

Grünerhagen borettslag  
v/leder Ingjerd Martin  
Sofienberggata 3 A-F  
0551 Oslo

Deres ref.	Vår saksbehandler	Vår ref	Dato
Ingjerd Martin	Håvard Benjaminsen 22 86 83 29	5084/HB	Oslo, 06.01.2015

## GRÜNERHAGEN BORETTSLAG – TILSTANDSRAPPORT VINDUER

### Vurdering av tilstand på vinduer og dører i 16 leiligheter.

Vi viser til forespørsel fra styreleder, hvor OBOS Prosjekt AS har fått i oppdrag å vurdere tilstanden på vinduer og dører, samt vurdere om det er vinduer/dører hvor umiddelbar utskifting er nødvendig.

#### **Bakgrunn**

Bakgrunnen for befaringen er at det i ekstraordinær generalforsamling den 10.11.2013 (EGF) ikke ble vedtatt å gjennomføre en komplett utskifting av vinduer, men kun utskifting av vinduer der dette var høyst nødvendig. Styret fikk i oktober 2013, med bistand for OBOS Prosjekt AS, utarbeidet en tilstandsvurdering av samtlige vinduer. Styret opplyser om at tilstandsvurderingen ble lagt til grunn i EGF. I tilstandsvurderingen fra oktober 2013 omtales vinduene som i ok stand, spesielt med tanke på overflatebehandling og råteskadet treverk.

#### **Befaring**

Det ble avholdt befaring 09.12.14. Tilstede under befaringene var:

- Ingjerd Martin Styreleder Grünerhagen brl.
- Håvard Benjaminsen Byggteknisk konsulent – OBOS Prosjekt AS

Ut over dette var representanter fra følgende leiligheter tilstede:

- 3A – 203, 3A – 301, 3C – 302, 3C – 303, 3D – 402, 3D – 303, 3D – 302, 3D – 203, 3D – 202, 3E – 101, 3E – 102, 3E – 202, 3E – 301, 3E – 303, 3E – 402, 3F – 201

#### **Registrering av tilstand**

Under befaring den 09.12.14 ble det registrert flere forhold med vinduer og dører, herunder:

- Fukt
- Dårlig/manglende overflatebehandling
- Svært dårlig åpne-/lukkefunksjon på vinduer og dører
- Ufullstendige/farlige løsninger i smyg (se bildevedlegg).
- Utdaterte vinduer og dører
- Tette/ødelagte spalteventiler.
- Ødelagte vridere og låsesystemer.

Ut over dette ble det gitt flere tilbakemeldinger fra beboere om dårlig inneklima/innemiljø, som følge av trekk, "kaldras", kondens, støy, manglende luftemuligheter osv.

**Omfang/konklusjon**

Basert på rapporten som ble utarbeidet oktober 2013, samt befaring avholdt 09.12.14, antas det at de fleste vinduene og dørene er modne for utskiftning. Flertallet av vinduer og dører som ble funksjonstestet på befaringen var vanskelig, og/eller umulig å åpne/lukke. At noe så vesentlig som åpne- og lukkefunksjonen ikke fungerer, er alene grunnlag nok til å vurdere utskiftning av vinduer/dører.

Som det fremgår av tilstandsrapport av oktober 2013 kan vinduene overflatebehandles, justeres osv. for å skyve på en ev. utskiftning i 5-6 år. Det vil imidlertid ikke være kostnadmessig forsvarlig å utføre en omfattende rehabilitering av eksisterende vinduer, med tanke på bla. aldersforringelsen og u-verdi (varmegjennomgang) dagens vinduer innehar.

En komplett utskiftning av vinduer og dører i de største leilighetene, med vindusareal på ca. 20m<sup>2</sup>, vil kunne gi en besparelse på ca. 3300 kWh i løpet av ett år. I tillegg vil man få en vesentlig forbedring på bla. de støyreducerende egenskapene, luftemuligheter og inneklima/innemiljø.

Videre skal det nevnes at tilstandsvurderingens konklusjon ikke tar høyde for fasadearbeider som allerede er vedtatt/planlagt utført. Et ev. vindusprosjekt må/bør i dette tilfellet sees i sammenheng med fasadeprosjekt, slik at kostnader forbundet med bla. sikring av smyg, rigg osv., ikke vil tilfalle borettslaget flere ganger. En "sporadisk" utskiftning av enkelte vinduer/dører vil på sikt bli langt dyrere enn en komplett utskiftning, i tillegg til at arbeidet blir uoversiktlig og vanskelig å kvalitetssikre.

Styret anbefales å ta en snarlig beslutning på omfang av arbeider som ønskes utført, slik at fasaden kan sikres, før ytterligere mørtel faller ned.

OBOS Prosjekt AS takker for oppdraget, og bistår gjerne med en videre oppfølging / rådgivning for en ev. gjennomføring av et fasade- og vindusprosjekt.

Med vennlig hilsen  
OBOS Prosjekt AS



Pål Fjellvang  
gruppeleder



Håvard Benjaminsen  
Prosjekt- og byggeleder

Vedlegg: bilder

Kopi: OBOS Forvaltning og rådgivning - v/ forvaltningskonsulent Arild Veiby



**Bilde nr. 1**

Bildet viser utvendig smyg.  
Avispapir som tetting mot  
skallmur.



**Bilde nr. 2**

Bildet viser mørtel som faller ut  
fram mellomrommet mellom  
skallmur og vinduskarm.



**Bilde nr. 3**

Som bilde 2.



**Bilde nr. 4**

Bildet viser tørt/oppsprukket vindu.