

TOKERUDTOPPEN BOLIGSAMEIE - TILSTANDSVURDERING

Utført av: OBOS Prosjekt A/S v / Pål Fjellvang
Adresse: Postboks 6666, St. Olavs Plass, 0129 Oslo
Telefon: 22 86 57 96

Sammendrag:

Tokerudtoppen Boligsameie ligger på Vestli i bydel 11 Stovner i Oslo kommune. Eiendommen har gårdsnummer 99 og bruksnummer 67. Tomten er på 41.871 m².

Boligselskapet består av 3 terrasseblokker med 7-8 etasjer. Bebyggelsen er oppført av AS Selvaagbygg i 1972 og er en del av den store utbyggingen Selvaag gjennomførte i dette området på 1970-tallet. Bygningene er fundamentert på fjell. Bærende konstruksjoner er av betong. Utvendig er blokkene kledd med eternittplater på gavler og trepanel på langvegger. Blokkene har flate tak med papptekking. Det er totalt 214 leiligheter i boligselskapet, fordelt på 2-, 4-, 5- og 6-roms leiligheter. Leilighetene har i hovedsak store terrasser eller utgang til forhage.

Boligselskapet har behov for å utføre både rehabiliterings-/vedlikeholdsarbeider og kartleggings- / organisatoriske oppgaver.

Av byggrelaterte rehabiliterings- / vedlikeholdsoppgaver blir etterisolering av platekledd- og panelte flater anbefalt. Det anbefales overflatebehandling av betongflater både ute på fasade og inne i garasjeanlegg i u. etg. Takene anbefales etterisolert og teknet på nytt. Når det gjelder frittstående garasjeanlegg, bør korrosjonsomfang i armering, kloridmengder i betong og statisk bæreevne til konstruksjonen vurderes. Tidligere utarbeidet betonganalyse er etterlyst. Det er ikke kjennskap til innholdet i denne rapporten. Tiltak anbefales iverksatt i samsvar med faglige råd.

Av el-tekniske rehabiliterings- / vedlikeholdsoppgaver anbefales, nytt inntak og hovedfordeligsskap med modulavdekninger og nye effektbrytere, automatsikringer med overbelastningsvern m/karakteristikk, jordfeilbrytere / jordfeilsikringer. Rapporten anbefaler også at kursopplegg og belysningsarmaturer i garasje utbedres/skiftes, og at det lages rutiner for sjekk og utførelse av det elektriske anlegget.

Av VVS realterte rehabiliterings- / vedlikeholdsoppgaver anbefales utskifting av stoppekraner samt kontroll og eventuell rens av avtrekkskanaler. Videre anbefales det sameiet å fremskaffe dokumentasjon på prosjektering av rør-i-rør anlegg av hensyn til branntekniske problemstillinger, samt å utrede muligheten for å installere varmpumpe på avtrekk på tak.

Av kartleggings- / organisatoriske oppgaver påpeker rapporten viktigheten av at sameiet har et "levende" internkontrollsystem. Av spesifikke HMS – relaterte punkter nevnes at ansvaret for vedlikehold av vinduer bør tillegges sameiet. Takene bør kontrolleres regelmessig. Overvannskummer må kontrolleres og eventuelt tømmes regelmessig.

Prosjektnr:	Utarbeidet av:	Kontrollert:	Godkjent:	Dato:
995090	Pål Fjellvang	Gitte Bjerkelund	Tron Høglund	20.03.08
	<i>Pål Fjellvang</i>	<i>Gitte Bjerkelund</i>	<i>Tron Høglund</i>	

Tokerudtoppen BS
v/ Eva S. Larsen
Tokerudberget 6
0986 Oslo

Deres ref.

Vår saksbehandler
Bjørn Hansen
22 86 57 49Vår ref
5090/BØHDato
Oslo, 23.09.2008**TOKERUDTOPPEN BS – SPREKKER I TAK I NR 6 / GJESTEGARASJE****Vurdering fra befaring**

Det vises til vår befaring med Dem den 4. September d.å.. Hensikten med befaringen var å besiktige sprekker i taket i garasjelegget i nr 6. I tillegg foretok vi en befaring i gjestegarasjen etter initiativ fra oss. Dette er også kommentert med noen fotos.

Sameiet er fra 1972 og består av 212 leiligheter fordelt på 3 terrasseblokker. Bygningene er fundamentert på fjell og bærende konstruksjoner er i slakkarmert betong. Entreprenør var Selvaag bygg AS.

Sprekkene i taket skyldes trolig manglende bevegesfuger og har trolig ingen statiske (bæremessig) betydning. Såfremt sprekken er gjennomgående vil leilighetene over merke eksoslukt inn i leilighetene. Sprekkene anbefales tettet med en brannsikker tettemasse såfremt dette er tilfelle. Ev en kombinasjon elastisk tettemasse / brannsikker tettemasse. Det vises til vedlagte fotos..


Sameiet har også en del rustangrep på armeringen i nedre del av vegger i garasjen. Dette skyldes at saltholdig vann om vinteren trenger inn i betongen. Dette bør repareres og hulkil anbefales lagt hvor dette skjer. Videre anbefales all betong en CO2 bremsende maling etter at ev. reparasjon er foretatt.

Hva angår felles gjestegarasje er vi meget bekymret for denne. Det vises til tilstandsvurdering trinn I fra 2008, vedlagte brev fra 2004 samt trinn II fra 1996 som alle anbefaler snarlige tiltak !! Larsen opplyste ved vår befaring at søppelbil kjører opp på taket ifb. med tømning av søppelcontainer. Det anbefales på det sterkeste å sjekke om taket tåler dette. Slik garasjen fremstår bør også en statiker inn å sjekke bæreevnen for de øvrige dekkene. Vedlikeholdet er forsømt over mange år, og det spørs om det er mulig å reparere garasjen. Vi vil minne styret om at de har et særlig ansvar såfremt skade/ulykke skulle oppstå.

Vi er behjelpelig med bistand såfremt ønskelig.

Vennlig hilsen

OBOS Prosjekt A/S


Gitte Bjerkelund
Grupeleder
Bjørn Hansen
Fagansvarlig betong

Vedlegg: brev fra 2004, diverse fotos..

TILTAK

OPAK anbefaler at alle synlige skader utbedres mekanisk, og at konstruksjonen enten beskyttes katodisk eller utbedres ved hjelp av elektrokjemisk kloriduttrekk og realkalisering. Eventuell forsterkning på grunn av redusert armeringstverrsnitt må vurderes særskilt. Utbedringen må også omfatte påføring av kloridtett belegg på kjøredekker, nedre del av søyler og vegger på plan 1 og 2, samt CO²-bremsende maling eller slemming på de øvrige betongflatene.

Det bemerkes at arbeidene må beskrives særskilt og utføres av entreprenør med spesialkompetanse.

RI