

Boligbygg Oslo KF

Tilstandsvurdering

Stovner Senter 14-16

Oppdragsnr.: 52604678 Dokumentnr.: 01 Revisjon: C05 Dato: 2026-10-08



Tilstandsvurdering

Stovner Senter 14-16

Oppdragsnr.: 52604678 Dokumentnr.: 01 Revisjon: C06

Oppdragsgiver: Boligbygg Oslo KF
Oppdragsgivers kontaktperson: Igor Olegovitch Kozlov-Sjøstrand
Rådgiver: Norconsult Norge AS
Oppdragsleder: Svend Haugen
Fagansvarlig: Svend Haugen
Andre nøkkelpersoner: Erik Jansvik
Ronja Helle
Ola Idsøe Reitan

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent
C06	2026-10-08	Oppdatert etter møte 2026-10-08.	Svend Haugen	Boligbygg	Svend Haugen
C05	2026-09-28	Med kommentarer fra arbeidsmøte 2026-09.28.	Ronja Helle	Svend og Ola	Svend Haugen
C04	2026-06-22	Til gjennomgang hos Boligbygg	Svend Haugen	Boligbygg	Svend Haugen
A03	2026-06-12	Opprettet fagdel	Ronja Helle	Svend og Ola	Svend Haugen
A02	2026-06-12	Opprettet fagdel	Ola I Reitan	Svend og Ronja	Svend Haugen
A01	2026-06-12	Opprettet utkast for tilstandsvurdering	Svend Haugen	Ronja og Ola	Svend Haugen

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Innhold

1	Innledning	3
1.1	Generelt	3
2	Bygningen	5
2.1	Overordnet	5
2.2	Vegger	8
2.3	Gulv på grunn	9
2.4	Etasjeskillere	9
2.5	Sanitær	9
2.6	Våtrom	12
2.7	Ventilasjon	13
2.8	Brann, slukke- og sikkerhetsanlegg	14
2.9	Elektro	14
2.10	Helse- og miljøfarlige stoffer	14
2.11	Ikke-tekniske forhold ved bygningen	15
3	Metode for teknisk vurdering	17
3.1	Tilstandsgrader	17
3.2	Referansenivå	17
4	Tilstandsvurdering	18
4.1	Generelt	18
4.2	Tabell	18
5	Bilder fra befaringen	21

1 Innledning

Denne tilstandsvurderingen av Stovner Senter 14–16 omfatter sanitærinstallasjoner, kjøkken og tekniske anlegg tilknyttet våtromsinstallasjoner, samt øvrige forhold av betydning for bygningens funksjonalitet, sikkerhet og fremtidige vedlikeholdsbehov.

1.1 Generelt

Tilstandsnotatet tar for seg bygningsdeler og installasjoner tilknyttet våtromsrehabilitering ved Stovner Senter 14-16. Tilstandsanalysen er utført etter prinsippene i NS 3424 *Tilstandsanalyse av byggverk – Innhold og gjennomføring*, analysenivå 2. Det er gjort en visuell inspeksjon. (se Kap. 2.10 for nærmere beskrivelse av destruktive miljøundersøkelser). TEK17 er satt som referansenivå. Konsekvensgrader er ikke vurdert.

Det ble gjennomført en befaring av bygget 2026-05-28. Til stede var Igor Kozlov-Sjøstrand og Bjørnar Johansen fra Boligbygg KS, Håvard Bingen fra Sweco, og Svend Haugen, Erik Jansvik, Ronja Helle og Ola Reitan fra Norconsult.

Hovedinntrykk fra befaringen er:

- Bygningen er bygget i solide materialer og ble bygget av Selvaag for omtrent femti år siden
- Leilighetene har stor variasjon i belastning og tilstand
- Vannledninger ble utført med metoder som i ettertid har vist seg lite holdbare
- Det er felles vaskeri og felles varmtvann
- Installert sprinkelsystem og brannvarsling

Tilgjengelig tegningsunderlag er omfattende og noe mangelfullt. Tabell 1 angir saker med tilhørende dokumentasjon som er tilgjengelig på saksinnsyn.

Andre relevante dokumenter som følger vedlagt:

- V1 - Miljøsaneringsrapport fra Norconsult, datert 2026-10-08
- V2 - Brannkonsept fra Cowi, datert 2026-09-28
- V3 - Notat fra sprinkelrådgiver, datert 2026-07-06
- V4 - Inspeksjon av bunnledning og stikkledning, datert 2026-04-06
- V5 - FG Kontrollrapport, datert 2022-07-04
- V6 - Utdrag fra Saksinnsyn, Udatert

Tabell 1. Saker som er tilgjengelig på saksinnsyn med tilhørende dokumentasjon.

Årstall	Adresse	Saksnavn
1974	Stovner Senter 14-16	Boligblokk B. 59
1975	Stovner Senter 14-16	Nettstasjon nr. 3914
1975	Stovner Senter 14-16	Ventilasjonsanlegg (H. 1974/2900)
1994	Stovner Senter 16	099/0105 STOVNER SENTER 16, ENDRING BOLIG FERDIGATTEST 12.5.95.
1996	Stovner Senter 14-16	Ombygging av boliger til boenheter for psykisk utviklingshemmede
1999	Stovner Senter 14-16	Stovner Senter 14 - 16 - Ombygging av boliger til boenheter for psykisk utviklingshemmede
2001	Stovner senter 14B	Ombygging av 1.-og 2. etg, tilbygg med ny trapp og heis
2005	Stovner Senter 14-16	kun 3. og 4.etg – Anmodning om forhåndskonferanse – Ombygging
2005	Stovner Senter 14-16	Ombygging – Fasadeendring – Påbygg heistårn
2007	Stovner Senter 14A	Stovner Senter 14 A - Modernisering av heis - Tillatelse utløpt
2007	Stovner Senter 14-16	Fasadeendring – Utskiftning av balkonger
2008	Stovner Senter 14-16	Forbedring av rømningsvei fra 9. etasje - Montering av gangbro og utvidelse av trappehus
2010	Stovner Senter 14-16	Rehabilitering av stigerør og sirkulasjonsledning – Tillatelse utløpt
2011	Stovner Senter 16	Stovner Senter 16 - Rehabilitering av våtrom - H0502
2011	Stovner Senter 16	Oppgradering av leilighet - Rehabilitering av våtrom - Leilighet 809
2014	Stovner Senter 14-16	Sprinkleranlegg
2016	Stovner Senter 16	Oppføring av tilbygg, sammenslåing og bruksendring fra leilighet til kontor
2016	Stovner Senter 16	Dispensasjon utenom byggesak - Utvidelse av balkong
2017	Stovner Senter 14	Etterisolering og ny fasadekledning
2018	Stovner Senter 16	Mulig ulovlig byggearbeid - Riving og ombygging av leiligheter til kontorlokaler
2019	Stovner Senter 14-16	Ombygging av leiligheter – Avslag
2019	Stovner Senter 16	Utskiftning av heis - Løpenummer 6278
2020	Stovner Senter 16	Rehabilitering og oppdeling av tre leiligheter til fem i andre etasje
2021	Stovner senter 14B	Sammenslåing av leiligheter i 3.etasje, bruksendring av fellesareal til boenhet
2023	Stovner Senter 14-16	Utskiftning og utvidelse av brannalarmanlegg
2024	Stovner Senter 16A	Bryte branncelle
2025	Stovner Senter 14-16	Utskiftning og utvidelse av brannalarmanlegg

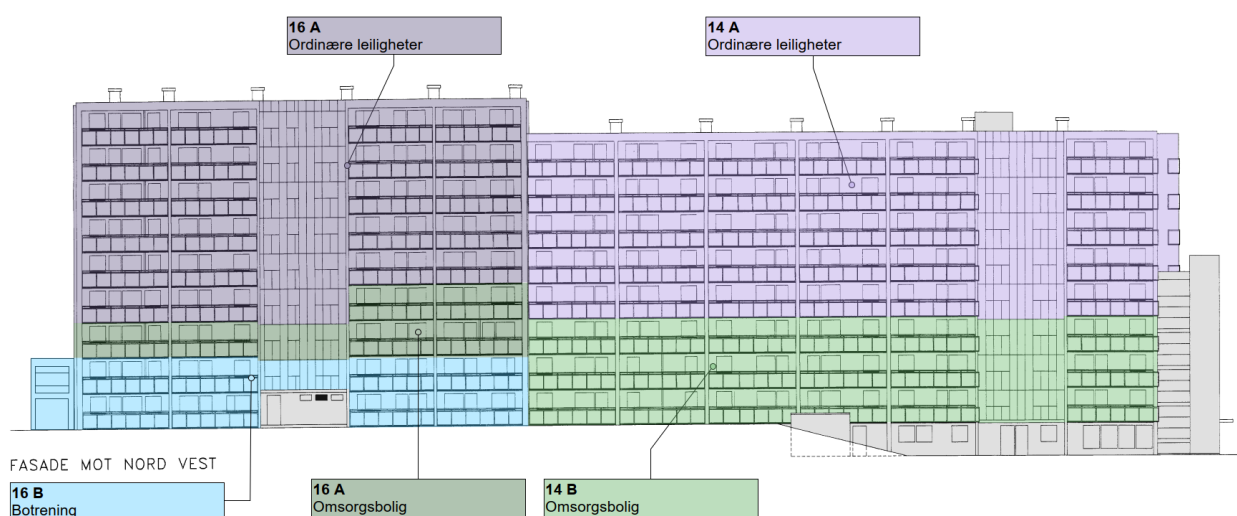
*Merk at listen ikke nødvendigvis er komplett da det er flere saker på saksinnsyn som mangler fullstendig adresse, og med det kan være relevant for prosjektet.

2 Bygningen

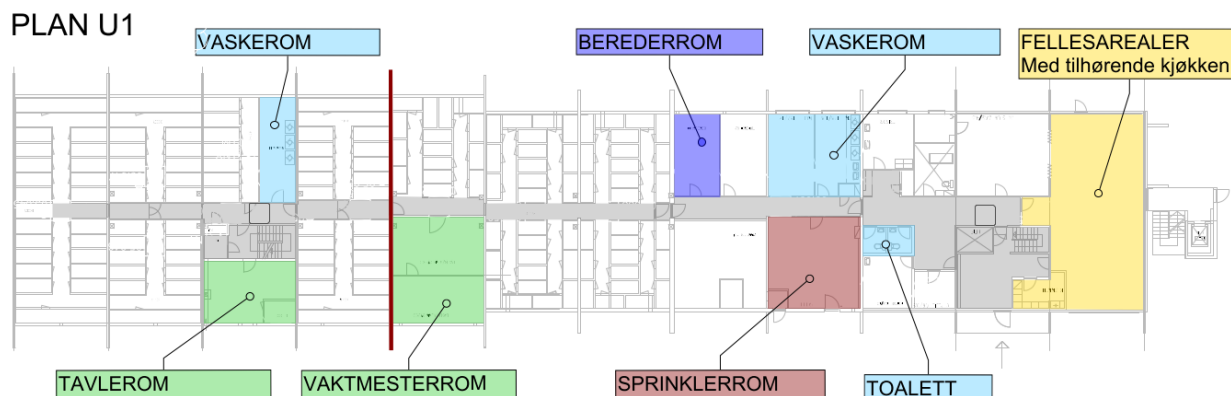
2.1 Overordnet

Vurderingene i dette dokumentet omfatter byggets 8 øverste etasjer, begrenset til det som utgjør boligdelen med ordinære leiligheter. I tillegg er det gjennomført befaring i inngangsplan og kjeller for å kartlegge installasjoner, vaskerom, fellesarealer, tekniske rom og boder.

Fasadetegning mot nordvest er vist i Figur 1 og markerer ulike bruksområder i bygget. Videre viser Figur 2 til Figur 8 plantegninger med markeringer.

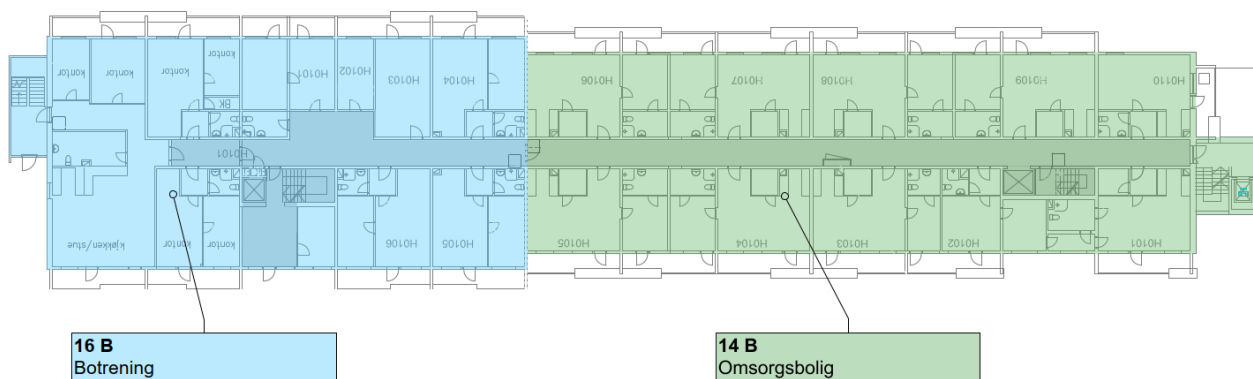


Figur 1. Byggets fasade, med markering av ulike bruksområder.



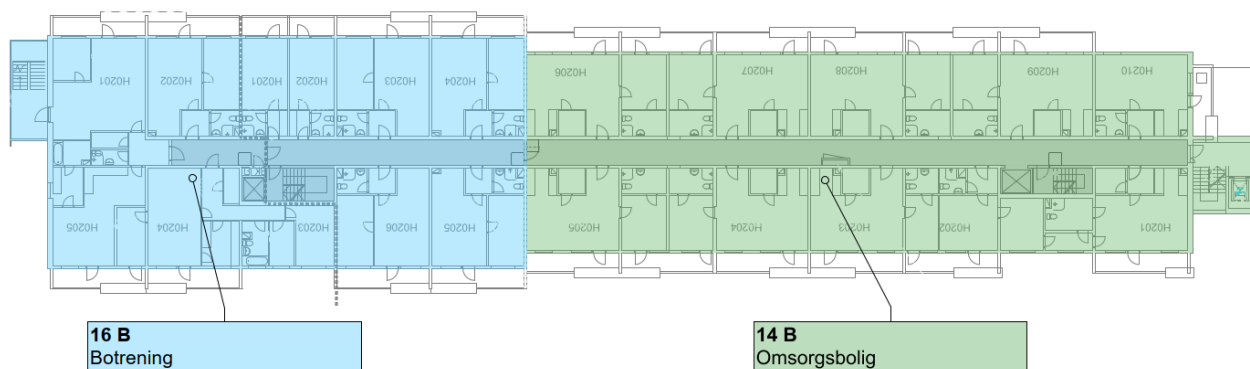
Figur 2. Plan U1 med markering av ulike bruksområder.

PLAN 1



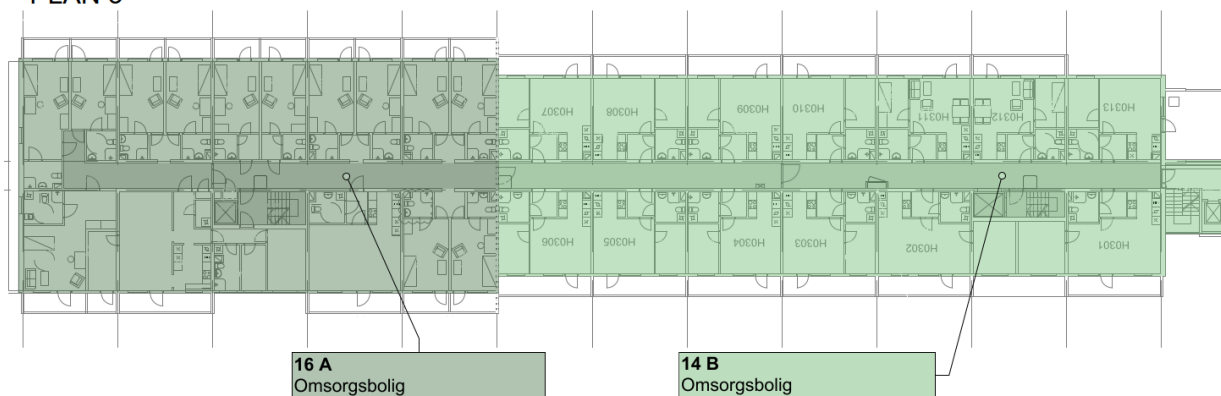
Figur 3. Plan 1 med markering av ulike bruksområder.

PLAN 2



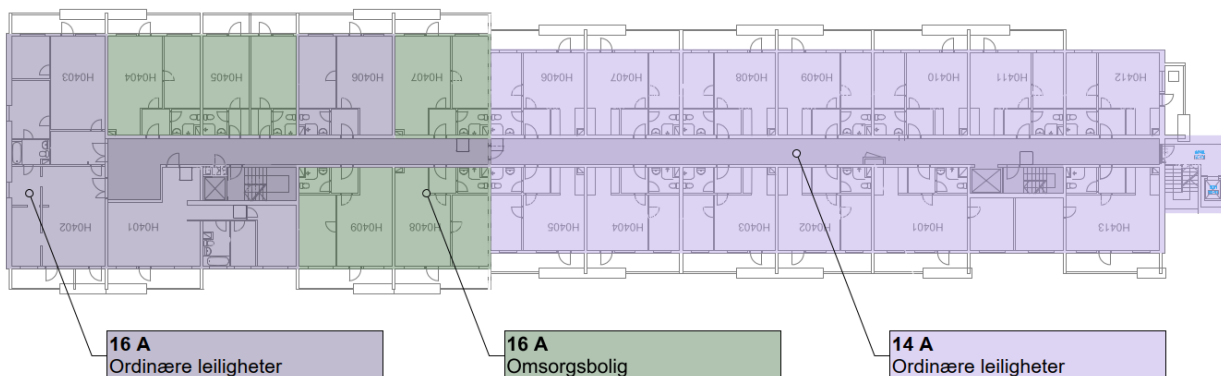
Figur 4. Plan 2 med markering av ulike bruksområder.

PLAN 3



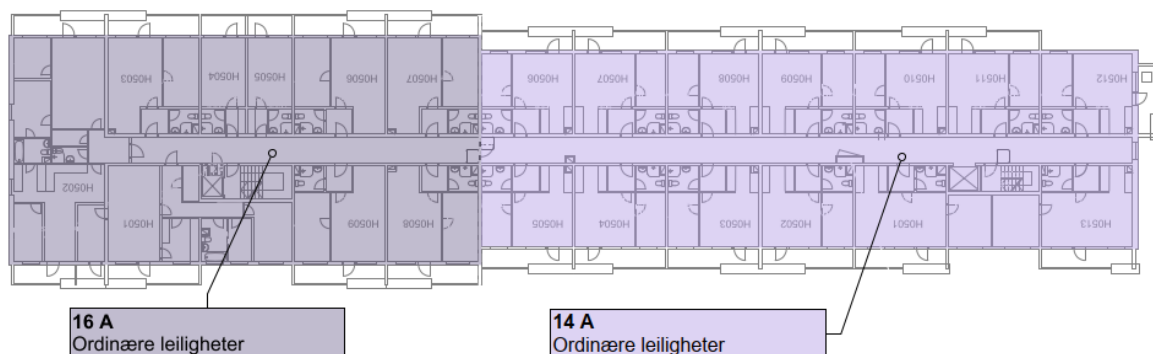
Figur 5. Plan 3 med markering av ulike bruksområder.

PLAN 4



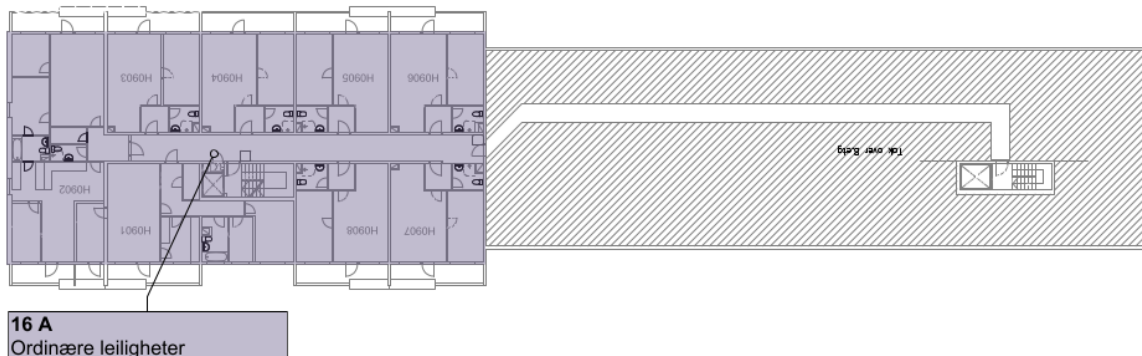
Figur 6. Plan 4 med markering av ulike bruksområder.

PLAN 5 - 8



Figur 7. Plan 5-8 med markering av ulike bruksområder.

PLAN 9



Figur 8. Plan 9 med markering av ulike bruksområder.

2.2 Vegger

Yttervegger

Utvendige fasader ble rehabilitert i 2017. Det vises til saksinnsyn *Stovner senter 14 - Etterisolering og ny fasadeledning* (saksnr. 201714700).

I forbindelse med rehabiliteringen ble et begrenset antall våtrom påvirket. Dette gjelder våtrommene mot yttervegg. Detaljtegning av prosjektert løsning er vist i Figur 1 i Vedlegg 6 (V6). Denne detaljen viser at det ligger en dampsperre inntrukket i yttervegg. Det er observert flis på yttervegg i et av de befarte våtrommene. Det er en viss risiko for at det ligger dampsperre og membran i ytterveggen. Prosjektert løsning for disse viser etterisolering med 2 x 50 mm mineralull i yttervegg. Tegningen viser manglende kuldebrobryter ved balkonginnfestning. Dette kan gi kaldere overflater på innvendig side av balkonginnfestning, med risiko for kondensering og svertesopp. I badene som ble befart ble det ikke observert synlige tegn til dette. Vurderingen er basert på visuell befaring og tegninger uten målinger.

Innervegger / hjørnekasser

I boenhetene ble det observert innervegger utført som både betong- og lettvegger fra byggeår. De bærende veggene er utført i 20 cm armert betong.

Innvendige skillevegger i boenhetene er bygd opp av stenderverk, kledd med 13 mm gipsplate på begge sider. Det er observert at enkelte av innerveggene er isolert med mineralull.

I fellesarealene i underetasjer er innervegger hovedsakelig utført med stenderverk og platematerialer, der veggene ikke er del av den bærende konstruksjonen.

I våtrom ble det registrert fuktskader på veggoverflatene. Veggene ble ikke åpnet, og det kunne derfor ikke vurderes om det er skader inni lettveggene. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon.



Figur 9. Vannlekkasje i oppbevaringsrom.



Figur 10. Se kapittel 2.5.



Figur 11. Våtrom med betydelige fuktskader.

2.3 Gulv på grunn

Gulv på grunn i inngangsplanet er utført som støpt betongplate fra byggeår.

2.4 Etasjeskillere

Etasjeskillerne/dekkene er utført som 18 cm tykke armerte betongdekker. Det er oppgitt å være 1,5 cm betongoverdekning til jern i etasjeskillene. Se Figur 2-7 i Vedlegg 6 (V6). Det er ikke avdekket visuelle tegn på svekkelser i bærende konstruksjoner.

Det var opprinnelig 2,40 meter etasjehøyde i leiligheter. Nå ligger romhøyden fra 2,34 til 2,38 meter i de målte leilighetene. Se også liste under 2.5

Opprinnelig var gulv i våtrom belagt med vinylbelegg. Noen bad har beholdt opprinnelig belegg. Enkelte våtrom har vært rehabilitert i senere tid, og gulvoverflate kan ha blitt flisbelagt. Det er pt. uklart omfang av hvilke våtrom som har hvilke gulvoverflater.

2.5 Sanitær

Det er registrert utførelse med stort skadepotensial hva gjelder vannledninger innomhus. Myke kobberør fra byggeår ligger innstøpt i etasjeskillere, i vegger og i kasser. Sammenføyningene er gjort med hardlodd som var en sammenføyningsmetode som reduserer levetiden til skjøtene. Se Figur 12 og Figur 34.



Figur 12. Sammenføyning med slaglodd.

Vanninstallasjon

Vanninnlegget kommer inn i berederrom med et PE-rør. Videre ble rørene i 1975 lagt som kobberør for kapillarlodd. Det er benyttet hardlodd/slaglodd som sammenføyningsmetode der det ikke er benyttet klemringskoblinger.

Vannrørene er lagt som kjellerstrek i kjelleretasjen og med åpen fordeling i vaskerom og berederrom. I forbindelse med disse rommene ble det observert en synlig lekkasje.

Kobberrørene fordeler seg igjennom vertikale sjakter i bygningens høyde. Sjaktene er i de fleste tilfeller felles for to bad og/eller to kjøkken på samme planet. Det er antatt at vannrør i sjaktene følger samme system som sjaktene, men det er også observert vannrør lagt i etasjeskillet fra en del av leiligheten til en annen.

Vannledninger inne i 1. boligetasje i nr. 16 avviker for øvrig fra øvrige deler av bygningen. Disse rørene kommer som rør i rør fra en samlestock i et fellesrom i kjeller. Se Figur 14. Samlestock for rør i kjeller. Rørene er ført opp via en sjakt og fordelt til hver leilighet fra himling.

I de øvrige leilighetene og oppholdsrommene med sanitærutstyr er vannrørene fordelt i lettvegger, og noen steder i etasjeskillet, for deretter bli tilknyttet sanitærutstyret. Det er plassert stoppekraner i kjeller og etter t-rør på fordelingsledning til leiligheter og spesialrom.

Ifølge en revidert tegning fra 2010 foretok Oslo Rørservice AS en utskifting av vertikale stammer fra 1. etasje til øverste etasje. Se Figur 8 i Vedlegg 6 (V6). De har på tegningen oppgitt at utskiftingen er begrenset til vertikale stigerør og sirkulasjonsledning. Det er usikkerhet knyttet til om disse arbeidene er utført. I Saksinnsyn finner vi: «2010 Stovner Senter 14-16 – Rehabilitering av stigerør og sirkulasjonsledning – Tillatelse utløpt.».

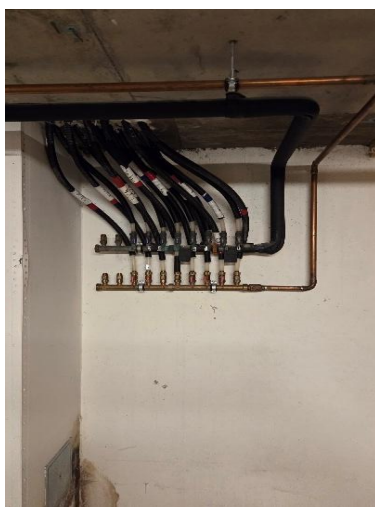
Det finnes tilfeller av at prosjekter blir omsøkt, tillatt og deretter henlagt. Det kan være at Oslo Rørservice AS har glemt å søke om ferdigattest. Oslo Rørservice AS ble nedlagt i 2017 og et nytt firma med samme navn ble opprettet i 2018. Dette firmaet har ingen historikk hva gjelder Stovner senter 14-16.

Det legges til grunn en mulighet for at rørene ble skiftet.

Berederrommet er felles for begge blokker og inneholder en beredersentral med en mindre varmepumpe som benyttes til forvarming av varmt forbruksvann. Det er satt inn et Ferromodulsystem bestående av 12 stk. T 400 liters beredere og lagringstanker. Hver av berederne har 300 liter varmt forbruksvann. Berederrommet har beredere fra 2009. De er tilknyttet sirkulasjonsledning i kjeller. Det er usikkert, men beskrevet, at sirkulasjonsledningen føres hele veien opp til øverste etasje.



Figur 13. Opprinnelig fordelingsrør i kjeller, nyere kuleventiler.



Figur 14. Samlestock for rør i kjeller.



Figur 15. Beredersentral i nr. 14.

Avløpsinstallasjon

Avløpsrørene er lagt som RB PVC i bunnledning. Det er gjennomført en TV kontroll og funnet noen svakheter ved bunnledningen. Det er en sprekk i stikkledningen 16 meter fra stakeluke 1 i kjellergulv og retning motstrøms mot opplegg. Uttrekket (stikkledningen) er av type RB PVC og har en svanke eller en annen grunn til fylling av stikkledningen 13,35 meter fra kum 3 mot kommunalt avløp. TV rapport er vedlagt i Vedlegg 4 (V4).

Det er observert plastsluk i PE i grunnen. Se **Feil! Fant ikke referansekilden.** og Figur 47. Slukene mangler tilførsel av vann og er gått tomme. Ingen sluk i kjelleretasje har låsbare rister av metall. I vaskerom i nr. 14 føres avløpsvannet via en ubehandlet renne til sluk. Det er ingen lofilter tilknyttet. Det finnes lofilter i oppusset vaskerom i nr. 16.

Fra leiligheter er det i hovedsak benyttet Akaterm PEH-rør med sveiste skjøter. Det er benyttet Jøtul A-sluk inne i dusjrom. Vi har sett enkelte koblingsdeler av ABS.

Fra tegninger kan vi se at det finnes noen enkle avløpsstammer som betjener enkeltbad plassert vertikalt over hverandre, men de fleste avløpsstammene ser ut til å knytte to leiligheter sammen med innstøpte rør i dekker. Se Figur 8-9 i Vedlegg 6 (V6). Avløpsrørene er ført opp over tak som lufting. Taknedløp fra taksluk i fullstrømningssystemet til Jøtul er ført ned i samme sjakt som enkelte av spillvannsnedløpene.



Figur 16. Renne i vaskerom i nr. 14.



Figur 17. Akaterm avløpsrør i underetasje.



Figur 18. Gulvsluk av PE i grunnen, slukrist i plast, sluket var tomt og tørt.



Figur 19. Lufting og ventilasjon på tak nr. 14.

2.6 Våtrom

Planløsningene varierer både mellom etasjene og mellom leiligheter på samme plan. Hver boenhet er utstyrt med ett våtrom, av varierende areal, innredning og standard. De fleste våtrommene har et for lavt areal til å ha plass til vaskemaskin. Det er heller ikke opplegg for dette, og derfor felles vaskeri i kjeller.

Driftsavdelingen har rehabilitert enkeltvåtrom over tid. Per d.d. foreligger ingen fullstendig oversikt over rehabiliterte våtrom.

Som bygget var våtrommene utstyrt med gulvbelegg og tapet på vegger. Etter rehabilitering er det også kommet inn bad med andre typer membran og flislagte vegger.

Vaskerom i nr 14 har dårlig tetthet i gulvbelegg (Figur 21), men vaskerommet i nr 16 er rehabilitert med flislagt gulv (Figur 22).

Av de befarte våtrommene er det gjort følgende mål:

- | | |
|---|-----------------|
| • 14B-H0201 har bad på ca. 6 m ² | Romhøyde 2,25 m |
| • 14B-H0210 har bad på ca. 6 m ² | Romhøyde 2,25 m |
| • 16B-H0201 har bad på ca. 6 m ² | Romhøyde 2,35 m |
| • 16A-H0204 har bad på ca. 3,5 m ² | Romhøyde 2,38 m |
| • 14A-H0504 har bad på ca. 4 m ² | Romhøyde 2,37 m |
| • 16A-H0501 har bad på ca. 4 m ² | Romhøyde 2,38 m |
| • 16A-H0901 har bad på ca. 4 m ² | Romhøyde 2,36 m |



Figur 20. Våtrom mot yttervegg.



Figur 21. Utett opprinnelig belegg.



Figur 22. Rehabiliterert vaskerom i 16 A.

2.7 Ventilasjon

Fra byggesak i 1975 kan vi finne følgende (Saksnr. 197502002, Hoveddokument):

«Blokkbebyggelse i 9 etg. Mekanisk avtrekk i spirorør diam. $\varnothing 375$ cm maks. hastighet 6 m/s. Det benyttes avtrekksventiler type Aldess, selvregulerende for konstant luftmengde med varierende trykk. Ventilene er innstilt fra fabrikk til maks. kapasitet hhv. 60, 90 og 120 m³/h, med kjederegulering. Ventilen kan stenges til ca. 10% maks. luftmengde. Hver leilighet har 1 stk. ventil i kjøkken og en ventil i våtrom. Lufttilførsel skjer gjennom spalteventiler over vinduer og spalter under dører. Vifteaggregatene på tak tar 2 stigere hver. Fra toppen av søppelsjaktene blir det lagt $\varnothing 125$ rør fram til viftehuse. Frisklufttilførsel til søppelrom skjer via eternittkanal utenifra.

I underetasjen blir det laget fellesrom med kjøkken, stue, tv-stue, wc, vaskerom, tørkerom og rullerom, hvor det blir lagt opp mekanisk avtrekk. Lufttilførsel skjer gjennom spalteventiler over vinduer, spalter under dører og eternittkanaler utenifra. Bodene i kjelleretasje ventileres også mekanisk og får lufttilførsel utenifra via eternittkanaler fra yttervegg.».

Det er observert åpne tilluftsventiler i metall og plast, uten insektsnett og filter. Ventilasjonssystemet er mekanisk avtrekksventilasjon. Avtrekks- og tilluftsventiler er, som et gjennomgående trekk, i dårlig stand. Det virker å være dårlig balanse i tilluft og avtrekk for enkelte våtrom. Denne vurderingen er basert på tilstand av innvendige overflater, et eksempel på dette er vist i Figur 11.

Tilluftsventiler mangler insektsnett og støvfilter. Anlegget er prosjektert for samlet 140 m³/time fra hver leilighet fordelt med 80 m³/time fra bad og 60 m³/time fra kjøkken. Se Figur 10-12 i Vedlegg 6 (V6).

Det er observert omtrent 1 cm luftespalte under dør inn til bad.



Figur 23. Defekt tilluftsventil.



Figur 24. Luftespalte under dørbord.



Figur 25. Ventilasjonsskanal.

2.8 Brann, slukke- og sikkerhetsanlegg

Det er utarbeidet et brannkonsept for bygningen. I tillegg finnes det et notat fra sprinkelrådgiver og en eldre FG rapport for sprinkel. Det finnes dermed tre vedlegg som beskriver brannkonsept, sprinkelsystem og brannvarslersystem.

- V2- Brannkonsept
- V3- Sprinklernote
- V5- FG Kontrollrapport



Figur 26 Sprinkelsental i U1

2.9 Elektro

Det er oppvarming med panelovner og infravarmere 500 W i blokken. Det elektriske anlegget er IT230 Volt. Deler av anlegget i kjeller og underetasjer er oppgradert i 2026. I leiligheter er det varierende grad av oppgradering. I enkelte våtrom er det observert stikk uten deksler i nærhet av våtsone.



Figur 27. Infravarmer i våtrom.



Figur 28. Nyere underfordeler i tørkerom.



Figur 29. Stikkontakt i umiddelbar nærhet av våtsone

2.10 Helse- og miljøfarlige stoffer

Det er utarbeidet en miljøsaneringsrapport som er vedlagt i sin helhet. Se Vedlegg 1 (V1).

2.11 Ikke-tekniske forhold ved bygningen

Tilgjengelighet

Bygningen tilfredsstiller ikke dagens krav til universell utforming, men er godt tilpasset eldre og personer med noe nedsatt bevegelighet. Det er observert lave inngangspartier, heis og terskelløse løsninger, samt et antall leiligheter som er tilpasset svakerestilte beboere og beboere med pleiebehov.

Skadedyr

Under flere befaringer ble det observert rotter utendørs, samt innvendig skade på vegger i vaskeri. Problemet knyttet til rotter er i dag oppgitt til å være utvendig, men man kan med rimelighet anta at innvendige problemer også er tilstedeværende.

Det er observert skader i innvendige vegger i vaskerom og fyrrom som skyldes rotter. Skadedyransvarlig angir at rotter kommer inn hovedsakelig via åpne vinduer og dører. Avkuttete avløpsrør og tørre sluk er en annen mulig kilde til at dyr kan få tilgang.

Skadedyransvarlig angir også at det var et problem knytte til veggdyr i 2025. Det er ikke registrert problemer knyttet til dette i senere tid.

Beboere og brukere

Stovner Senter 14–16 omfatter ordinære kommunale boliger og lokaler for bydelens tjenester. Bygningene er i daglig bruk som beboernes hjem og som arbeidssted for tjenesteapparatet. Beboergruppen er sammensatt, med ulike behov for oppfølging og tilrettelegging. Enkelte beboere har utfordringer knyttet til rus og psykisk helse. Det er også registrert beboere med særskilte utfordringer og oppfølgingsbehov i de ordinære kommunale boligene. Deler av botilbudet har døgnbemanning.

Bygningene er i daglig bruk som beboernes hjem og som arbeidssted for tjenesteapparatet. Forutsigbarhet, trygghet og opprettholdelse av nødvendige boligfunksjoner er særlig viktig for beboerne.



Figur 30. Terskelfri inngang til våtrom.



Figur 31. Inngang til våtrom med høy terskel.



Figur 32. Skader i innervegger etter rotteangrep.

3 Metode for teknisk vurdering

Tilstandsanalysen er utført etter prinsippene i NS 3424 *Tilstandsanalyse av byggverk – Innhold og gjennomføring*, nivå 2.

Analysen baserer seg på visuelle undersøkelser uten destruktive inngrep i konstruksjonen, supplert med gjennomgang av tilgjengelig tegningsunderlag og innhenting av informasjon fra saksinnsyn. Det er gjennomført prøvetaking med laboratorieanalyse for kartlegging av helse- og miljøfarlige stoffer, se kap. 2.10. For hver bygningsdel angis det en tilstandsgrad (TG).

Analysen omfatter ikke konstruksjonstyper eller materialkvalitet for øvrig. Det er ikke gjennomført spesialundersøkelser eller fysiske inngrep i bærende eller tettende bygningsdeler.

3.1 Tilstandsgrader

Tilstandsgrad 0 er å anse som nytt, og er følgelig utelatt. Tilstandsgrad 1 benyttes i våre vurderinger hovedsakelig som akseptnivå, og medfører normalt ikke anbefaling om tiltak. Vurderingen er avgrenset til sanitærinstallasjoner og kjøkken. Der en gruppe bygningsdeler skal graderes samlet, reflekterer tilstandsgraden de mest skadede delene.

- TG 1: Sanitærinstallasjonen er rehabilitert de siste 10 år, eller har god resterende levetid. Undersøkte bygningsdeler er tilgjengelige for inspeksjon og har normal slitasje. Kjøkkenet fremstår i god stand med fungerende installasjoner og normalt vedlikeholds nivå.
- TG 2: Sanitærinstallasjonen, eller deler av denne, er fra byggeår, nedslitt eller har skader og redusert funksjon. Alternativt er undersøkte deler ikke tilgjengelige for inspeksjon. Det er punktvis sterk slitasje med behov for lokale tiltak. Installasjonen er mangelfull eller feilaktig vedlikeholdt. Kjøkkenet har synlig slitasje, eldre innredning eller installasjoner med redusert funksjon, og lokale utbedringer kan være nødvendig.
- TG 3: Sanitærinstallasjonen, eller deler av denne, er fra byggeår, sterkt nedslitt eller har synlige lekkasjer, feil eller mangler. Kjøkkenet har betydelig slitasje, skader eller installasjoner med sviktende funksjon. Manglene krever snarlige tiltak.

3.2 Referansenivå

For de bygningsdeler og installasjoner som berøres av tiltaket er referansenivået satt til TEK17.

4 Tilstandsvurdering

4.1 Generelt

Tilstandsgraden er basert på observasjoner gjort under befaring datert 2026-05-08 og 2026-10-02, og omfatter fellesarealer og et utvalg av leilighetene. I tillegg benyttes Sintef Byggforsk kompetanseblad 700.330 og vår egen erfaring.

4.2 Tabell

Sjekkpunkt	NS 3451	Bygningsdel, funksjonsområde	Observasjon	Tilstands-grad
Vinduer	234	Vinduer i yttervegg	Åpningsbare vinduer fremstår med varierende tilstand. Det er observert oppsprekninger i karm på enkelte vinduer.	1
Vegger	242	Ikke-bærende innervegger	Ikke-bærende innervegger fremstår med varierende tilstand. Oppbygging og materialtype er ikke fullt ut dokumentert grunnet mangelfullt tegningsunderlag.	1
Dører	244	Innvendige dører	Innvendige dører er av tradisjonell dørtype fra byggeår. Dørene fremstår med varierende tilstand og synlig slitasje.	2
Himling	256	Malt tak på plasstøpt konstruksjon	Himlingen er utført som malt, plasstøpt betongkonstruksjon. Det er observert varierende tilstand i flere våtrom, med krakkeleringer i malingsoverflaten i enkelte boenheter.	1
Yttervegger	231	Bærende	Det er ikke observert skader på bærende konstruksjon.	IU
Yttervegger	232	Ikke bærende	Det er ikke observert skader innvendig på vegger.	IU
Dører	244	Belistning dører	Belistning er av eldre plastlisttype. Fremstår med varierende tilstand og synlig aldersslitasje.	2
Innervegger	242	Innervegger	Innervegger fremstår med varierende tilstand, både mellom boenheter og innad i det enkelte våtrom.	2
Innervegger	246	Overflater	Det eksisterer tapet og flisbelagte overflater. Det er observert fukt- og råteskader på innvendige vegger i enkelte boenheter.	2
Dekker	251	Etasjeskillere	Ingen avvik observert visuelt.	1
Gulv	255	Gulvoverflate	Eksisterende gulvbelegg er fra byggeår eller tidligere rehabilitering og fremstår med varierende tilstand og slitasje. Beleggtipe varierer mellom boenheter.	2-3
Gulv	255	Ubehandlet renne i vaskerom	Renne med sugende overflater kan overføre fukt til tiliggende vegger.	2
Gulv	255	Fall på gulv til sluk	Fallet er ikke målt.	IU
Innredning og garnityr for våtrom	315	Baderomsinnredning, speil, hyller og tilhørende garnityr	Innredningsstandard varierer mellom boenheter. De fleste er utstyrt med speil over servant, og enkelte har fastmonterte hyller. Det er ikke observert helhetlig baderomsinnredning i alle boenheter.	2-3

Sjekkpunkt	NS 3451	Bygningsdel, funksjonsområde	Observasjon	Tilstands-grad
Bunnledninger	311	Ledningsnett for spillvann i grunnen	Det er gjennomført en TV inspeksjon. Observert svanke og skade.	2
Avløpsrør opprinnelige	312	Ledningsnett for spillvann, rørtyper, skjøter og tilstand	Innvendige avløpsrør er av god kvalitet i PEH. Typen er Akaterm. Skjøtesystemet er speilsveis.	1
Avløpsrør nyere	312	Ledningsnett for spillvann, rørtyper, skjøter og tilstand	Nyere innvendige avløpsrør er av varierende typer. Det er benyttet god kvalitet i støpejern og avløpsrør i støysvak plast. Skjøtesystemet er muffert med gummipakning og Jetkuplinger.	1
Vannrør	312	Ledningsnett for forbruksvann, rørtyper, skjøter og tilstand	Alle opprinnelige vannrør er utført i kobberør for kapillarlodding. Skjøtesystemet er hardlodd med sølvtråd og eldre FPL klemringskoblinger.	2-3
Vannrør	312	Ledningsnett for forbruksvann, rørtyper, skjøter og tilstand	Det står beskrevet at kobberør i opplegg er fra 2010. Disse og rør i rør samt andre nyere rør er antatt i tilfredsstillende stand, basert på levetidstabeller.	1
Avstenging	312	Stoppekraner	Det er stoppekraner i bruk fra hele perioden.	2
Armaturer	314	Armaturer for sanitærinstallasjoner	Innredningsstandard varierer mellom boenheter. Det er varierende typer armatur.	2-3
Vannlåser	315	Vannlås på avløp	Det er varierende typer vannlåser observert.	2
Sluk	315	Sluk	Sluktype er PEH. Slukene er av god kvalitet, men skruer for klemring er rustne og enkelte sluk fremstår tiltettet.	1-2
Sanitærutstyr	315	Toalett, og servant	Toalett og servant fremstår med varierende tilstand. Eldre sanitærutstyr fra byggeår er observert i flere boenheter. I én befart boenhet er servant observert løsrevet fra veggen.	2-3
Dusj	315	Dusjarmatur, dusjvegger og tilhørende utstyr	Eldre dusjløsninger og dusjkabinetter er observert i boenheter. I rehabiliterte våtrom er det observert vegghegt dusjopplegg.	2
Berederianlegg	315	FerroFil beredersystem	Fortsatt restlevetid, men ventiler og fordelingsledninger har mindre lekkasjer.	2
Isolasjon	316	Isolasjon av rør og installasjoner	I kjeller etasje er det observert eldre isolasjon i EPS og Glassvatt. Det er skader på isolasjonen.	2
Tørranlegg	33	Tørranlegg for tilknytning av brannvesen	Mangler en del blindhetter.	1
Sprinkelanlegg	332	Installasjon for brannslukking med sprinkler	Sprinklerhoder er observert i samtlige bad. Tilstanden varierer mellom boenheter, og det er i én boenhet observert korrosjon og nedsmusning på sprinklerør.	1
Sprinkelanlegg	332	Gitter på boligsprinkel	Fra tidligere tilstandsvurdering. Typegodkjenning mangler.	1-2
Sprinkelanlegg	332	Orienteringsplan for sprinkel	Fra tidligere tilstandsvurdering. Oppdatert orienteringsplan mangler.	1
Ventilasjon	36	Kanalnett for avtrekksventilasjon	Avtrekkventilasjon er plassert over dusj i enkelte boenheter, og innkasset i andre. Løsningene varierer og er ikke konsistente mellom boenheter. Det er observert fett- og støvavleiring i avtrekksventiler i flere boenheter.	2
Ventilasjon	36	Kanalnett for kjøkkenavtrekk	Avtrekkventilasjon har ulike plassering mellom boenheter. Det er observert fett- og	2

Tilstandsvurdering

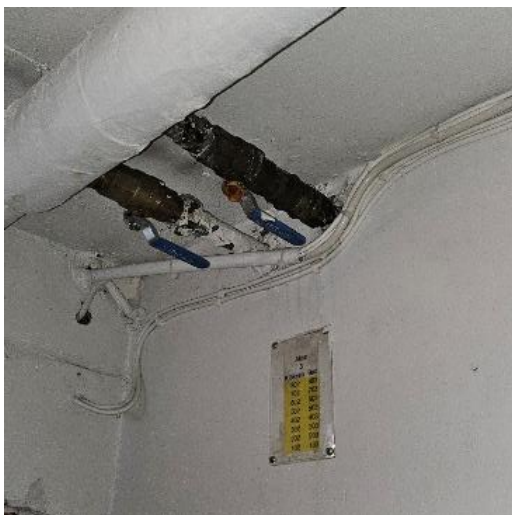
Stovner Senter 14-16

Oppdragsnr.: 52604678 Dokumentnr.: 01 Revisjon: C06

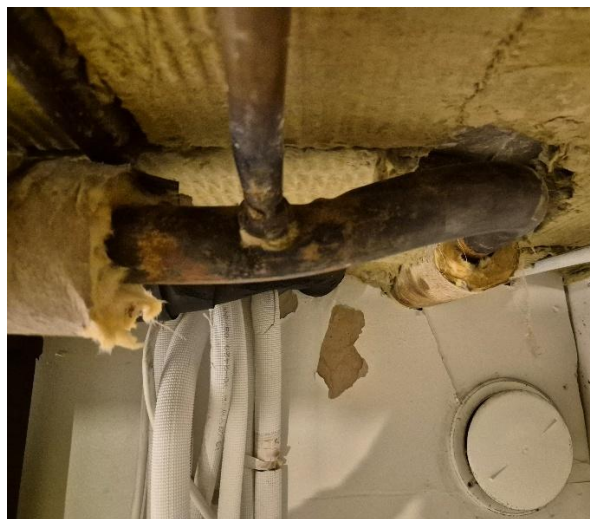
Sjekkpunkt	NS 3451	Bygningsdel, funksjonsområde	Observasjon	Tilstands-grad
			støvavleiring i avtrekksventiler i flere boenheter, samt tildekt avtrekk.	
Ventilasjon	36	Utstyr for luftfordeling	Luftfordelingsutstyr omfatter kanaler og ventiler. Installasjonene fremstår fra byggeår eller senere tiltak. Tilstand ikke nærmere undersøkt.	IU
Ventilasjon	36	Aggregat	Avtrekksventilasjon. Tilstand ikke nærmere undersøkt.	IU
El installasjon	432	Hovedtavle, underfordelere, stigeledninger	Det er oppgitt at det er foretatt oppgraderinger av noen art.	IU
Belysning	433	Elektrisk belysningsutstyr	Belysningen i de fleste våtrom består av lysstoffrør montert over servant. Enkelte våtrom har i tillegg takmontert belysning som supplerende lyskilde.	2
El installasjon	433	Brytere, kontakter og ledningsnett	Det er observert ubeskyttet stikkontakt i umiddelbar nærhet av våtsone i ett våtrom.	2-3
El installasjon	452	Varmekilde på bad 500W Reflektor	Infravarmer er observert som varmekilde. Det er observert svimerker i himling i enkelte boenheter. Panelovner er observert i enkelte boenheter.	1-2
Belysning	442	Elektrisk belysningsutstyr	Belysningen i de fleste kjøkken består av takmontert belysning. Enkelte kjøkken har lysstoffrør montert under overskap som supplerende lyskilde. Alderen på belysningsutstyret er usikker, men det antas å være fra byggeår eller tidligere rehabilitering.	2

5 Bilder fra befaringen

Dette kapittelet inneholder et utvalg bilder fra befaringen. Bildene er supplert med en kort beskrivelse. Bildene illustrerer de mest relevante observasjonene fra befaringen.



Figur 33. Opprinnelig fordelingsrør i kjeller, nyere kuleventiler.



Figur 34. Sammenføyning med slaglodd.



Figur 35. Åpen kabling og hvitmalt sprinkel med rilleskjørt.



Figur 36. Utett opprinnelig belegg.



Figur 37. Renne i vaskerom i nr. 14.



Figur 38. Utekran- godt plassert med liten risiko.



Figur 39. Reparasjon etter groptæring.



Figur 40. Defekt tilluftsventil.



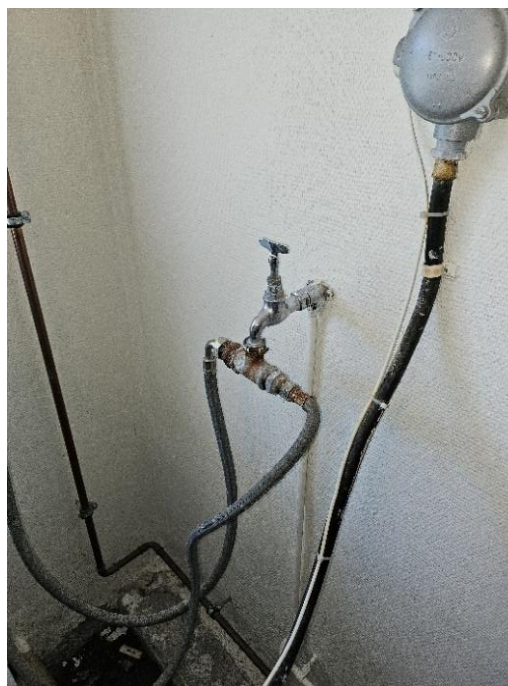
Figur 41. Tørketrommel og avtrekk i nr. 14.



Figur 42. Synlig pågående groptæring på kobberør.



Figur 43. Beredersentral i nr. 14.



Figur 44. Gamle fleksible slanger som bør byttes.



Figur 45. Ekspansjonskar-usikkert fortrykk.



Figur 46. Blandeventil og bereder. Mindre lekkasjer.



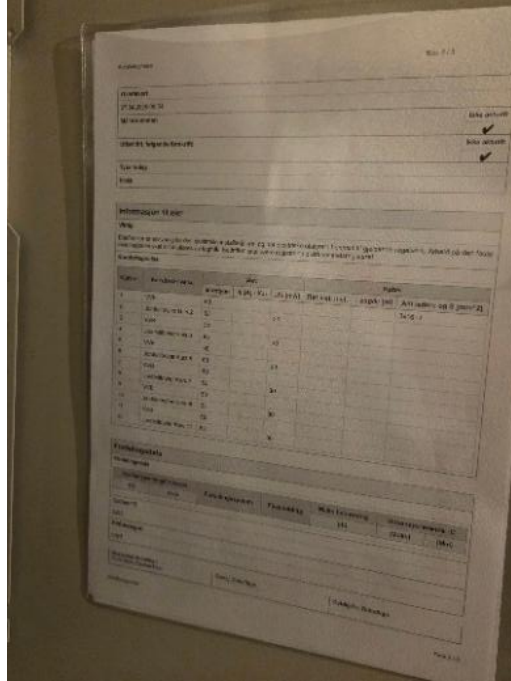
Figur 47. Gulvsluk av PE i grunnen, slukrist i plast, sluket var tomt og tørt.



Figur 48. Våtrom mot yttervegg.



Figur 49. Nyere underfordeler i tørkerom.



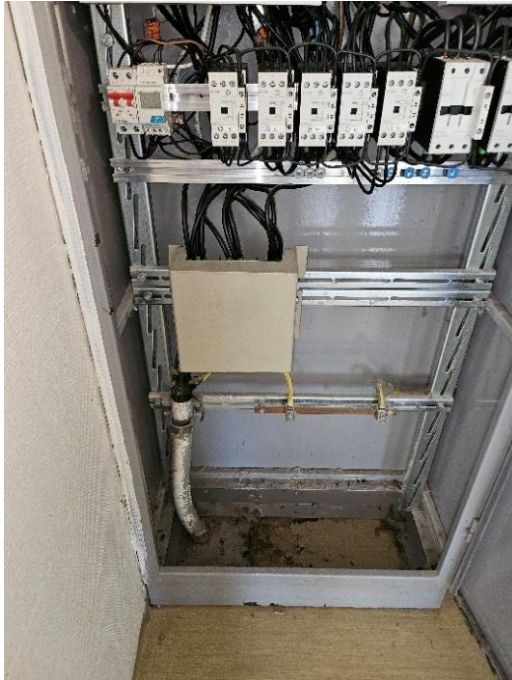
Figur 50. Tavleoversikt. Nyere underfordeler i tørkerom.



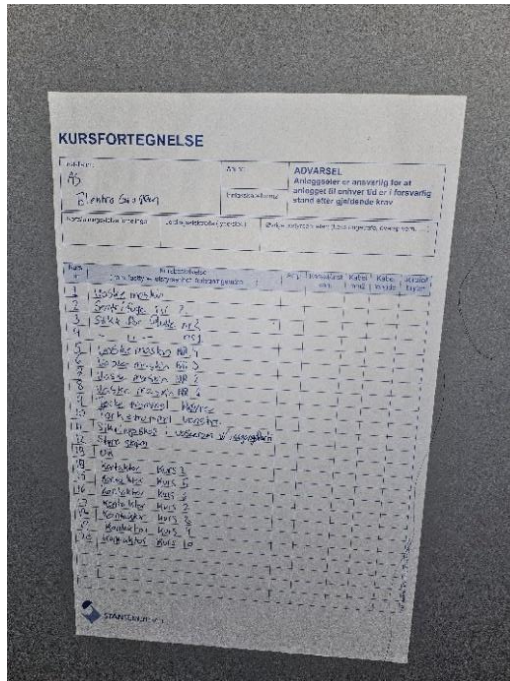
Figur 51. IT.



Figur 52. Nyere underfordeler i tørkerom.



Figur 53. Underfordeler i berederrom.



Figur 54. Underfordeler i berederrom.



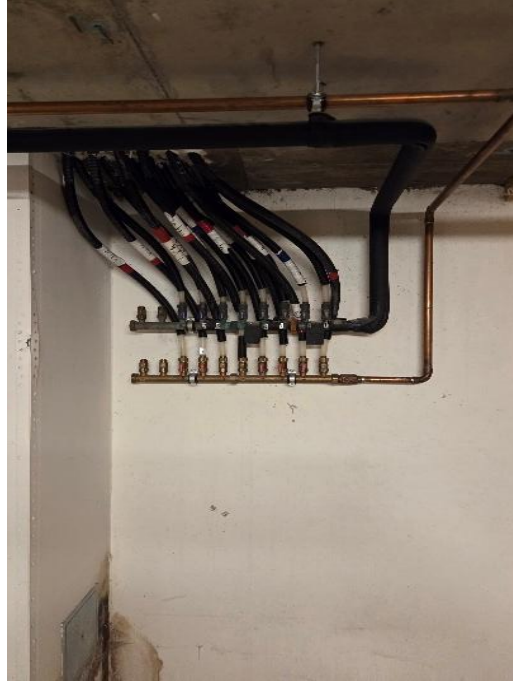
Figur 55. Frakoblet vvb.



Figur 56. Isolert under himling begrenser varmesmitte.



Figur 57. Rillesystem på sprinkel.



Figur 58. Samlestokk for rør i kjeller.



Figur 59. Åpent, tørt Jøtul A-sluk-defekt stakeplugg.



Figur 60. Omkoblet avløp i kjeller 16B.



Figur 61. Eldre EPS isolasjon og glassvatt.



Figur 62. Omlagt avløp i kjeller 16B.



Figur 63. Akaterm avløpsrør i underetasje.



Figur 64. Kuleventiler, Korte spaker fungerer dårlig.



Figur 65. Isolert UV takvannedløp.



Figur 66. Felleskjøkken i 14B.



Figur 67. Kjøkkenbenk i felleskjøkken.



Figur 68. Felles lagerrom i inngangsparti.



Figur 69. Felles WC rom i inngangsparti.



Figur 70. Felles WC rom i inngangsparti.



Figur 71. Nylig rehabilitert vaskerom i 16 A.



Figur 72. Renne for avløpsvann er igjen støpt og belegget er erstattet av membran og flis.



Figur 73. Omkoblinger for 16B.



Figur 74. Omkoblinger for 16B.



Figur 75. Hovedtavle i kjeller.



Figur 76. Hovedtavle i kjeller.



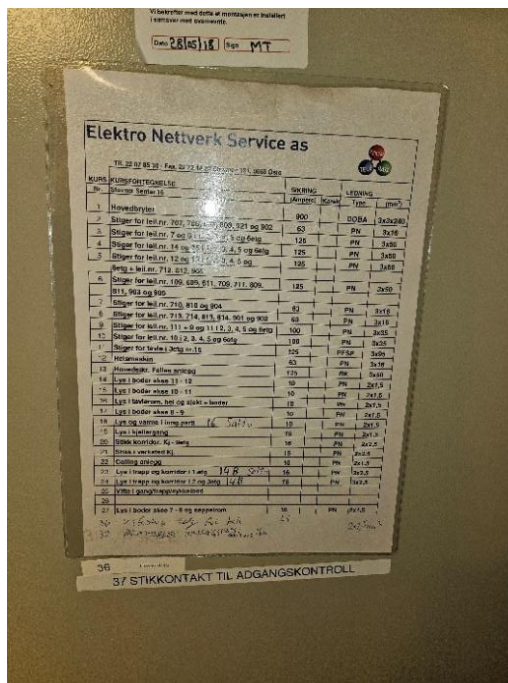
Figur 77. Hovedtavle i kjeller.



Figur 78. Hovedtavle i kjeller.



Figur 79. Hovedtavle i kjeller.



Figur 80. Hovedtavle i kjeller.



Figur 81. Hovedtavle i kjeller.



Figur 82. Hovedtavle i kjeller.



Figur 83. Uttakspunkt tørranlegg.



Figur 84. Takflate 16.



Figur 85. Vindu i yttervegg i våtrom.



Figur 86. Overflater på innkassing, bærende innervegg og ikke-bærende innervegg i våtrom.



Figur 87. Våtrom med betydelige fuktskader.



Figur 88. Innervegg med skade i våtrom.



Figur 89. Hengsler for slagdør som inngang til våtrom.



Figur 91. Inngang til våtrom med høy terskel.



Figur 90. Terskelfri inngang til våtrom.



Figur 92. Belistning rundt dør til våtrom. Utført i plast.



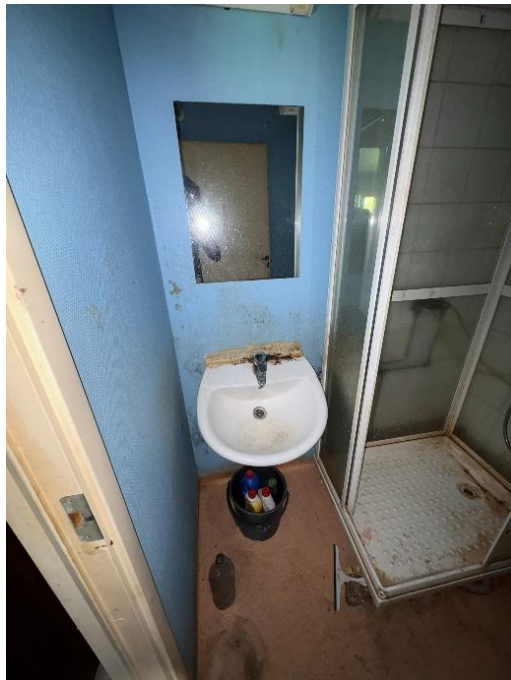
Figur 93. Oversiktsbilde av våtrom med skader i himlingsoverflate. Sannsynligvis lekkasjer fra sluk



Figur 94. Skade i himlingsoverflate.



Figur 95. Flisbelagt område bak servant.



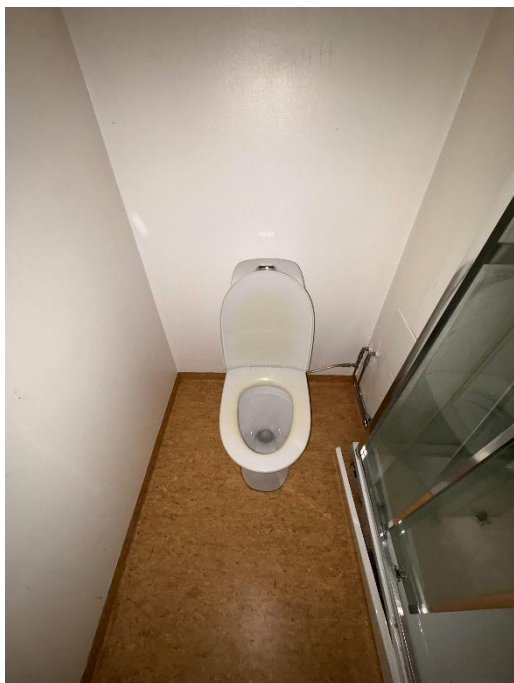
Figur 96. Servant løsrevet fra vegg.



Figur 97. WC, innstøpt avløp i etasjeskille og innkassede vannledninger.



Figur 98. Dusjkabinett i våtrom.



Figur 99: Standard gulvstående WC.



Figur 100: Avløp tilskåret og satt inn klosettuffe. Vanlig lekkasjepunkt.



Figur 101. Sluk i renoverte våtrom, av typen Joti K i PP.



Figur 102. Sluk i orginalt våtrom, av typen Jøtul A-sluk i PEH.



Figur 103. Sprinkelhode i våtrom.



Figur 104. Sprinkelhode i våtrom med skade på sprinkelrør.



Figur 105. Sprinkelrør lagt i korridortak, og ført inn i boenheter i hver etasje.



Figur 106. Sprinkelhode i våtrom.



Figur 107. Avtrekksventil i våtrom.



Figur 108. Avtrekksventil i våtrom ved innkassing.



Figur 109. Stikkontakt i umiddelbar nærhet av våtsone.



Figur 110. Svimerker i himling over infraovn.



Figur 111. Infraovn i originalt våtrom.



Figur 112. Infraovn i rehabilitert våtrom.



Figur 113. Panelovn i våtrom.



Figur 114: Vaskerom i nr 16 med flislagt gulv, rennen er fjernet og avløp legges via lofilter til sluk.



Figur 115. Oversiktsbilde kjøkken.



Figur 116. Fronter og benkeplate i kjøkken.



Figur 117. Kjøkkenområde uten innredning.



Figur 118. Tildekket avtrekk i kjøkken.



Figur 119: Defekt avtrekksventil.



Figur 120. Waterguard i kjøkken.



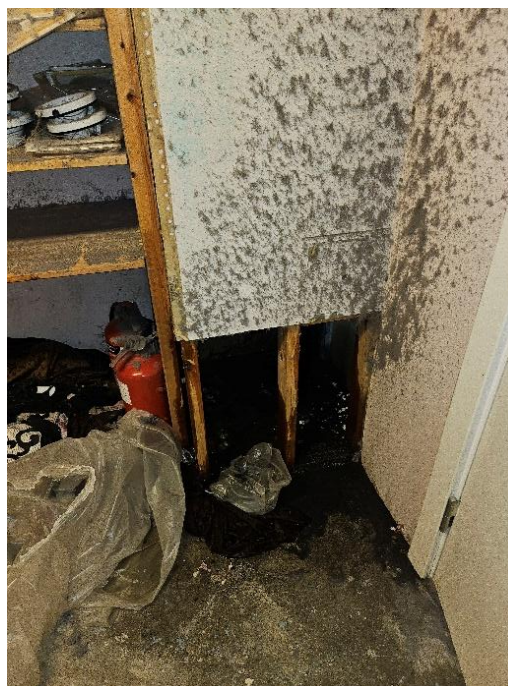
Figur 121. Krakkelering i himlingsoverflate i kjøkken.



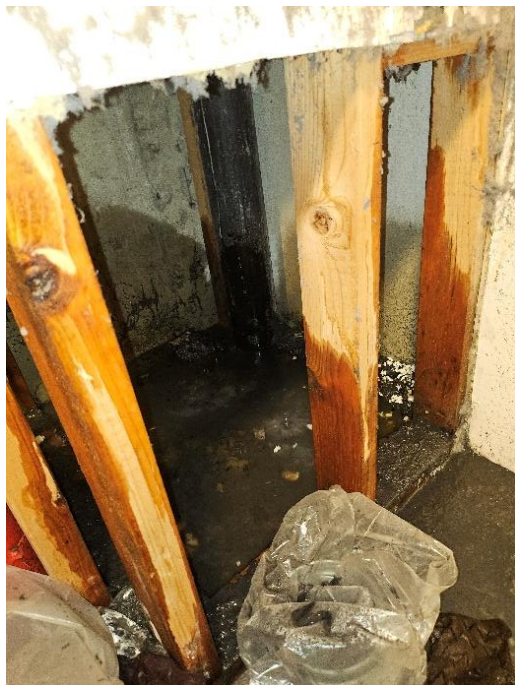
Figur 122. Etasjeskille, med målt tykkelse 200 mm.



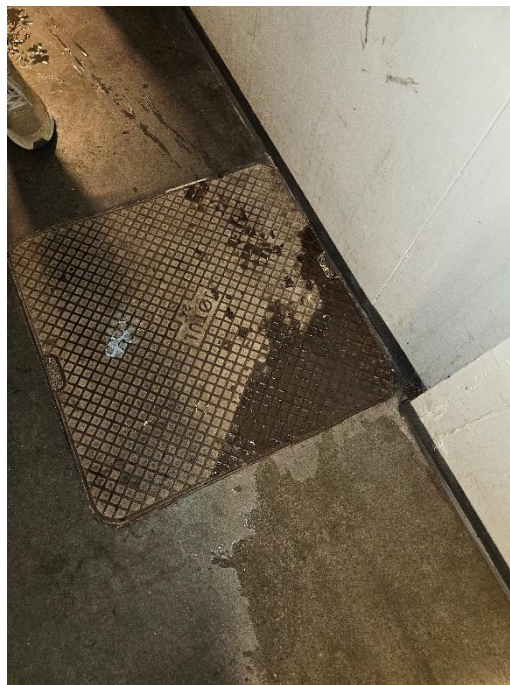
Figur 123. Skader i innervegger etter rotteangrep.



Figur 124. Vannlekkasje i oppbevaringsrom.



Figur 125. Vannlekkasje i oppbevaringsrom.



Figur 126. Vann fra lekkasje, trengt ut i korridor.



Figur 127. Vann fra lekkasje, trengt ut i korridor.



Figur 128. Ventilasjonskanal.