

VEDLIKEHOLDSRAPPORT
FOR
HOSLEMARKA BORETTSLAG



2 0 0 8

UTARBEIDET AV ABBLs TEKNISKE FORVALTNING

v/ Geir Håstein

Befaring ble avholdt 02.09.2008

Til stede:

Fra sameiet:

Erik Lie, vaktmester

Asker og Bærum Boligbyggelag AL:

Geir Håstein, bygningsinspektør

INNHALDSFORTEGNELSE

INNLEDNING	3
TAK	4
INNGANGSPARTIER OG OPPGANGER	5
VINDUER OG BALKONGDØRER	6
FASADER OG BALKONGER	7
KJELLER	8
LEKEPLASSER	8
ASFALT	9
ANDRE FORHOLD	10
OVERSIKT OVER DE VIKTIGSTE VEDLIKEHOLDSOPPGAVER I PRIORITERT REKKEFØLGE.....	11
SJEKKLISTE FOR UTFØRTE ARBEIDER	12
NOTATER:.....	13

TILLEGG:

OVERSIKTSKART

REFERANSEBILDER

VEDLEGG:

BEISE/MALESKJEMA

INFOSKRIV OM LEK OG SIKKERHET

INNLEDNING

Denne vedlikeholdsrapporten er utarbeidet innenfor rammene av Norsk Standard 3424 "Tilstandsanalyse for byggverk" og benytter standardens begrepsbruk.

Følgende spesielle definisjoner er benyttet:

- **Tilstandsgradering:** Utrykk for i hvilken tilstand et objekt befinner seg i forhold til et definert referansenivå.
- **Konsekvensgrad:** Utrykk for alvorret av konsekvenser i forhold til et definert referansenivå.
- **Svikt:** Negativt avvik fra det referansenivå som er lagt til grunn.
- **Karbonatisering:** En liten bestanddel av lufta består av sure gasser. Denne del av lufta reagerer med betongen og danner karbonater i betongen, derav betegnelsen karbonatisering. Dette er en prosess som starter på overflaten og beveger seg innover i betongen over tid. Dersom denne prosessen når frem til armeringen i betongen, fører dette til at armeringen mister sin naturlige beskyttelse da karbonatisering fører til en betydelig lavere pH i betongen.

Tilstanden angis ved tilstandsgrader:

Tilstandsgrad 0: ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: svake symptomer

Tilstandsgrad 2: middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: kraftige symptomer (omfatter også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Konsekvensene angis ved konsekvensgrader:

Konsekvensgrad 0: ingen konsekvenser

Konsekvensgrad 1: små konsekvenser

Konsekvensgrad 2: middels store konsekvenser

Konsekvensgrad 3: store konsekvenser

Vedlikeholdsintervaller:

Det blir operert med tre alternative intervaller for vedlikehold: Kort, middels og lang.

Hvilket alternativ man skal velge, avhenger av de aktuelle påkjenningene, dvs. hvor mye bygningen/bygningene er utsatt for klima og miljøpåkjenninger som for eksempel; regn, vind, sol, frost og forurensning. (ref. NBI-blad 620.015 for intervaller og anbefalt vedlikehold)

I den periodiske vedlikeholdsplanen er anbefalinger for middels intervall lagt til grunn for vedlikeholdet.

Formål

Vedlikeholdsrapportens formål er å gi boligselskapet et grunnlag for planlegging av vedlikehold og utbedringer.

Den tekniske avdelingen til ABBL kan, foruten teknisk bistand som ligger innenfor forvaltningspakken, også bistå med prosjektering og oppfølging ved større og mindre byggeprosjekter.

HOSLEMARKA BORETTSLAG

Boligmassen består av 9 lavblokker, med 224 enheter. Tørke- og lekeplasser, samt en gjenvinnings stasjon.

Byggeår	1964
G.nr/B.nr	21/309
Adresse	Grevlingåsen 1-17
Type	Blokk, leiligheter

Sameiet har drevet et jevnt og systematisk vedlikeholdsarbeid. Boligmassen fremstår i bra stand, alderen tatt i betraktning. Hovedutfordringen til boligsameiet ligger mye i at de har en stor boligmasse hvor alderen fordrer et jevnt vedlikehold for å opprettholde forventet standard.

TAK

Takene ble sist tekket med papp i 1985, og begynner nå å overskride forventet levetid. Papp og asfaltlim er brukt ved alle overganger og skjøting, og har flere steder sluppet litt (Refbilde 1 og 2). Takene blir jevnlig kontrollert, og ved behov reparert, av vaktmester. Adkomstluker, pipehatter og sluk er rustne og trenger tilsyn (refbilde 3,4 og 5). Vi anbefaler laget å gjøre betydelige oppgraderinger ved disse punktene, når takene blir rehabilitert.

Vedlikeholdsintervall for tak tekket med papp (utskifting):

Kort-15 år, middels-25 år, lang-35 år

Anbefalt vedlikeholdsrutine av tak:

Som en hovedregel bør taket inspiseres to ganger i året, - vår og høst. Ligger det utsatt til, gjerne oftere. Hver vår bør man spesielt undersøke om is eller snørydding har påført taket skader. Om høsten bør man fjerne løv og annet "rusk" fra sluk og renner. Kontroller alltid beslag og inntekking av piper, takhatter og avlufting.

Tak generelt

Tilstandsgrad:	2
Konsekvensgrad:	2
Svikt:	Det ble registrert svikt som nevnt ovenfor
Risiko:	Risikoen for ytterligere svikt er stor, dersom papp og beslag ikke blir skiftet ut.

INNGANGSPARTIER OG OPPGANGER

Inngangspartier

Inngangsdørene er i god stand (Refbilde 6). Baldakinene over dørene er nettopp rehabilitert og det er ikke registrert svikt her. Noen oppganger får montert porttelefon nå.

Trappehus

Det ligger Terazzo på gulvet og i trappene. Denne har blitt slitt over tid, og en del steder er den også sprukket opp (Refbilde 7). Dette er tydeligst ved ytterdørene. Veggene er pusset og malt, og er nå i god stand. Trapperekker i stål har kun normale riper og sår i overflaten.

Entrèdører

Dørene ble byttet i 1987, og er i de fleste tilfeller jevnt vedlikeholdt (Refbilde 8).

Brannsikkerhet

Det er røykluker i toppen av hver trappeoppgang. Det ble ikke opplyst om svikt på disse, men vi vil anbefale at disse blir funksjonstestet minst 2 ganger i året.

Vegger

Veggene i oppgangene er relativt nylig pusset opp, og bærer fremdeles preg av det. Det ble opplyst om at dette ble gjort etter behov.

Anbefalt vedlikeholdsintervall for behandling av ytterdører:

Maling begge sider

Kort-2 år, middels-4 år og lang-6 år

Utsifting

Kort-20 år, middels-30 år og lang-40 år

Vedlikeholdsintervall for maling av betong med puss:

Kort-4 år, middels-10 år, lang-18 år

Vedlikeholdsintervall for behandling av panel/treverk behandlet med oljedekkbeis:

Kort-4 år, middels-6 år og lang-8 år

Anbefalt etterbehandlingsmetode for ytterdører:

Maling. Dør med karm skrapes, flekkgrunnes, pusses, vaskes og gis to strøk oljemaling på begge sider. Om nødvendig demonteres tettelisten før behandling tar til, og nye tettelisten monteres.

Inngangspartier generelt

Tilstandsgrad:	1
Konsekvensgrad:	1
Svikt:	Det ble ikke registrert svikt her
Risiko:	Risikoen for svikt er liten

VINDUER OG BALKONGDØRER

Vinduer ble byttet i 1988, til H-vinduer. Disse er i jevnt god stand, men det ble opplyst om begynnende råte ved et fåtall vinduer. Videre utvikling av slike tilfeller kan bremses ved å vedlikeholde vinduene med et kortere intervall en normalt. Etter hvert som vinduene begynner å nå forventet levealder, vil slike problemer dukke opp. Laget anbefales å utarbeide en oversikt over behovet for oppgraderinger/utskiftninger, og når dette bør utføres. Balkongdørene ble skiftet 1987 og trenger den samme oppfølging som vinduene generelt. Det er ikke opplyst om svikt her.

Anbefalt vedlikeholdsintervall for behandling av vinduer og balkongdører:

Utvendig maling

Kort-2 år, middels-4 år og lang-6 år

Innvendig maling

Kort-6 år, middels-9 år og lang-12 år

Utskifting

Kort-20 år, middels-40 år og lang-60 år

Vinduer og dører generelt

Tilstandsgrad:	2
Konsekvensgrad:	2
Svikt:	Det ble registrert svikt i form av begynnende råte
Risiko:	Risikoen for ytterligere svikt er stor

Anbefalt etterbehandlingsmetode for vinduer og dører:

Flatene rengjøres og slipes lett med fint sandpapir. Eventuelle felter med frigjort treverk flekkes med Visir for høvlet treverk. Ferdigstryking foretas med 1 - 2 strøk vindusmaling. Det er særlig viktig å få malt under- og overkanten på vinduene og dørene, da det er her fuktigheten legger seg.

Man skal også tenke på at utvendig og innvendig behandling må ses i sammenheng. Den innvendige behandlingen bør være tettere enn den utvendige. Ved gjentatte behandlinger bør man derfor også påføre en innvendig behandling. I denne forbindelse påpekes det at man ikke må påføre pakningene maling, da dette vil skade pakningen og kan medføre luftlekkasje.

FASADER OG BALKONGERFasader

Blokkene har hele og fine fasader med Steni fasadeplater. Noen steder ble det registrert begynnende algevekst som skal være greit å fjerne med kost og vann (Refbilde 9). Deler av fasaden er også utført med malt dobbelfals, liggende kledning.

Det ble ikke opplyst om problemer utover algeveksten.

Det ble registrert små felter over vinduene på gavlveggene hvor betongen har sprukket opp.

Balkonger og skillevegger

Det er tidligere påpekt at balkongrekkverket er utført på en lite hensiktsmessig måte. Det er valgt en løsning hvor endeveden på panelet får mulighet til å trekke til seg vann. Flere steder har dette ført til tydelige råteskader (Refbilde 10). Dette er svært uheldig, og man må regne med at problemet bare blir større ettersom tida går. Utover dette ble det ikke opplyst om svikt.

Vedlikeholdsintervall for malt betong (ny hovedbehandling):

Kort-8 år, middels-12 år, lang-16 år

Vedlikeholdsintervall for teglsteinsmur, omfuging:

Kort-30 år, middels-40 år og lang-60 år

Fasader og balkonger generelt

Tilstandsgrad: 1
 Konsekvensgrad: 1

Svikt: Det ble ikke registrert svikt utover det som ble nevnt over
 Risiko: Risikoen for ytterligere svikt er svært stor

KJELLER

Hver blokk har felles vaskerom, tilfluktsrom, samt boder til hver leilighet, i underetasjen. Gulv og vegger blir jevnlig vedlikeholdt (Refbilde 11). Vaskerommene, med vaske og tørkemuligheter, holder generelt høy standard (Refbilde 12).

Tilfluktsrommet er midlertidig gjort om til sykkel og sportsbod (Refbilde 13), men kan tilbakestilles på kort varsel.

Kjellere generelt

Tilstandsgrad: 1
 Konsekvensgrad: 1

Svikt: Det ble ikke registrert svikt her
 Risiko: Risikoen for større svikt er liten

LEKEPLASSER

Laget har ansvaret for en lekeplass, samt noen mindre sandkasser (Refbilde 14). Det er viktig at disse blir beholdt i den tilfredsstillende stand de er i dag.

Lekeplasser er sameiets ansvar og man kan bli stilt ansvarlig for ulykker/skader som oppstår som følge av manglende tilsyn. Det er viktig med jevnlig ettersyn med sjekkliste som er utformet for den enkelte lekeplass. Sjekkpunkter kan blant annet omfatte:

- Kontroll av overflater. Fjerning av fliser, tetting av hull. Er beisingen så dårlig at det er fare for oppflising eller råteskader?
- Ettersyn av bolter og fester, herunder også plugging av disse.
- Er de forsvarlig sikret mot vipping?
- Løse eller manglende trinn i stiger, trapper og klatrenett.
- Kan man risikere klemskader pga bevegelige deler, feilmonterte karuseller, kjetting uten foring med mer?
- Etterfylling/lufting av sand, kontroll av falldempende underlag.

Se forøvrig vedlagte skriv om lek og sikkerhet.

ASFALT

Laget asfalterte alt av plasser og veier i 1993. Det er ikke noe å utsette på den nå.

Anbefalt vedlikeholdsintervall for reparering av asfalt:

Kort-2 år, middels-6 år og lang-10 år

Anbefalt vedlikeholdsintervall for legging av ny asfalt:

Kort-15 år, middels-20 år og lang-25 år

ANDRE FORHOLD

OVERSIKT OVER DE VIKTIGSTE VEDLIKEHOLDSOPPGAVER I PRIORITERT REKKEFØLGE.

1. Renovere tak
2. Renovere pipehatter og adkomstluker
3. Renovere sluk og nedløp fra tak
4. Utbedre skader på teglpipe
5. Utarbeide en plan for utskifting av vinduer og balkongdører

Punkt 1 - 3 utføres i løpet av vedlikeholdsperioden (2008 – 2012)

Punkt 4 - 5 utføres 2009

ABBLS tekniske avdeling kan bistå i forbindelse med ombygging og utbedringsoppgaver.

SJEKKLISTE FOR UTFØRTE ARBEIDER

1. Utbedre taktekking

Utført av: Dato:

Produkt: Pris:

2. Utbedre takluker og adkomst til takene

Utført av: Dato:

Produkt: Pris:

3. Utbedre nedløp og sluk fra taket

Utført av: Dato:

Produkt: Pris:

4. Reparere teglpipe

Utført av: Dato:

Produkt: Pris:

5. Utarbeide en oversikt over vedlikehold av vinduer og balkongdører

Utført av: Dato:

Produkt: Pris:

NOTATER:

PERIODISK VEDLIKEHOLDSPLAN

FOR

BOLIGSAMEIE BYGGEÅR

Bygningsdel	Produkt	Prisantydning	Utført/år	Intervall/år
Tak	Takpapp	Ca 2.000.000,-	1985	Middels 20-25
Piper	Fuging av teglpiper, pr stk	Ca 7.500,-	-	30-40 (utskifting)
Ventilasjonskanaler	Rengjøring pr leilighet	Ca 3.000,-	-	10
Vinduer	Utskifting	Ca 6.500.000,-	1987	20-40-60
Utvendig panel/treverk	Oljedekkbeis	Ca 500.000,-	-	5-7
Hovedinngangsdører	Maling	Ca 110.000,-	-	5-7
Utvendig malt betong Blokker	Maling	Ca 250.000,-	-	7-9
Elektrisk anlegg	Stigeledning og fordelingsanlegg	Ca 6.100.000,-	-	50
Vann- og avløpsanlegg	Stigeledning og fordelingsanlegg	Ca 5.300.000,-	-	70 50

Prisene er inkl. mva, utført av håndverker (2008 priser) dersom annet ikke er spesifisert. Prisene er grove anslag, for å få mer nøyaktige priser må de spesifikke forholdene for denne bygningsmassen kartlegges grundigere.

Den tekniske avdelingen til ABBL kan, foruten teknisk bistand som ligger innenfor forvaltningspakken, også bistå med prosjektering og oppfølging ved større og mindre byggeprosjekter.

Sandvika, 9.9.2008

Asker og Bærum Boligbyggelag AL
TEKNISK FORVALTNING

Geir Håstein
bygningsinspektør