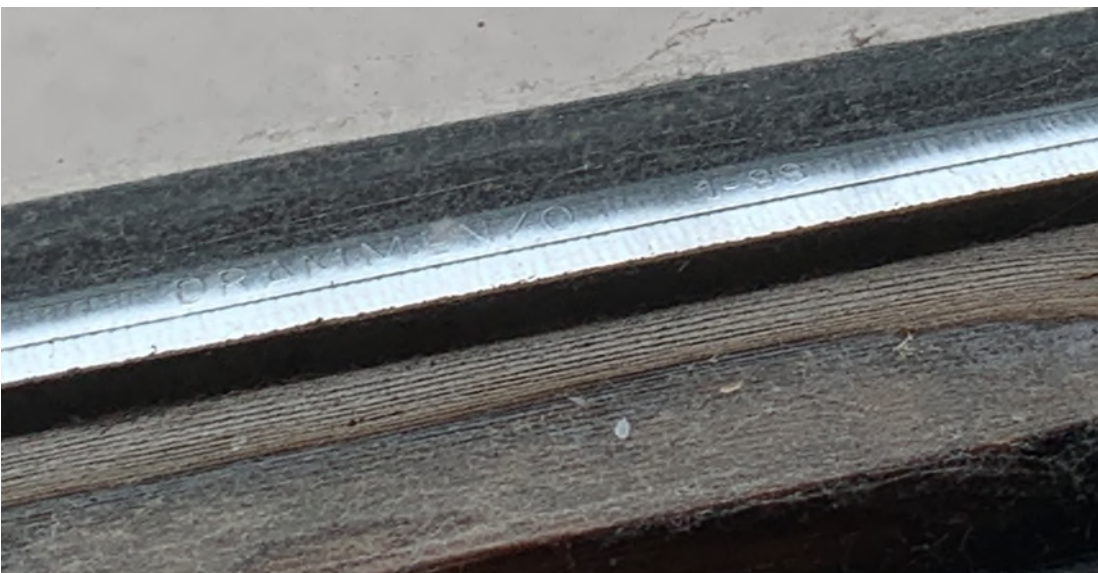
Bilde 5 og 6 – Viser topphengsving vinduer fra utside og innside.



Bilde 7 og 8 – Viser produksjonsdato for sidehenglede (februar 1981) og toppsving vinduer (januar 1988)



Bilde 9 og 10 – Viser bumhengslet kjellervindu fra innside og utside



Bilde 11 – Viser produksjonsdato for kjellervindu (januar 1988)



Bilde 12 – Viser fasade mot vest, hvor sidehengslsede vinduer fra 1981 er markert rødt.



Bilde 12 – Viser fasade mot øst, hvor sidehengslsede vinduer fra 1981 er markert rødt.