

131511

RAPPORT

Oppdragsgiver: Boligsameiet Knausen

26.03.2015

TILSTANDSKONTROLL AV FASADER OG VINDUER



Mars 2015/JMK

OSLO – HOVEDKONTOR:
OPAK AS
Hovfaret 13
Postboks 128 Skøyen
0212 Oslo
Tlf. 22 51 77 00

BERGEN:
OPAK AS
Solheimsgaten 16 b
5058 Bergen
Tlf. 55 38 77 90

TRONDHEIM:
OPAK AS
Tungasletta 8
7047 Trondheim
Tlf. 73 82 46 00

firmapost@opak.no
www.opak.no
ORG.NR. NO 960 816 862



NS-EN ISO
9001 KS
14001 MILJØ
CERTIFISERT
BEDRIFT



Innholdsfortegnelse

Oppdragsopplysninger	3
Sammendrag	3
Rapportering	4
Beskrivelse/tilstand	5
Bygg	Feil! Bokmerke er ikke definert.
VVS.....	Feil! Bokmerke er ikke definert.
Elektro	Feil! Bokmerke er ikke definert.
Brannsikring.....	Feil! Bokmerke er ikke definert.
Utendørs.....	Feil! Bokmerke er ikke definert.
Anbefalte tilleggsundersøkelser	6

Vedlegg : Fotoserie

Oppdragsopplysninger

Oppdragsnummer	131511	Rapportdato	26.03.2015
Oppdragsnavn	Boligsameiet Knausen	Referent	John-Morten Kvam
Oppdragsleder	John-Morten Kvam	Befaringsdato	19.03.2015

Egenkontroll Sidemannskontroll Overordnet kontroll
 24.03.2015 Initialer Dato Initialer Dato Initialer

Oppdragsgiver/ firma/institusjon	Representert v/	Adresse	Deltatt	Distribuert til
Oppdragsgiver: Boligsameiet Knausen	Ada Mølbach Nielsen	Eikskollen 6A 1361 ØSTERÅS ada@atelierangel.no	Ja	Ja
Omviser på befaring: Styreleder	Ada Mølbach Nielsen	-	-	-
Rådgiver: OPAK AS	John-Morten Kvam	Postboks 128 Skøyen 0212 Oslo Tlf. 22 51 77 00	Ja	-

Sammendrag

OPAK har foretatt en tilstandsvurdering av fasader og vinduer ved eiendommen Eikskollen 2 - 4 - 6, i Bærum kommune, med g.nr. 34 og b.nr. 22. OPAK foretok høsten 2010 en tilstandsvurdering av hele eiendomsmassen.

Eiendommen består av tre boligblokker på 4 etasjer, oppført i 1956, hver med to oppganger og til sammen 50 boenheter. Blokkene har loft og kjeller.

Fasadene ble oppgradert en gang på 1980-tallet med nye Steniplater og nye større balkonger. Vinduene er den enkelte beboers ansvar og er byttet på ulike tidspunkt fra slutten av 1970-tallet og fram til i dag. Det er registrert noen få originale vinduer fra byggeåret. Vinduer har en forventet levetid på 40 +/- 10 år. Sameiet vurderer nå å skifte kledningen på blokkene, og vurderer i denne forbindelse å gi beboere som måtte ønske det anledning til å skifte vinduer og dernest male samtlige vinduer utvendig.

Fasadene framstår i dag som meget skitne, stedvis mosegrodde og en del av platene, som er stiftet til lekter, løsner. Pga. av den meget grove/strukturerte overflaten er det etter OPAKs vurdering vanskelig å oppnå et godt resultat ved vasking av platene. Dette frarådes annet enn som et midlertidig tiltak i påvente av en eventuell utskifting av platene, da flatene etter vår vurdering blir meget skjoldete etter vasking. OPAKs anbefaling er derfor at samtlige fasadeplater skiftes ut og de beboere som har vinduer fra 1979 eller tidligere, får tilbud om å skifte disse. OPAK anbefaler også at brystningsplatene på balkongene byttes. Her finnes det en rekke ulike alternativer som for eksempel glatte Steniplater, ulike glassplater m.m.

Samlet er kostnadene forbundet med aktuelle tiltak vurdert til ca. 7 mill. kroner inkl. mva. dersom langfasadene tilleggisoleres.

Rapportering

OPAK AS har fått i oppdrag av Knausen Boligsameie, v/Ada Mølbach Nielsen, å foreta en tilstandsvurdering av fasadene ved eiendommen beliggende i Eikskollen 2-6. Rapporten skal benyttes i forbindelse med planlegging og gjennomføring av vedlikeholdsarbeider på fasadene.

Vurderingen omfatter således kun fasader, vinduer og nedløp.

OPAK har basert sin vurdering på NS 3424 registreringsnivå 1, egen befarings og opplysninger gitt av styreleder Ada Mølbach Nielsen. Det forutsettes at de opplysninger som er gitt av oppdragsgiver, både skriftlig og muntlig, og som iht. avtale ikke er kontrollert, er korrekte.

Skjulte installasjoner er generelt ikke kontrollert. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet, verken for bygg-, VVS- eller elektroanlegg. Dvs. at tekniske anlegg som pga. årstid eller annet ikke er i drift, kan ha funksjonsfeil eller være havarert. Vaktmester hadde demontert tre stk. fasadeplater før befaringsen, slik at bakenforliggende konstruksjoner kunne kontrolleres.

Beskrivelse/tilstand

Følgende er en oppsummering av tilstanden på fasader og vinduer slik de framstod ved vår befaring:

Fasader

Fasadene ble oppgradert på 1980-tallet da det ble montert Steniplater med en overflate av knust naturstein. Dvs. en relativt grov overflate. Under er det montert en GU-gips som ny vindsperre, deretter trykkimpregnerte lekter for korrekt innfesting av platene. Platene er festet med riflede spiker til disse.

Store deler av fasadene er til dels sterkt tilsmusset med bla. mose og vanlig forurensing fra miljøet rundt. Det er også registrert løse plater flere steder og det viser seg at stiftene langsomt «jobber» seg ut av underlaget. Platene har en forventet levetid på 40 år +/- 10 år. OPAKs erfaring er at platene allerede etter ca. 20 år begynner å bli synlig tilsmusset og det har vist seg vanskelig å oppnå et godt resultat ved rengjøring på grunn av den røe overflaten. Flatene blir som oftest veldig skjoldet/flammet. Det er for øvrig et kjent problem at plater som er stiftet løsner over tid. Det er således ikke unormalt at platene må gås over og festes på nytt der dette skjer. Dette må ofte gjøres regelmessig etter en viss tid.

For øvrig syntes underlaget å være bra. Det er ingen tegn til fuktskader.

Undersøkelser avdekker imidlertid at langfasadene ikke ser ut til å være tilleggisolert. Det er kun lagt ny vindsperre utenpå den gamle, lektet ut og montert nye fasadeplater. På gavlveggene kan det imidlertid se ut som om veggene er tilleggisolert, dette fordi disse ofte var dårligst isolert fra byggeåret. På generelt grunnlag vil vi således anbefale sameiet å vurdere tilleggisolering av langfasadene som et energibesparende tiltak og for å bedre innklimaet.

Vinduer

Opprinnelig hadde blokkene gamle, doble trevinduer over alt. Fra slutten av 1970-tallet og frem til i dag, er tilnærmet alle vinduene skiftet ut til nye trevinduer med 2-lags isoler-/energiglass. Vinduer har en forventet levetid på 40 +/- 10 år. Det er registrert noen få originale vinduer i en leilighet og i noen av stuevinduene. Disse har passert forventet levetid i dag, likeså noen av de som ble skiftet på 1970-tallet. Generelt framstår vinduene i tilfredsstillende teknisk stand, mange i god stand. Det er imidlertid registrert noe malingsslitasje og mindre sprekkdannelser i trevirke på en del av vinduene. Noen ganske få viser tegn til begynnende råte.

Utvendig vedlikehold av vinduene er den enkelte seksjonseiers ansvar, noe OPAK har erfart ikke fungerer i praksis. Utvendig vedlikehold av vinduer utføres best fra utsiden. Det er derfor OPAKs anbefaling at dette gjøres til et sameie-ansvar, likeså utskifting.

Moderne vinduer fra etter år 2000 har en betydelig forbedret U-verdi i forhold til eldre vinduer. Vår anbefaling er derfor at vinduer fra 1979 eller tidligere byttes ut ved en oppgradering av fasadene. Øvrige vinduer skrapes og males.

Vi har videre notert et det er benyttet flere ulike typer vinduer, noen med kunstig sprosse. OPAK anbefaler styret i sameiet å bestemme hva slags utseende nye vinduer skal ha og fraråder bruk av kunstige sprosser. Disse skiller seg veldig ut utseendemessig.

Balkonger

Bygget har store leilighetsbalkonger for hver leilighet. Balkongene består av balkongdekker montert på braketter festet til vertikale søyler, festet langs fasaden i etasjeskillene. Der er også skråstag festet nær forkanten og opp til søylen. Dette er lagt inn til rekkverket. Balkongene er fra 1980-tallet da fasadene ble oppgradert. Det er aluminiumsrekkverk montert på forkanten med Steni-brystningsplater. Disse er sterkt tilsmusset med mye mosevekst. Ved en oppgradering av fasadene anbefales disse også byttet, enten til glatte Steni-plater eller for eksempel frostede glassplater. Her er det store valgmuligheter.

Nedløp

Det er hvitlakkerte stål nedløp langs fasadene, trolig fra 1980-tallet. Det er registrert frostsprengte rør flere steder. OPAK anbefaler derfor at samtlige nedløp byttes ved en eventuell oppgradering av fasadene.

Anbefalte tiltak

Basert på ovennevnte observasjoner anbefaler OPAK sameiet å gjennomføre følgende tiltak i løpet av 1-3 år;

- Skifte ut alle fasadeplater og beslag rundt vinduene på alle fasadene. Ut fra et energi-/miljøhensyn anbefaler vi sameiet å vurdere å tilleggsisolere langfasadene, dersom det er riktig at dette ikke ble gjort på 1980-tallet.
- Skrape og male vinduene.
- Bytte brystningsplater på balkongene. Dette forutsetter at eksisterende rekkverk kan benyttes.
- Skifte ut vinduer eldre enn fra 1980 og skrape og male de øvrige.
- Skifte alle nedløp.

Kostnader

Det er vanskelig å anslå noen nøyaktig beløp på dette stadiet. Det må foretas nærmere undersøkelser av langfasadene og balkongene før en kan utarbeide en endelig løsning for disse. Vi har imidlertid under forsøkt å vise hvilke beløp det her kan bli snakk om. Prisene er grove kostnadsestimater basert på erfaringstall fra liknende prosjekter.

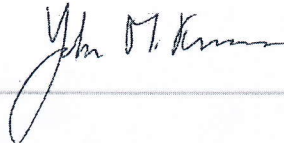
• Bytte kledning på samtlige fasader, ca. 3350 m ² brutto flater	kr 2 350 000,-
• Bytte brystningsplater på balkongene – totalt 50 stk.	kr 500 000,-
• Skrape og male vinduer – medtar 220 stk. inkl. balkongdør	kr 200 000
• Skifte nedløp – medtar 150 lm	kr 75 000,-
• Riggkostnader	kr 350 000,-
• Medtar diverse uforutsette kostnader (10%)	kr 350 000,-
Sum ekskl. mva.	kr 3 825 000,-
25 % mva.	kr 956 250,-
TOTALT inkl. mva. (avrundet)	kr 4 800 000,-

Tillegg for isolering av langfasadene, ca. 2 500 m ²	kr 1 500 000,-
Tillegg rigg	<u>kr 100 000,-</u>
Sum ekskl. mva.	kr 1 750 000,-
25 % mva.	<u>kr 437 500,-</u>
TOTALT inkl. mva. (avrundet)	<u>kr 2 200 000,-</u>

Som nevnt over anbefaler vi også at vinduer eldre enn fra 1980 skiftes, da disse har liten eller ingen restlevetid i tillegg til at de har en meget dårlig U-verdi i forhold til nye vinduer i dag. Vi anslår prisen for et standard vindu, forutsatt at det bestilles min. 20 stk. totalt til ca. **kr 8 000,-** pr. vindu inkl. montering og mva. OPAK anbefaler at dette eventuelt tilbys den enkelte seksjonseier som en opsjon som kan inkluderes i deres samlede andel av lånet og dermed betales ned over «felleskostnadene». Det gjøres fratrekk for maling av vinduene hos disse

Oslo, 27.03.2015

For OPAK



John-Morten Kvam
Sivilingeniør

Distribuert til:

Ada Mølbach Nielsen, ada@atelierangel.no