

VEDLIKEHOLDSRAPPORT

FOR

HOSLEMARKA BORETTSLAG

Dette er ikke en tilstandsrapport som gir oversikt og alle elementer. Hvis dette er ønskelig, vil det bli et eksternt betalingsoppdrag.



2022

UTARBEIDET AV ABBLs TEKNISKE FORVALTNING

v/ Kay Håkon Amundrud

Befaring ble avholdt: 1.6.2022

Til stede:

Fra boligselskapet:

Kristine Bratvold Solberg (styreleder)

Ulf Martin Daljord (vaktmester)

Asker og Bærum Boligbyggelag AL:

Kay Håkon Amundrud, ingeniør

A.B.B.L

ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

INNHOLDSFORTEGNELSE

ANBEFALTE PRIORITERTE VEDLIKEHOLDSOPPGAVER DE NESTE 5 ÅR	3
INNLEDNING	4
TAK	6
VINDUER OG DØRER	8
FASADER OG BALKONGER INKL. GRUNNMUR OG DRENERING	10
INNVENDIG FELLEAREAL	12
HMS	13
EL – ANLEGG	14
BRANNFØREBYGGING	15
VANN OG AVLØPSANLEGG	17
GARASJER	18
UTVENDIGE AREALER	19
ANDRE FORHOLD	20
PERIODISK VEDLIKEHOLDSPLAN	21
SJEKKLISTE FOR UTFØRTE ARBEIDER	23
NOTATER:	25
OVERSIKTSKART	26
REFERANSEBILDER	27

**ANBEFALTE PRIORITERTE VEDLIKEHOLDSOPPGAVER DE NESTE 5 ÅR I
PRIORITERT REKKEFØLGE.**

FOR Å FORSTÅ PRIORITERINGSLISTEN MÅ HELE RAPPORTEN LESES.

Vedlikeholdsoppgaver:	Antatt pris:	Utføres år:
1. Brannteknisk gjennomgang	Pris innhentes	2022
2. Fjerne mose på tak	Pris innhentes	2022
3. Rehabilitering/overflatebehandling av gavlvegger	Ca. 1 200 000,-	2022-2023
4. Rehabilitering av ventiler/luker pr stk.	Ca. 500,-	2022
5. Spyling av avløp nr. 11 og nr. 15	Ca. 10 000,-	Årlig
6. Rehabilitering av traktor garasje	Pris innhentes	2022-2023
7. Rens av ventilasjon	Ca. 280 000,-	2024
8. Oppretting av kantsteiner	Pris innhentes	2022-2023
9. Rehabilitering av terrazzo	Pris innhentes	2022-2025
10. Avsette midler til fremtidig vedlikehold	Pris innhentes	Årlig

Prisene er inkl. mva. utført av håndverker (2022 priser) dersom annet ikke er spesifisert. Prisene er grove anslag og er basert på erfaringstall. Det vil forekomme avvik mellom overnevnte priser og tilbudspriser. Rigg og drift vil komme som et tillegg til overnevnte priser.

Ved rehabilitering og vedlikeholdsoppgaver, anbefales det å utarbeide en beskrivelse/ tilbudsforespørsel. Da har man et godt grunnlag for innhenting av sammenlignbare tilbud fra flere entreprenører.

I tillegg til ovennevnte, tilbyr vår Rehab. avd. også bistand med utarbeidelse av kontrakt, oppfølging under utførelsen av oppdraget, oppfølging SHA (sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på arbeidsstedet) samt overtagelse av arbeidene. For uforpliktende tilbud, kontakt seksjonsleder ved avdelingen.

INNLEDNING

Denne vedlikeholdsrapporten er laget med utgangspunkt fra Norsk Standard 3424 og er tilpasset for boligselskaper innenfor ABBLs forvaltning. Rapporten tar utgangspunktet i standardens tilstandsanalysenivå 1 og bruker standardens begreper.

Definisjoner:

- **Tilstandsgradering:** Uttrykk for i hvilken tilstand et objekt befinner seg i forhold til et definert referansenivå. Referansenivå for denne rapporten er: normal *god tilstand hvor det ikke er nødvendig med umiddelbart vedlikehold.*
- **Konsekvensgrad:** Uttrykk for hvor alvorlige eller omfattende konsekvenser en observert tilstand vil kunne medføre
- **Avvik:** Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som er fastsatt for analysen.
- **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

Tilstandsgrader:

- **Tilstandsgrad 0:** ingen avvik
- **Tilstandsgrad 1:** ikke vesentlig avvik
- **Tilstandsgrad 2:** vesentlig avvik
- **Tilstandsgrad 3:** stort eller alvorlig avvik (omfatter også sammenbrudd og total funksjonssvikt)
- **Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU):** Ikke undersøkt.

Konsekvensgrader:

- **Konsekvensgrad 0:** ingen konsekvenser
- **Konsekvensgrad 1:** små og middels konsekvenser
- **Konsekvensgrad 2:** vesentlige konsekvenser
- **Konsekvensgrad 3:** store og alvorlige 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. Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler)

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

HOSLEMARKA BORETTSLAG

Boligmassen består av 9 lavblokker, med 224 enheter. Takene er tekket med Derbigum.

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

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

TAK

Taktekke

Takene er tekket om i 2010 med Derbigum lagt oppå den gamle pappen. Taket på nr. 1,3,5 og 7 ble befart med drone. Takene var i generelt bra stand. Ble opplyst at vaktmester befarer takene en til to ganger i året for rens av sluk etc. Det ble også opplyst at noen stiger opp til takene ikke har gummiknotter under, disse bør monteres eller skifte stiger.

Observasjoner

- Generell mose på tak over innganger på blokk nr. 1 og 3 (bilde 1)

Anbefaler fjerning av mose, og vask av fasadeplater. Disse takene krever oftere vedlikehold når sollyset ikke kommer til og tørker opp, slik som de resterende inngangspartier.

Anbefalt vedlikeholds intervall for tak tekket med Derbigum (utskifting):

Kort-30 år, middels-40 år, lang-50 år

Beslag

Gesimsene er byttet ut med plater i aluminium. Gesimskasser er ikke vasket, noe som ble nevnt i tidligere rapport. Beslag under vinduer av galvanisert stål som er overflatebehandlet.

Observasjoner

- Stedvis avflassing på vindus beslag (bilde 2)

Galvaniserte beslag er vanskelig å behandle uten at det flasser. Derfor bør det overflatebehandles oftere enn normalt, når man først har begynt. Eller at styret kontakter blikkenslager, for se på hvor enkelt det er å montere nye beslag. Styret har planer om vask av gesims.

Anbefalt vedlikeholds intervall for utskifting av beslag av stål:

Kort-25 år, middels-30 år og lang-35 år.

Piper

Pipene er av teglstein. Ble opplyst at feieren har vært innom og sjekket ildsteder og piper.

Anbefalt vedlikeholds intervall for utskifting av teglpiper/løp over tak:

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

Anbefalt vedlikeholds intervall for utskifting av beslag:

Kort-15 år, middels-25 år og lang-35 år.

Det opplyses om at skade på tak grunnet manglende vedlikehold, som fører til for eksempel vannlekkasje, ikke er forsikringsdekkende.

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: 1-2(Mose på tak)

Konsekvensgrad: 1-2(Mose på tak)

Svikt: Det ble registrert svikt

Risiko: Risikoen for større svikt er tilstede

VINDUER OG DØRER

Vinduer og balkongdører

Borettslaget har byttet ut samtlige vinduer i 2015/16. til vedlikeholdsfrie enheter ned aluminium. Disse er å anse som vedlikeholds-vennlige. Det ble ikke opplyst om feil vedrørende vinduene/balkongdører. Anbefaler vask med fuktig klut med nøytralt såpemiddel uten slipemiddel. Sørg for at styreskinnene av aluminium er rene og satt inn med litt syrefri vaselin på utadslående vertikale- og horisontalhengslede vinduer/balkongdører. Beboere bør sjekke pakningen rundt vinduer og dører årlig.

Anbefalt vedlikeholds intervall for utskiftning av vinduer:

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

Leilighetsdører

Leilighetsdører er av treverk. Ved slitt terskel kan man følge behandlingsmetode. Pusse terskel med sandpapir, begynne med litt grovt og siden et finere papir. Først ett lag med lakk også et lett puss med fint sandpapir og avslutte med to lag lakk. Anbefaler at beboere sjekker tettelist rundt dørene årlig, dette har med brannsikkerhet å gjøre.

Anbefalt vedlikeholds intervall for lakkerte dører:

Kort-6 år, middels-8 år og lang-12 år

Anbefalt vedlikeholds intervall for dører (utskiftning):

Kort-30 år, middels-40 år og lang-50 år

Ytterdører

Ytterdørene inn til oppgangene er av aluminium og glass. De er å anse som vedlikeholds-vennlige. Anbefaler vask med fuktig klut med nøytralt såpevann uten slipemiddel. Bevegelige deler i beslag og glidere skal smøres slik at de ikke blir trege og setter seg fast. Regelmessig kontroll og justering av dørene bør gjøres for å sikre en god funksjon og lang levetid. Det ble observert sår/hakk på karm, dette har kun estetisk betydning pga. av dette er plastbelagt.

Ståldør

Det er montert ståldører i kjellere. Beboere har klaget på at dørene bråker. Anbefaler å montere dørpumpe og pakning på ei dør for å se om dette bedrer problemet. Hvis dette bedrer problemene, kan resterende dører tas. Normalt på nye ståldører er det ikke pakning montert, så litt bråk fra ståldører er normalt. Styret ønsker å male disse når kjellere skal overflatebehandles.

Anbefalt vedlikeholds intervall for maling av stål dører:

Kort-6 år, middels-8 år og lang-12 år

Anbefalt vedlikeholds intervall for dører av (utskiftning):

Kort-30 år, middels-40 år og lang-50 år

Anbefalt etterbehandlingsmetode for ståldører:
Maling. Dørblad og karm skrapes, stålbørstes og flekkes med rusthindrende maling.
Det gis to toppstrøk. Begge sider behandles.

Vinduer og dører generelt

Tilstandsgrad: 1
Konsekvensgrad: 1

Svikt: Det ble ikke registrert svikt
Risiko: Risikoen for svikt er liten om normal vedlikeholdsrutine følges

FASADER OG BALKONGER INKL. GRUNNMUR OG DRENERING

Fasader

Fasadene består generelt av Steni plater, gavl vegger er av pusset malt betong. Panel på balkong vegger, som beboere vedlikeholder selv.

Observasjoner

- Stedvis avskalling på gavl vegger (bilde 3)

Anbefaler rehabilitering/overflatebehandling av gavlvegger.

Anbefalt vedlikeholds intervall for maling av med puss:

Kort-4 år, middels-10 år, lang-18 år

Inngangspartier

Inngangspartiene er det betong tak over dørene. Inngangspartiene ser ut til å være i generelt bra stand. Som nevnt tidligere er det mose på enkelte tak.

Anbefalt vedlikeholds intervall for maling av betong uten puss:

Kort-8 år, middels-12 år, lang-16 år

Balkonger

Balkonger består av utenpåliggende betong dekke. Rekkverk består av stål og plater. Det ble opplyst at noen beboere har problemer med lekkasjer. Dette jobber styret med å utbedre etter hvert som de oppstår. Balkonger ble ikke befart.

Observasjoner

- Manglende brannstige (bilde 4)

Brannstige skal være tilgjengelig og montert. Her bør styret ha en gjennomgang av alle rømningsveier er i orden. Dette ved at beboere sender bilde dokumentasjon til styret, eller så må styret leie lift/stilas utvendig, dette må varsles til beboer. Man skal kunne rømme begge veier, så det er viktig at luken ikke tildekkes.

Grunnmur og drenering

Grunnmur består av plass støpt betong som er overflatebehandlet. Det ble opplyst at det ikke er problemer med dreneringen.

Observasjoner

- Stedvis defekte ventiler/luker (bilde 5)

Anbefaler rehabilitering av defekte ventiler/luker.

Anbefalt vedlikeholds intervall for utskiftning av drencsystemer med drencsrør

Kort-20 år, middels-40 år, lang-60 år

Anbefalt vedlikeholds intervall for spyling av drencsystemer med drencsrør

Kort-1 år, middels-2 år, lang-5 år

Holdbarheten for drenerende masser og drencsledning er normalt rundt 30-40 år. Ca. annet hvert år bør man kontrollere i drencskummen at ikke drencsledningen er tett.

Tette drencsledninger må spyles.

Fuktproblemer i kjelleryttervegger kan normalt stoppes ved å drenere yttersiden på nytt. Det anbefales å isolere utvendig samtidig. Da flytter man 0-punktet ut og unngår fremtidig kondensering.

Fasader og balkonger inkl. drenering generelt

Tilstandsgrad: 2 (Avskalling på puss, manglende brannstige)

Konsekvensgrad: 2 (Avskalling på puss, manglende brannstige)

Svikt: Det ble registrert svikt

Risiko: Risiko for større svikt er tilstede

INNVENDIG FELLESAREAL

Oppganger/Trapperom

Det ble opplyst at vegger og himling i trappeganger ble overflatebehandlet i 2022. Gulv og trapper består av terrazzo, gelender av malt stål.

Observasjoner

- Stedvis sprekker i terrazzoen (bilde 6)

Anbefaler en enkel rehabilitering av terrazzoen, som inkluderer dimantslip i to steg som tar bort ca. 1mm av terrazzoen. Overflatebelegg, mindre ujevnheter, forvittringer og riper vil bli borte, og de får frem terrazzoens opprinnelige farger. Etter slipping kan sprekker fylles med 2- komponent rep. masse. Brennbart materiale bør ikke oppbevares i fellesarealer, dette kan føre til at brann og røyk utvikles og spre seg raskt i bygningen. Estetisk kan man vaske overlys kuppene, dette vi gi noe bedre lys i trappegangene. Eller montere lamper på veggene i selve trappa, da det virket noe mørkt i trappene på befaringen.

Anbefalt vedlikeholds intervall for maling av betong med puss:

Kort-10 år, middels-12 år, lang-16 år

Anbefalt vedlikeholds intervall for overlyskuppeler:

Kort-20 år, middels-30 år, lang-40 år

Tilfluktsrom

Styret har kontaktet sivilforsvaret angående tilfluktsrommene. Disse står ikke på sivilforsvarets lister. Det betyr at dere ikke trenger å gjøre noe som helst med tilfluktsrommene. Dersom dere ønsker å benytte tilfluktsrommene til andre formål, må man søke bygningsmyndigheter i kommunen.

Innvendig fellesareal generelt

Tilstandsgrad: 1-2(2 på terrazzo)

Konsekvensgrad: 1

Svikt: Det ble registrert svikt

Risiko: Risiko for større svikt er ikke tilstede hvis vedlikeholdsrutiner følges

HMS

Borettslaget har HMS system fra ABBL.

Ansvar i boligselskap

Boligselskap er å anse som virksomheter, og omfattes av forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (HMS-forskriften). Boligselskapet er imidlertid organisert slik at det er naturlig å skille mellom privat område og fellesarealer.

I boligselskap har styret plikt til å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet på fellesarealer. Det er styrets ansvar å sikre en tilfredsstillende internkontroll.

Styret kan bli stilt økonomisk ansvarlig, som følgende av manglende vedlikehold.

Skulle en ulykke skje, kan det bli stilt spørsmål om boligselskapets internkontrollsystem fra Politi, Branntilsyn, EI-tilsyn og Forsikringsselskap.

EL – ANLEGG

El-anlegget er skiftet i 2009. El-kontroll ble utført i 2021.

I forhold til den enkelte leilighet har styret plikt til å gjøre andelseieren/sameieren oppmerksom på det ansvar som denne har etter lov og forskrift. Dette betyr at en andelseier/sameier i et boligselskap har det samme ansvaret for det elektriske anlegget inne i leiligheten som en eier av en enebolig.

Det anbefales at boligselskapet minimum hvert **femte år** sørger for at det gjennomføres kontroll av el-anlegget i fellesarealer. Dette skal være en sakkyndig kontroll som skal gjennomføres av godkjent elektroinstallatør. Boligselskapet bør etterstrebe en samlet og koordinert gjennomføring i alle boenheter.

BRANNFØREBYGGING

Anbefaler borettslaget til å gjennomføre brann teknisk gjennomgang med brannvesenet.

Info.

Boligselskaper er en virksomhet, og skal derfor iverksette rutiner for evakuering og redning ved brann. Hva som skal øves på og hvor ofte, må tilpasses risikoen for brann og hva beboerne trenger av informasjon for å kunne ivareta egen sikkerhet. Normalt vil dette si å utarbeide **branninstruks, møteplass** og **gjennomføre brannøvelse**. Ved gjennomføring av brannøvelse anbefaler vi at boligselskapet kontakter brannvesenet i kommunen. For råd om hvordan dette kan gjennomføres.

Alle boligselskap kan gjennomføre brannøvelse (teoriøvelse):

Planlegging og gjennomføring:

En **teoriøvelse** kan gjennomføres i form av et informasjonsmøte eller en befaring i bygningen. Dette kan dere gjøre på egen hånd eller med bistand fra eksterne. I et informasjonsmøte kan dere ta opp emner som er relevante for boligselskapet og beboerne, for eksempel gjennomgå branninstruksen, diskutere opptreden ved brann, de vanligste brannårsakene og hva man kan gjøre for å forebygge brann. Del gjerne ut brosjyrer eller lignende informasjonsmateriell. Ved en befaring kan man gå sammen i grupper og sjekke hvordan ulike rømningsveier fungerer, se hvor slukkeutstyret er plassert og snakke om hvordan man skal opptre ved brann.

Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn stiller følgende krav til brannsikring:

Eieren av boliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- a) formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- b) pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- c) skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- d) skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- e) annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet.

Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt. Brannslukningsapparatene og brannslangene i fellesarealene i boligselskap skal kontrolleres av autorisert personale hvert år. I tillegg til kontrollene utført av autorisert personale, skal man også utføre en egenkontroll hvert kvartal.

Link til Rådet om vedlikehold av brannslukningsutstyr:

<https://www.rvb.no/>

Under fanen kompetente virksomheter finner dere godkjente virksomheter som kan utføre kontroll på brannslukkemateriell.

«§ 4. *Kunnskap og informasjon om brannsikkerhet i byggverk*

Eieren av et byggverk skal kjenne kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket.

Eieren skal ha kunnskap om bygningsdeler, installasjoner og utstyr i byggverket som skal oppdage brann eller begrense konsekvensene av brann.

Eieren skal gjøre den som har rett til å bruke byggverket kjent med kravene som gjelder for bruken av byggverket, og med alle egenskapene ved byggverket som har betydning for brannsikkerheten. Er det flere som har rett til å bruke byggverket, skal eieren sikre at all bruk samordnes på en måte som bidrar til å forebygge brann.

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2015-12-17-1710>

§ 8. *Oppgradering av byggverk*

Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvare nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreducerende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.»

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2015-12-17-1710>

Styret vil være eier av byggverk i boligselskap.

Mer informasjon om brannvern kan leses på brannvesenets og brannvernforeningens hjemmesider

<http://www.brannvernforeningen.no>

<http://www.abbv.no/>

VANN OG AVLØPSANLEGG

Vannrør

Her er det kobber rør fra det ble bygget i 1962. I tidligere rapport ble det opplyst om at borettslaget hadde bestemt at alle stoppekraner skal byttes, de innhenter priser. Hvis dette ikke er utført, anbefaler vi at dette utføres og merkes. Slik at beboere vet hvor man kan stenge vannet ved behov.

Avløpsrør

Alle avløpsrør ble rehabilitert i 2014/15 av Proline. Borettslaget har problemer med at avløpet fra nr. 11 og 15 tetter seg. Normalt anbefaler vi spyling ca. hvert sjette år, men ved nr. 11 og 15 bør det spyles hvert år. Eller grave opp og skifte rørene.

Anbefalt vedlikeholds intervall for avløpsnett av plast (utskifting):

Kort-40 år, middels-50 år og lang-60 år

Anbefalt vedlikeholds intervall for vannledningsnett av kobber (utskifting):

Kort-30 år, middels-40 år og lang-50 år

Det opplyses om:

-At V/A-anlegget generelt kan ha en mindre levetid ved bruk av forskjellige skjøtesystemer som kan ha kortere levetid enn rørene.

-At ved gjentakende skader og manglende vedlikehold av eldre vann og avløpsanlegg, risikerer sameiet at forsikringsselskapet ikke dekker skaden.

*-At det anbefales å gjennomspyle avløpsrør jevnlig, **hvert femte til syvende år**, skadene kan bli betydelig større om man venter til rørene er tette.*

*-At stoppekraner bør stenges og åpnes **to ganger året**, dette for at stoppekranen skal fungere ved nødvendig bruk.*

GARASJER

Det ble opplyst at beboere som disponerer garasje vedlikeholder garasjene selv. Det er derfor ikke tatt med noen vurderinger av vedlikeholdet av garasjene i denne vedlikeholds-rapporten.

Garasje til traktor

Borettslaget har planer om maling av garasjen. Garasjen er i utgangspunktet litt for liten til traktoren når den har påmontert utstyr.

Observasjoner

- Knekt takstein (bilde 7)
- Grunnmur/bakvegg er påkjørt (bilde 8)

Anbefaler å skifte knekt takstein. Når det gjelder grunnmuren bør veggen rives og grunnmur på bakveggen bør skiftes ut med f. eks. støpt mur. Muren bør ha en høyde på ca. en meter. Eller bygge ny større garasje til traktor.

Anbefalt vedlikeholds intervall for garasjeporter (utskiftning):

Kort-10 år, middels-15 år og lang-20 år

Anbefalt vedlikeholds intervall for malt tre kledning:

Kort-6 år, middels-8 år, lang-12 år

El-billading

Det ble opplyst at det ble lagt opp infrastruktur på el-billading i 2020.

UTVENDIGE AREALER

Trær/beplantning

Det anbefales på generelt grunnlag at trær og beplantning holdes i god avstand fra bygningsmassen. Pga. bygningsmassen ikke får tilstrekkelig lufting kan det gro mosevekster. Dette kan medføre følgeskader som f. eks. avskalling på betong/puss og råte på treverk. Foran blokk nr. 5-7 er planter flyttet ut fra bygningsmassen. ☺ Dette anbefaler vi at resterende av blokkene utfører.

Asfalt

Borettslaget har asfaltert gangveier etc. i 2021.

Observasjoner

- Løse kantsteiner ved blokk nr. 1 (bilde 9)

Anbefaler oppretting av kantsteiner.

Anbefalt vedlikeholds intervall for reparering av asfalt:

Kort-2 år, middels-6 år og lang-10 år

Anbefalt vedlikeholds intervall for legging av ny asfalt:

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

Lekeplass

Borettslaget har en liten sandkasse ved nr. 1-3, denne ligger ved ei maurtue. Anbefaler at denne flyttes skånsomt uten å ødelegge tua.

Den som er eier/tilbyder av lekeplassutstyr er selv ansvarlig for at utstyret er i henhold til regelverket. Se lekeplassutstyrforskriftens § 16. I tillegg til lekeplassforskriften skal alle ha et velfungerende internkontrollsystem i medhold av interkontrollforskriften.

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 mm

Etterfylling/lufting av sand, kontroll av falldempende underlag.

ANDRE FORHOLD

Ventilasjon

Det er naturlig avtrekk ut i luftekanal fra kjøkken og bad. Ble opplyst at ventilasjonen ble rensset i 2018. Vi anbefaler rens hvert sjette år, dette for å hindre brann.

Annet

Vi vil opplyse at normal levetid på varmtvannsberedere er ca. 15 år. Temperatur på varmtvannet bør sjekkes jevnlig (minimum 70 grader), slik at det ikke er fare for legionella smitte. Forsikringsselskapene beregner aldersfradrag på beredere som har oversteget 5 år. Aldersfradraget er 10 % pr. år fra og med det 6. året etter at berederen ble tatt i bruk. Det vil i praksis si at ved en forsikringsdekkende skade på berederne vil egenandelen kunne overstige kr 10000,- (Det trekkes aldersfradrag isteden for egenandel der fradraget overstiger kr 10000,-).

En forsikringsdekkende skade forutsetter at skaden skjer brått og uforutsett. Skade som skyldes tæring og korrosjon som følge av normalt bruk er således ikke dekket. Vi anbefaler derfor å montere vannstopper ventil der det ikke finnes i dag.

Vannstopperventil fungerer slik: Ved en vannlekkasje, vil en sensor straks registrere dette og automatisk stenge vanntilførselen til boligen.

For eksempel Waterguard. Se for øvrig www.waterguard.no

PERIODISK VEDLIKEHOLDSPLAN

Det tas forbehold om underliggende konstruksjoner, som ikke kan avdekkes ved visuell befaring.

Bygningsdel	Produkt	Prisantydning	Utført/år	Intervall/år
Tak papptekking	Omlegging inkl. beslag Pr m2	Ca. 1 200,-	2010	40
Piper	Oppmuring av pipe over tak	Pris må innhentes	2010	30-40
Ventilasjonskanaler	Rens, pr enhet	Ca. 1 250,-	2018	5-7
Fasade mur puss	Dampåpen maling, pr m2	Ca. 350,-	2010	10
Utvendig treverk	Maling pr m2	Ca. 315,-	-	8-10
Vinduer	Nye enheter, pr. stk.	Ca. 12 000,-	2016	40
	Behandling, pr. stk.	Ca. 1000,-	-	6-8
Balkongdører	Utskifting pr stk.	Ca. 15 000,-	2016	40
Entredører	Utskifting pr stk.	Ca. 20 000,-	-	30
Ytterdører	Utskifting, pr stk.	Ca. 40 000,-	2016	30-40
Overlyskupler	Utskifting pr stk.	Ca. 15 000,-	-	30
Drenering	Ny drenering inkl. papp og isolasjon, pr. lm	Ca. 3 500,-	1964	30-40
Elektrisk anlegg	Kontroll fellesareal	Ca. 6 000,-	2021	5
	Utskifting	Pris må innhentes	2009/10	35-50
Asfalt	Reparasjon pr m2	Ca. 750,-	-	Ved behov
	Omlegging pr m2	Ca. 500,-	2021	20
V/A-anlegg	Rehab, felles	Pris må innhentes	2014/15	40 - 50
	Spyling pr. seksjon	Ca. 2 000,-	-	5-7

De oppgitte priser er inkl. mva. utført av håndverker (2022) dersom ikke annet er spesifisert. Prisene er basert på erfaringstall. Ved bistand fra profesjonell part til kontrahering, (innhenting av priser, oppfølging mm.) må man påregne 5-10% økning i forhold til anslaget i vedlikeholds-planen. Erfaringsmessig kan det skille mye mellom tilbyderne.

Det anbefales å benytte teknisk bistand til rehabilitering og oppgraderingsprosjekter. Seksjon Rehabilitering bistår boligselskaper med innhenting av tilbud, kontrakter, oppfølging av SHA (sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på arbeidssstedet) og oppfølging av entreprenører i utførelsesfasen for alle typer innenfor rehabilitering, vedlikehold og oppgradering.

Seksjon Rehabilitering jobber utenfor forvaltningspakken og fakturerer særskilt. For uforpliktende tilbud, ta kontakt med seksjonsleder ved avdelingen.

Sandvika, 15.6.2022

Asker og Bærum Boligbyggelag AL
TEKNISK FORVALTNING



Kay Håkon Amundrud
Ingeniør

SJEKKLISTE FOR UTFØRTE ARBEIDER

1.

Utført av: Dato:

Produkt: Pris:

2.

Utført av: Dato:

Produkt: Pris:

3.

Utført av: Dato:

Produkt: Pris:

4.

Utført av: Dato:

Produkt: Pris:

5.

Utført av: Dato:

Produkt: Pris:

6.

Utført av: Dato:

Produkt: Pris:

7.

Utført av: Dato:

Produkt: Pris:

8.

Utført av: Dato:

Produkt: Pris:

9.

Utført av: Dato:

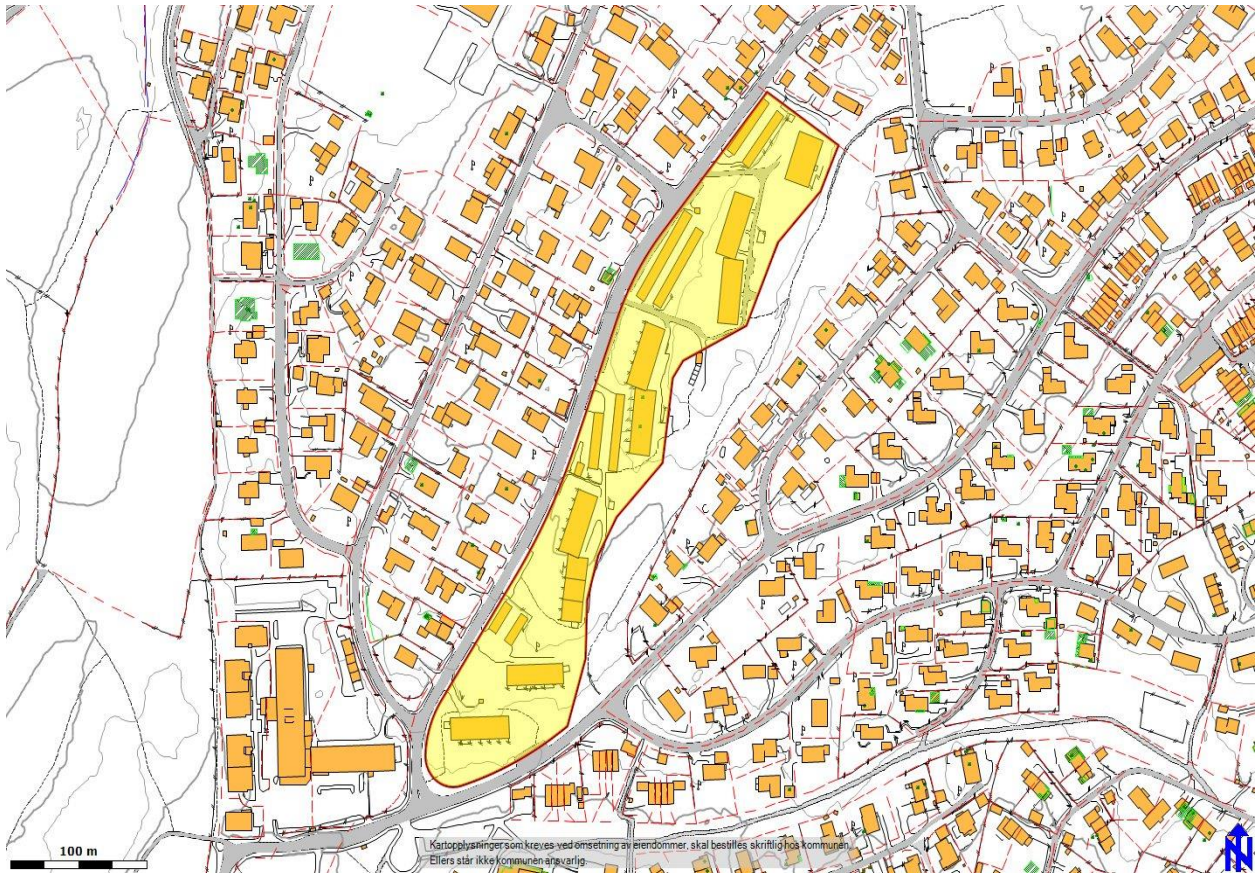
Produkt: Pris:

10.

Utført av: Dato:

Produkt: Pris:

NOTATER:

OVERSIKTSKART

REFERANSEBILDER

Referansebilde nr. 1	Referansebilde nr. 2
	
Referansebilde nr. 3	Referansebilde nr. 4
	
Referansebilde nr. 5	Referansebilde nr. 6
	

Referansebilde nr. 7



Referansebilde nr. 8



Referansebilde nr. 9

