

Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Tilstandsrapport med overordnet vedlikeholdsplan

Såvegen 1-3-5-7, 2050 Jessheim



Såvegen 1-3-5-7
2050 Jessheim

Jonas Askjellrud
Utført av:

Aktiva Takst AS v/Jonas Askjellrud



Bestilt 3. okt. 2024 **Påbegynt** 15. nov. 2024 **Fullført** 19. des. 2024

Innhold

Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Tilstandsrapport med overordnet vedlikeholdsplan

1. Innhold
2. Om oppdraget
3. Konklusjon
4. Befaring
5. Om rapporten
6. Tidligere utførte arbeider
7. Selskapsopplysninger
8. Service- og vedlikeholdsavtaler
9. Oppsummering
10. Tiltak med høy prioritet
11. Kontrollpunkter

Om oppdraget

Medlem

Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Org.nr: 991478868

Medlemsnummer:



Adresse

Såvegen 1-3-5-7, 2050 Jessheim

Såvegen 1-3-5-7

2050 Jessheim



Bestilt av

Mette Knai

styret@jessheimhageby1.no

91174552

Utført av

Jonas Askjellrud

jonas@aktivatakst.no

98445711



Konklusjon

Byggene er oppført i perioden 2007 i konstruksjoner typiske for byggetiden. Det er tidligere utført noe vedlikeholdsarbeid ytterligere spesifisert/utdypet under den enkelte bygningsdel. Der det i vedlikeholdsplanen er henvisning til levetid/brukstid er tallene hentet fra relevante fagblader, SINTEF Byggforskserie og erfaringstall.

Bygningsmassen fremsto på befaringen i god stand alder tatt i betraktning, og bærer preg av jevnlig tilsyn og vedlikehold. Det vil være behov for moderate påkostninger de kommende år. Det anbefales oppgraderinger, samt løpende og periodiske vedlikeholdsoppgaver. Rapporten bygger på en teknisk vurdering der økonomien i boligselskapet ikke er hensyntatt i større grad.

Ved gjennomføring av større tiltak vil det være behov for ytterligere undersøkelser som ikke kan avdekkes visuelt (undersøkelsesnivå 1), eksempelvis betongundersøkelser, og kameraundersøkelser av pipe/avløpsrør/o.l.

Undersøkelsene utføres for å sikre korrekt informasjon om tilstanden slik at utbedringene utføres med egnet produkt og metode, målt opp mot kost/nytte. I tillegg til å anbefale ytterligere undersøkelser grovestimeres selve gjennomføringen av tiltaket, basert på alder og tilgjengelig informasjon.

Beløpet er et grovt estimat da arbeid av denne type ofte medfører noen ukjente overraskelser underveis. Det kan derfor være hensiktsmessig å legge på et godt beløp til uforutsette utgifter. Når man iverksetter gjennomføring, er det også å anbefale at mindre alvorlige mangler og feil blir utbedret samtidig. Da vil bygget bli «nullstilt», og videre vedlikeholdsplanlegging blir enklere. Det kan også være gunstig økonomisk å gjøre andre arbeider i samme prosjekt. Bedre utnyttelse av dyre stillas kan være et godt eksempel på akkurat det.

Befaring

Aktiva Takst AS har mottatt ett oppdrag fra Boligsameiet Jessheim Hageby 1 via Huseierne for å foreta en tilstandsvurdering av eiendom Såvegen 1-7, 2050 Jessheim som skal danne grunnlag for en vedlikeholdsplan og økonomiplan. Vurderingen gjelder kun eiendommen som sameiet har ansvaret for. Det blir ikke foretatt befaringer i innvendige boenheter dersom ikke annet er avtalt.

Det er avholdt en befaring 15.11.2024. Befaringen er visuelle og bygningsdeler over terreng er i hovedsak befart fra bakkeplan. Eventuelle unntak er beskrevet direkte inn i den enkelte bygningsdel. Et representativt utvalg av bygningsmassen er befart og vurdert. Følgende var tilstede: Mette Knai(styreleder) og Aron Amundsen(styremedlem) fra sameiet. Jonas Askjellrud, Takstingeniør fra Aktiva Takst AS.

Om rapporten

Formålet med rapporten er å gi en generell oversikt over økonomi, miljø og teknisk tilstand. Konstruksjoner, tilstand og aktuelle tiltak for fellesarealer og –anlegg beskrives, og alle forhold som normalt må vurderes før det tas beslutninger om valg av tiltak for gjennomføring omhandles. Rapporten vil danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak.

Vurderingene er basert på registreringer og visuelle observasjoner i forbindelse med gjennomførte befaringer, samt på lover og forskrifter, håndverksmessig utførelse og aktuelle bransjestandarder fra bygningene ble oppført. Ut fra en totalvurdering av de forhold som er registrert er det foretatt en prioritering av anbefalte tiltak. I alle kostnadsestimater er det lagt inn antatt kostnad for prosjektledelse (7,5%), entreprenørens rigg og drift av byggeplass (15%), samt 25% merverdiavgift.

PRIORITERING AV TILTAK

Beskrivelse av prioriteringsgrader

Høy — Tiltaket anbefales utført

Middels — Tiltaket bør utføres

Lav — Tiltaket kan utsettes

Ingen tiltak — Tiltaket er ikke relevant i dette tilfellet

Referansenivå - Byggforskserien 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler (versjon Feb.2017)

Overstående datablad er utgangspunkt for tilstandsregistreringen. Følgende punkter fra tabellen er registrert og vurdert:

Bygning - Fellesareal

- o Bygning, generelt
- o Grunn og fundamenter o Bæresystemer
- o Yttervegger
- o Dekker
- o Yttertak
- o Fast inventar
- o Trapper og balkonger
- * VVS-installasjoner - Fellesareal o VVS-installasjoner, generelt
- *Elkraft - Fellesareal o Elkraft, generelt
- *Utvidet mandat grunnet behov for ekstra personell/ekspertise*

Utendørs - Fellesareal

- o Drenering og overvannshåndtering

Kun fellesarealer vurderes. Ikke vurdering innvendig leiligheter etc.

På de følgende sider kommer en registreringstabell der de valgte bygningsdeler er beskrevet og vurdert med prioritet og en vedlikeholdsplan med tiltak er beskrevet og en antatt kostnad på de ulike tiltakene er anslått. I tillegg foreligger det en økonomiplan basert på vedlikeholdsplanen.

Prioritet:

Rød - 0-1 år

Gul - 2-5 år

Grønn - 6-10 år

Vedlikeholdsplan og økonomiplan er vurdert fra 0-10 år.

Det anbefales at det foretas en ny befaring for gjennomgang av status hvert 4 år for en eventuell revidering av overstående planer.

Denne rapporten er ment for styret og styrets arbeid for fremtidig vedlikehold. Vedlikeholdsplanen bygger på

prioritetsprinsippet og ikke tilstandsgrad.

Tidligere utførte arbeider

Sameiet har de senere år utført oppgraderinger/vedlikeholdsarbeid på bygningsmassen/tomten. Årstallene er å anse som omtrentlige og baserer seg på opplysninger gitt under befaring.

ÅR XXXX: Punkter kommer inn etter tilbakemelding fra styret.

Sameiets styre sørger for vedlikehold, drift av eiendommen og serviceavtaler på tekniske installasjoner for eiendommen.

Selskapsopplysninger

Boligsameiet Jessheim Hageby 1 ligger i et boligstrøk på Jessheim. Sameiet består av 198 boligandeler fordelt på 4 boligblokker. Boligblokker oppført i 4 etasjer og 5 etasjer. Bygningene har bærende grunnmurskonstruksjon av betong og yttervegger av betong med utfyllende bindingsverk som er kledd med utvendig liggende trekledning. Etasjeskillere av prefabrikkerte betongelementer. Flat takkonstruksjon tekket med membranfolie, og saltak takkonstruksjon tekket med betongstein. Bygningsmassen ble oppført rundt 2007 i konstruksjoner typisk for byggetiden. Eiet tomt med et areal på 12 388 m² og eiendomsnummer 3209-132/245 (ULLENSAKER KOMMUNE).



Oversikt over eiendommen. Kilde: Kartverket.no

Service- og vedlikeholdsavtaler

Ved å ha avtaler for daglig drift vil man sørge for at bygninger og uteområder fungerer i hverdagen og at sikkerheten blir ivaretatt. Man bør også ha avtaler som sikrer tilgang til reservedeler slik at bygningselementer kan utbedres fremfor å skiftes. Felles innkjøpsavtaler i boligselskapet kan gi beboerne gunstige innkjøp, også tilknyttet tiltak i egen bolig. Beløp er estimerte beløp.

Vaktmester

Sameiet har en serviceavtale som omhandler vaktmestertjenester.

Pris: 0 kr

Garasjeport

Sameiet har en leasingavtale som omhandler garasjeporter.

Pris: 0 kr

Gasspeiser

Sameiet har en serviceavtale som omhandler gasspeiser.

Pris: 0 kr

Avtaler som mangler

Takforvaltningsavtale

Sameiet bør ha en serviceavtale som omhandler tak-sjekk.

Pris: 0 kr

Ventilasjon

Sameiet bør ha en serviceavtale som omhandler ventilasjon.

Pris: 0 kr

El kontroll

Sameiet bør ha en serviceavtale som omhandler NEK- kontroll

Pris: 0 kr

Brannvarslingsanlegg

Sameiet bør ha en serviceavtale som omhandler varslingsanlegg.

Pris: 0 kr

Sprinkelanlegg

Sameiet bør ha en serviceavtale som omhandler kontroll av sprinkelanlegg.

Pris: 0 kr

Oppsummering

Sum høy prioritet	0-1 år	14 stk	303 600 kr
Sum middels prioritet	2-5 år	25 stk	19 053 600 kr
Sum lav prioritet	6-10 år	9 stk	1 762 000 kr

Oppsummering vedlikeholdsbehov

Bygningsdeler	Årstall	Kostnad
Bygning generelt	-	225 500 kr
201 Bygning generelt - Brann		
Anbefalte tiltak kan ikke anses som en krav, men som en anbefaling. Det er lagt til grunn oppgradering jf. dagens krav som er et fornuftig sikkerhetsnivå. De aktuelle tiltakene er beskrevet inn i den enkelte bygningsdel.	2025	-
201 Ytterligere undersøkelser - Betongundersøkelser garasje		
Det anbefales betongundersøkelse i fellesgarasjen. Det kontrolleres betongens kloridinnhold, overdekning og det måles karbonatiseringsdybde. Undersøkelsen danner grunnlag for videre arbeid.	2027	69000 kr
201 Ytterligere undersøkelser - Sentningsskade over garasjenedkjøring		
Det anbefales ytterligere undersøkelser om det er svekkelser i konstruksjonen. Estimerte kostnader er til den ytterligere undersøkelsen av entreprenør.	2025	74000 kr
201 Ytterligere undersøkelser - Sjøppelskur		
Det anbefales å sjekke årsaken til skadene, eventuell utbedring og oppretting av de aktuelle sjøppelskurene. Estimert kostnad er for ytterligere undersøkelse som vil komme med konklusjon for utbedring.	2026	67000 kr
201 Ytterligere undersøkelser - Skader i beslag		
Det anbefales at en blikkenslager reparerer skadene så det ikke volder skade og blir mer skade på bygget.	2025	14600 kr
201 Ytterligere undersøkelser - Varmepumpe fra næringsseksjon		
Det anbefales at styret påser at denne løsningen blir omgjort slik at slike vannansamlinger ikke vil oppstå og kan skade bygget over tid.	2025	900 kr

Grunn og fundamenter	-	221 500 kr
212 Byggegrøp - Radon		
Det anbefales måling av radon i bygningsmassen, med f.eks langtidsmåling med sporfilmer. Måling bør gjøres i vinterhalvåret. Statens strålevern anbefaler at alle leiligheter som har kontakt med bakken måles. Videre oppover i etasjene bør et representativt utvalg av leilighetene måles. Se måleskisse fra www.nrpa.no . Estimert beløp reflekterer ikke måling av alle leiligheter i blokkene, kun kartlegging/måling med sporfilmmålere i et utvalg av leilighetene.	2025	11200 kr
216 Fundamentering - Betong		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2034	-
217 Drenering og overvann		
Det anbefales at drensledninger og kummer rengjøres og spyles ved behov. Det avsettes rundsum til tiltaket. Foretas det i neste 10års periode gravearbeid inn mot grunnmur bør man samtidig kartlegge faktisk utførelse. Faktisk utførelse dokumenteres og arkiveres med f.eks. bilder.	2027	33900 kr
217 Overvannssluk på uteområdet		
Det anbefales løpende rengjøring av overvannssluk. Blader, løv, o.l. fjernes. I tillegg bør man med en frekvens på hvert 5. år gjennomføre kontroll av kummer. Disse rengjøres med sugebil ved behov. Det avsettes årlig sum til rengjøring og tilsyn .	2025	39000 kr
Det avsettes årlig rundsum til rengjøring, tilsyn og vedlikehold.	2026	12300 kr
Det avsettes årlig rundsum til rengjøring, tilsyn og vedlikehold.	2027	12300 kr
Det avsettes årlig rundsum til rengjøring, tilsyn og vedlikehold.	2028	12300 kr
Det avsettes årlig rundsum til rengjøring, tilsyn og vedlikehold.	2029	12300 kr
Det avsettes årlig rundsum til rengjøring, tilsyn og vedlikehold samt kontroll.	2030	39000 kr
Det avsettes årlig rundsum til rengjøring, tilsyn og vedlikehold.	2031	12300 kr

Det avsettes årlig rundsum til rengjøring, tilsyn og vedlikehold.	2032	12300 kr
Det avsettes årlig rundsum til rengjøring, tilsyn og vedlikehold.	2033	12300 kr
Det avsettes årlig rundsum til rengjøring, tilsyn og vedlikehold.	2034	12300 kr

Yttervegger	-	12 182 600 kr
--------------------	---	----------------------

231 Bærende yttervegger - Kjellervegger av betong

Det anbefales å montere gipsplomber på sprekke i veggene. Plomberingen utføres for å enkelt kunne følge med på en eventuell utvikling i sprekke. Gipsplomben vil ved bevegelse sprekke opp og man kan måle hvor stor forflytningen har vært siden plomben ble montert.	2027	12600 kr
--	------	----------

231 Bærende yttervegger - Betong med utfyllende trevegger

Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2034	-
--	------	---

231 Kledning på yttervegger over terreng - Trekledning

Det anbefales overflatebehandling av fasader og tegforblending samt utskiftning av dillatasjonsfuger. Herunder all trekledning på vegger, leegger, vindskier og kassebord på takutstikk. Behandlingen gjøres med egnet produkt og metode. Det er priset/forutsatt produkt av god kvalitet. Vridd eller skadet kledning utbedres lokalt.	2027	5800000 kr
---	------	------------

234 Vinduer / balkongdører boliger

Det anbefales periodisk overflatebehandling av vinduer og balkongdører. Skadede vinduer og balkongdører utbedres lokalt. Alle vinduer/balkongdører overflatebehandles med egnet produkt og metode. Vedlikehold av mekanisme forestås av den enkelte eier.	2027	4450000 kr
---	------	------------

234 Vinduer i fellesområder

Det anbefales periodisk overflatebehandling av vinduene. Skadde vinduer utbedres lokalt. Løs maling skrapes/fjernes mekanisk og det overflatebehandles med egnet produkt og metode. Videre vedlikeholdes mekanisme av vaktmester/driftsansvarlig.	2027	79000 kr
---	------	----------

234 Inngangsdører til blokker

Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt foruten løpende vedlikehold.		
--	--	--

Aktuelle tiltak er smøring, justering, utbedring av dørpumper, lås/låskasse, o.l. Det avsettes årlig rundsum tilløpende vedlikehold av dører.	2025	12300 kr
Løpende vedlikehold.	2026	12300 kr
Løpende vedlikehold.	2027	12300 kr
Løpende vedlikehold.	2028	12300 kr
Løpende vedlikehold.	2029	12300 kr
Løpende vedlikehold.	2030	12300 kr
Løpende vedlikehold.	2031	12300 kr
Løpende vedlikehold.	2032	12300 kr
Løpende vedlikehold.	2033	12300 kr
Løpende vedlikehold.	2034	12300 kr
234 Utvendige leilighetsdører		
Representant fra boligselskapet opplyser at meldte ødelagte dører blir fortløpende utskiftet, det legges til grunn 40 dører i perioden. Løpende vedlikehold i form av smøring, justering, m.m. forstås av den enkelte eier. Dører som byttes ut skal være brannklassifiserte dører.	2034	1650000 kr
234 Porter		
For brukerne av fellesgarasjene er det viktig at portene til enhver tid fungerer slik at man kommer seg inn og ut og at garasjen ikke står "ulåst". Det anbefales å videreføre fast serviceavtale med egnet selskap for å sikre kontinuerlig drift av portene. Det er estimert kostnad på serviceavtale og drift av port.	2025	-
231 Kledning på yttervegger over terreng - Teglforblending		
Det anbefales fasadevask og impregnering av fasader med teglforblending. Det anbefales også en kartlegging av skader i teglforblending. Fasadevask er en viktig del av renholdet for å kunne på best mulig måte ivareta bygget og fasadens materiale. Forurensing, veistøv, pollen og smuss legger seg som et belegg på byggets kledning og kan over tid være skadelig for fasaden. Videre anbefales kontroll og løpende utskiftning av dilatasjonsfuger. Tiltak til vasking og utskiftning av dilatasjonsfuger er estimert i pkt. 231 kledning - Trekledning. Her estimeres en kostnad for kartlegging av fasader.	2027	68000 kr
Innervegger	-	1 599 400 kr

244 Innvendige leilighetsdører		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt. Løpende vedlikehold i form av smøring, justering, m.m. forestås av den enkelte eier.	2034	-
244 Innvendige dører fellesområder - Brannदører		
For å opprettholde brannikkerheten i bygningsmassen må det gjennomføres løpende vedlikehold på brannदørene slik at de til enhver tid er i tilfredsstillende stand. Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2025	23000 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2026	9600 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2027	9600 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2028	9600 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2029	9600 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2030	9600 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2031	9600 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2032	9600 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2033	9600 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende		

vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2034	9600 kr
246 Kledning og overflate - Innvendige overflater		
Det anbefales full overflatebehandling av vegger på fellesområder i løpet av vedlikeholdsperioden. Tiltaket omfatter overflatebehandling av vegger, himlinger og undersiden av trapper.	2028	1490000 kr
248 Utstyr og komplettering - Brannsikring		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt. Oppdages det hull eller større sprekker i brannskillende konstruksjoner bør dette utbedres umiddelbart.	2025	-

Dekker	-	149 000 kr
251 Etasjeskillere - Betong		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt	2034	-
253 Gulvoverflater fellesområder		
Det anbefales at flater med gulvbelegg, herunder inngangspartier, repos og trappeløp, bones/poleres en gang i vedlikeholdsperioden som preventivt vedlikehold. Boning vil være en oppgradering rent estetisk og vil i tillegg bidra til å lette rengjøringsarbeidet.	2034	149000 kr
256 Himlinger		
Det anbefales overflatebehandling av himlinger. Løs maling fjernes. Ny overflatebehandling utføres med egnet produkt og metode. Tiltaket er priset i tidligere pkt. 248- Innvendige overflater.	2030	-

Yttertak	-	2 274 900 kr
261 Primærkonstruksjon Yttertak - Tretak med kaldtloft		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2034	-
261 Primærkonstruksjoner - Tekking med betongstein		
Det anbefales at alle hovedtak, tekking med takstein, rengjøres som preventivt vedlikehold. Rengjøring og en eventuell impregnering vil i tillegg være en oppgradering rent estetisk, dog må det forventes noe "skjolder/ujevnheter" som følge av rengjøringsarbeidet. Mosevekst vil over tid føre til at vann magasineres	2027	1120000 kr

stedvis på takene. Forholdet fører til økt slitasje på takoverflaten og gir kortere levetid. Priset tiltak gjelder høytrykksvask av taket. Det foretas i tillegg inspeksjon og nødvendig vedlikehold av beslag og overganger.		
261 Inngangstak		
Det anbefales ingen tiltak foruten årlig rengjøring av inngangstakene. Tiltaket er estimert tidligere under pkt. 261-taktekking.	2027	-
261 Takterrasser		
For å hindre vannopphopning og utvidet risiko for lekkasjer anbefales det preventivt vedlikehold i form av jevnlig rengjøring av sluk og tekking. Det foretas ved behov tettarbeid rundt gjennomføringer. Tremmegulvet bør endres/deles opp slik at man på en enkel måte kan rengjøre membran og sluk. Mellom tremmegulv og tekkingen bør det legges ekstra beskyttelse slik at man unngår å skade tekkingen når tremmegulvet tas opp og legges ned. Eksempelvis kan det legges en "vrakmembran" mellom tekking og tremmegulv. Det avsettes årlig rundsum til periodisk rengjøring/vedlikehold av takterrasse. Ved fremtidige endringer bør det foretas en vurdering opp mot kost/nytte.	2025	26300 kr
Årlig rengjøring og vedlikehold.	2026	26300 kr
Årlig rengjøring og vedlikehold.	2027	26300 kr
Årlig rengjøring og vedlikehold.	2028	26300 kr
Årlig rengjøring og vedlikehold.	2029	26300 kr
Årlig rengjøring og vedlikehold.	2030	26300 kr
Årlig rengjøring og vedlikehold.	2031	26300 kr
Årlig rengjøring og vedlikehold.	2032	26300 kr
Årlig rengjøring og vedlikehold.	2033	26300 kr
Årlig rengjøring og vedlikehold.	2034	26300 kr
261 Takrenner		
Det anbefales periodisk rengjøring, tilsyn og vedlikehold av takrenner, bordtaksbeslag og nedløpsrør. Rengjøring foretas ved behov, minimum en gang pr. år. Se spesielt etter frostsprengte nedløpsrør og mangelfulle avslutninger. Det avsettes årlig rundsum til rengjøring, tilsyn og vedlikehold.	2025	76900 kr
Det avsettes årlig rundsum til rengjøring, tilsyn og vedlikehold.	2026	56300 kr

Det avsettes årlig rundsum til rengjøring, tilsyn og vedlikehold.	2027	56300 kr
Det avsettes årlig rundsum til rengjøring, tilsyn og vedlikehold.	2028	56300 kr
Det avsettes årlig rundsum til rengjøring, tilsyn og vedlikehold.	2029	56300 kr
Det avsettes årlig rundsum til rengjøring, tilsyn og vedlikehold.	2030	56300 kr
Det avsettes årlig rundsum til rengjøring, tilsyn og vedlikehold.	2031	56300 kr
Det avsettes årlig rundsum til rengjøring, tilsyn og vedlikehold.	2032	56300 kr
Det avsettes årlig rundsum til rengjøring, tilsyn og vedlikehold.	2033	56300 kr
Det avsettes årlig rundsum til rengjøring, tilsyn og vedlikehold.	2034	56300 kr
261 Vindskier		
Tiltaket er priset i tidligere pkt. 231-Kledning.	2027	-
263 Takluker/røykluker		
Det anbefales at lukene årlig funksjonstestet og at det foretas nødvendig vedlikehold. Det avsettes årlig rundsum til tiltaket.	2025	8900 kr
Årlig funksjonstesting og vedlikehold.	2026	8900 kr
Årlig funksjonstesting og vedlikehold.	2027	8900 kr
Årlig funksjonstesting og vedlikehold.	2028	8900 kr
Årlig funksjonstesting og vedlikehold.	2029	8900 kr
Årlig funksjonstesting og vedlikehold.	2030	8900 kr
Årlig funksjonstesting og vedlikehold.	2031	8900 kr
Årlig funksjonstesting og vedlikehold.	2032	8900 kr
Årlig funksjonstesting og vedlikehold.	2033	8900 kr
Årlig funksjonstesting og vedlikehold.	2034	8900 kr
261 Felles Takterrasser/uteområder		
For å hindre vannopphopning og utvidet risiko for lekkasjer anbefales det preventivt vedlikehold i form av jevnlig rengjøring av sluk og heller/tekking. Det foretas ved behov tettearbeid rundt gjennomføringer. Det avsettes årlig rundsum til periodisk rengjøring/vedlikehold av takterrasse. Ved fremtidige endringer bør det foretas en vurdering opp mot kost/nytte.	2025	42000 kr
Årlig sum for periodisk rengjøring og vedlikehold.	2026	19700 kr
Årlig sum for periodisk rengjøring og vedlikehold.	2027	19700 kr

Årlig sum for periodisk rengjøring og vedlikehold.	2028	19700 kr
Årlig sum for periodisk rengjøring og vedlikehold.	2029	19700 kr
Årlig sum for periodisk rengjøring og vedlikehold.	2030	19700 kr
Årlig sum for periodisk rengjøring og vedlikehold.	2031	19700 kr
Årlig sum for periodisk rengjøring og vedlikehold.	2032	19700 kr
Årlig sum for periodisk rengjøring og vedlikehold.	2033	19700 kr
Årlig sum for periodisk rengjøring og vedlikehold.	2034	19700 kr

261 Primærkonstruksjoner - Tekking asfaltbelegg

Det anbefales at alle hovedtak, teknet med asfaltbelegg, rengjøres som preventivt vedlikehold. Mosevekst vil over tid føre til at vann magasineres stedvis på takene. Forholdet fører til økt slitasje på takoverflaten og gir kortere levetid. Priset tiltak gjelder høytrykksvask av taket. Det foretas i tillegg inspeksjon og nødvendig vedlikehold av beslag og overganger. Kostnad er estimert i tidligere tiltak, pkt. 261- Tekking med betongtakstein.	2027	-
--	------	---

Fast inventar	-	620 000 kr
----------------------	---	-------------------

271 Piper og ildsteder - Gasspeiser

Det anbefales ingen tiltak foruten årlig vedlikehold og kontroll.	2025	62000 kr
Årlig kontroll og vedlikehold.	2026	62000 kr
Årlig kontroll og vedlikehold.	2027	62000 kr
Årlig kontroll og vedlikehold.	2028	62000 kr
Årlig kontroll og vedlikehold.	2029	62000 kr
Årlig kontroll og vedlikehold.	2030	62000 kr
Årlig kontroll og vedlikehold.	2031	62000 kr
Årlig kontroll og vedlikehold.	2032	62000 kr
Årlig kontroll og vedlikehold.	2033	62000 kr
Årlig kontroll og vedlikehold.	2034	62000 kr

Trapper, balkonger, m.m.	-	2 674 000 kr
---------------------------------	---	---------------------

281 Trapper og repos

Skadede trinn utbedres lokalt med egnet produkt og metode. Det avsettes rundsum til utbedring av trapper.	2027	24000 kr
---	------	----------

282 Svalganger		
Det anbefales preventivt vedlikehold på alle svalganger. Oversiden av dekkene bør overflatebehandles med en diffusjonstett tykkfilmsmembran for å hindre fuktinntrenging. Det bør i tillegg benyttes sklisikring og flakes for å ivareta personsikkerhet og estetikk. Undersiden av dekkene overflatebehandles. Det er lønnsomt å foreta preventive vedlikehold før større skader oppstår. Utbedringskostnadene kan på relativt kort tid mangedobles.	2026	2650000 kr
284 Balkonger		
Ingen tiltak anbefales foruten om rengjøring av balkonger og rekkverk. Tiltaket er priset og medtatt i tidligere punkt, 231-Utvendig kledning. Bærekonstruksjonene og balkongdekker bør etterses på nytt om rundt 10 år.	2027	-

Luftbehandling	-	530 000 kr
-----------------------	---	-------------------

360 Mekanisk avtrekksventilasjon - Bolig		
Det anbefales rengjøring av alle ventilasjonskanaler og aggregater. Tiltaket utføres for å oppnå maks utnyttelse av eksisterende anlegg.	2027	530000 kr
360 Ventilasjon på fellesareler		
Ingen tiltak anbefales foruten rens av ventilasjonskanaler. Tiltaket er priset i tidligere tiltak, 360 ventilasjon bolig.	2027	-

Elkraft, generelt	-	17 800 kr
--------------------------	---	------------------

401 Elektro generelt - Internkontroll		
Det anbefales å få gjennomført internkontroll av det elektriske anlegget i boligselskapet. Eier av elektrisk anlegg plikter å påse at anlegget er sikkert. For å sikre dette anbefaler vi at det gjennomføres periodisk kontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene. Kontrollen utføres av en elektroentreprenør (elektrikerfirma) i henhold til normen NEK 405:2020 Elkontroll i bolig og næringsbygg. Anbefalt intervall er hvert femte år. Det bør vurderes termografering av fordelinger ved disse kontrollene. Videre bør beboere få tilbud om kontroll av sine leiligheter. Denne kontrollen er utgiftsført under hovedfordeling og jordingsanlegg, men omfatter hele det elektriske	2027	17800 kr

anlegget i fellesområdene.		
----------------------------	--	--

Internkontroll Generelt	-	4 500 kr
102 Internkontroll - Ettermontering		
Det anbefales at fungerende rutine for ettermontering og arbeider på eksisterende fellesareal videreføres. Rutinen bør inkludere avtale med styret, søknad teknisk etat/PBE og type ønsket arbeid. Typiske punkter er innglassing av balkonger, fliser på balkong, VVB i boder/fellessarealer, luft til luft varmpumper osv.	2025	900 kr
102 Internkontroll - HMS		
Det anbefales at styret oppretter rutine med gjennomføring av HMS kontroll. Typiske oppgaver er vernerunder, kontroll av brannslukningsutstyr, visuell kontroll og oppfølging av elektrisk anlegg, m.m.	2025	900 kr
102 Internkontroll - Lagring i fellesområder		
Boligselskapet har rutine og det anbefales at boligselskapet jevnlig informerer eierne om forskriftskrav og om nulltoleranse på lagring av gjenstander i rømningsveier. Det bør jevnlig utføres tilsyn/kontroller, og hensatte gjenstander bør fjernes ved behov. Estimert tiltak gjelder utarbeidelse og distribusjon av infoskriv til eierne samt jevnlig inspeksjon/kontroll.	2025	900 kr
102 Internkontroll - Rett bruk av boligen		
Det anbefales at boligselskapet oppretter en rutine med å sende ut infoskriv til eierne. Infobrevet bør inneholde opplysninger om: Viktigheten av rengjøring av sluk, risikovurdering av legionellasmitte, rett bruk av ventilasjon, vask av filter i kjøkkenventilator, funksjonstesting av innvendig stoppekran i boligen, egenkontroll av røykvarslere/brannslukningsapparater og ettermontering på ventilasjonsanlegget.	2025	900 kr
102 Internkontroll - Brannslukningsapparater		
Det anbefales at boligselskapet viderefører rutinen med inspeksjon/kontroll av slukkerutestyret inne i den enkelte bolig, minst en gang i løpet av vedlikeholdsperioden. Trykkladde pulverapparater skal kontrolleres av godkjent person hvert 5. år og leveres til service eller skiftes	2025	900 kr

hvert 10. år. Estimert tiltak gjelder kontroll av brannslukningsutstyr i alle boligene.		
---	--	--

770 Parker og hager	-	620 000 kr
----------------------------	---	-------------------

770 Frittstående søppelhus		
Det anbefales at søppelhusene overflatebehandles samtidig med øvrig trekledning i boligselskapet. Videre anbefales det at vegetasjon som ligger mot veggene fjernes. Tiltaket omfatter rengjøring, overflatebehandling og lokal utbedring av dører/kledning.	2026	620000 kr

Antall punkter: 48

Totalt: 21 119 200 kr

De økonomiske beregningene er foretatt ved bruk av erfaringstall fra flere referanseprosjekt og estimater hentet inn fra Huseiernes tekniske nettverk.

Bred erfaring fra restaurerings- og rehabiliteringsarbeider i sammenlignbare bygg gir oss grunnlag for å gi relativt gode anslag, men samtidig har den samme erfaringen vist oss at det ofte kan dukke opp utfordringer som er umulig å oppdage før selve utbedringsarbeidene starter.

I de økonomiske beregningene i rapporten vil det alltid foreligge en usikkerhetsfaktor på +/-20%

Tiltak med høy prioritet

201 Bygning generelt - Brann

Bygningsmassen er jf. FOB definert som nyere bygninger og skal opprettholde det branntekniske sikkerhetsnivået forutsatt i bygningstillatelse gitt ved oppføring. Brannsikkerheten i bygningsmassen er god. Brannceller er oppført i betong og har brannmotstand A90. Rømningsveier er oversiktlige og alle bredder er over 90 cm.

212 Byggegrep - Radon

Sameiet har gjennomført organisert radonmåling av alle boliger i boligselskapet. Jf. aktsomhetskart for radon lastet ned fra www.NGU.no er aktsomhetsgraden i området "moderat til lav". Ved måling i bygningsmassen ble det stedvis målt vesentlig lavere nivå enn grenseverdien i strålevernforskriften.

234 Porter

Portene fremsto på befaringsdagen i generelt god stand med normal alders og bruksslitasje. Det er ikke meldt om driftsproblemer med porter, automatikk eller mekanismer.

Det er opplyst om at portene er relativt nye, men at sameiet leaser porter med tilhørende serviceavtale.

244 Innvendige dører fellesområder - Branndører

Dørene fremsto på befaringsdagen i god stand med normal bruks og aldersslitasje.

248 Utstyr og komplettering - Brannsikring

Branntettingen skal i hovedsak forhindre brannog røykspredning fra en branncelle eller en brannseksjon til en annen. Det stilles krav om at gjennomføringer av kabler, rør, ventilasjonskanaler o.l. ikke fører til redusert/svekket brannmotstand. Branntettingen er tilsynelatende god, men er ikke kontrollert i stort omfang.

263 Takluker/røykluker

Hensikten med lukene er utlufting etter en eventuell brann. Det er brannvesenet som åpner lukene. Det er viktig at brukere av bygget ikke benytter lukene som lufteluker.

102 Internkontroll - Ettermontasje

Boligselskapet har opplyst at det foreligger rutine på å besvare henvendelser og/eller rutine på eventuelle heftelser ved etableringer på fellesarealer eller søknadspliktige arbeider på eksisterende fellesarealer. Dette medfører at tiltak som skulle vært søkt Plan- og Bygningsetaten/teknisk etat og/eller styret, ikke blir utført.

102 Internkontroll - HMS

Et boligselskap har plikt til å gjennomføre internkontroll og dette er hjemlet i internkontrollforskriften. Det finnes ulike systemer som hjelper styret å ivareta denne plikten. Det er opplyst at styret ikke har gode rutiner for gjennomføring av internkontroll.

102 Internkontroll - Lagring i fellesområder

Det er fare for gjenstander plassert i rømningsveier som klær, utstyr, barnevogner, m.m. Punktet omfatter alle trappeløp, korridorer og rømningsveier. Lagring av brennbart materiale i rømningsvei skal ikke forekomme og det anbefales nulltoleranse for slik lagring. "Den som har rett til å bruke et byggverk skal unngå unødig risiko for brann, og sørge for at

rømningsveiene opprettholder sin funksjon, herunder at fremkommeligheten ikke reduseres, (Forskrift om brannforebygging §11). Gjenstander, som f.eks. barnevogn, som er lagret i rømningsvei vil i tillegg til være et hinder kunne avgi høy brannenergi og skape stor røykspredning som vil utgjøre en fare for liv og helse.

102 Internkontroll - Rett bruk av boligen

Boligselskapet har ikke fast rutine på utsendelse av "Infobrev – Rett bruk av boligene" Det anbefales at det sendes ut info til seksjonseiere på årlig basis.

102 Internkontroll - Brannslukningsapparater

Boligene er utstyrt med manuelle håndslukkere i form av husbrannslange/pulverapparat. Utstyret omfattes av eiers vedlikeholdsplikt. Erfaringsmessig vil enkelte eiere misligholde vedlikeholdsplikten, eller foreta ombygninger som medfører at slukkerutstyret ikke fungerer.

201 Ytterligere undersøkelser - Sentningskade over garasjenedkjøring

Det er registrert sprekker og hengende fasadeplater i himling over garasjenedkjøring. Disse må byttes ut eller festes så de ikke dette ned. Samtidig er det oppdaget skjevheter i konstruksjonen på utsiden. Man ser tydelige skjeveter i fasaden og en bulning nedover midt i åpning som samsvarer med de ødelagte fasadeplatene. Tegl forblendig har også riss på samme sted.

201 Ytterligere undersøkelser - Skader i beslag

Det er på befaringen registrert beslag som er beslått rundt betongsøyler til blokkene som har skader.

Disse beslagene kan volde skade om de ikke blir utbedret.

201 Ytterligere undersøkelser - Varmepumpe fra næringsseksjon

Det er registrert at næringsdelen av bygget har fått montert varmepumpe "under tak" rett ovenfor en bærende del av konstruksjonen.

Det er registrert mye kondensvann/annsamling av vann rundt betongsøyle som over til vil føre til skader over tid.

Kontrollpunkter

102 Internkontroll - Brannslukningsapparater	102 Internkontroll - Ettermontering
102 Internkontroll - HMS	102 Internkontroll - Lagring i fellesområder
102 Internkontroll - Rett bruk av boligen	201 Bygning generelt - Brann
201 Ytterligere undersøkelser - Betongundersøkelser garasje	201 Ytterligere undersøkelser - Sentningsskade over garasjenedkjøring
201 Ytterligere undersøkelser - Skader i beslag	201 Ytterligere undersøkelser - Sjøppelskur
201 Ytterligere undersøkelser - Varmepumpe fra næringsseksjon	212 Byggegrøp - Radon
216 Fundamentering - Betong	217 Drenering og overvann
217 Overvannssluk på uteområdet	231 Bærende yttervegger - Betong med utfyllende trevegger
231 Bærende yttervegger - Kjellervegger av betong	231 Kledning på yttervegger over terreng - Teglforblending
231 Kledning på yttervegger over terreng - Trekledning	234 Inngangsdører til blokker
234 Porter	234 Utvendige leilighetsdører
234 Vinduer / balkongdører boliger	234 Vinduer i fellesområder
244 Innvendige dører fellesområder - Brann dører	244 Innvendige leilighetsdører
246 Kledning og overflate - Innvendige overflater	248 Utstyr og komplettering - Brannsikring
251 Etasjeskillere - Betong	253 Gulvoverflater fellesområder
256 Himlinger	261 Felles Takterrasser/uteområder
261 Inngangstak	261 Primærkonstruksjon Yttertak - Tretak med kaldtloft
261 Primærkonstruksjoner - Tekking asfaltbelegg	261 Primærkonstruksjoner - Tekking med betongstein
261 Takrenner	261 Takterrasser
261 Vindskier	263 Takluker/røykluker
271 Piper og ildsteder - Gasspeiser	281 Trapper og repos
282 Svalganger	284 Balkonger
360 Mekanisk avtrekksventilasjon - Bolig	360 Ventilasjon på fellesareler
401 Elektro generelt - Internkontroll	770 Frittstående søppelhus

Internkontroll Generelt

102 Internkontroll - Brannslukningsapparater

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her kommenteres tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Det legges vekt på "sikkerhet i bruk" og rutiner som gjør det enklere å holde oversikt og ta vare på bygningsmassen.

Vurdering

Boligene er utstyrt med manuelle håndslukkere i form av husbrannslange/pulverapparat. Utstyret omfattes av eiers vedlikeholdsplikt. Erfaringsmessig vil enkelte eiere misligholde vedlikeholdsplikten, eller foreta ombygninger som medfører at slukkerutstyret ikke fungerer.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at boligselskapet viderefører rutinen med inspeksjon/kontroll av slukkerutstyret inne i den enkelte bolig, minst en gang i løpet av vedlikeholdsperioden. Trykkkladde pulverapparater skal kontrolleres av godkjent person hvert 5. år og leveres til service eller skiftes hvert 10. år. Estimert tiltak gjelder kontroll av brannslukningsutstyr i alle boligene.	2025	900 kr

Totalt: 900 kr



Pulverapparat i befart bolig.



Eksempelbilde brannslukningsapparat.

102 Internkontroll - Ettermontasje

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her kommenteres tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Det legges vekt på "sikkerhet i bruk" og rutiner som gjør det enklere å holde oversikt og ta vare på bygningsmassen.

Vurdering

Boligselskapet har opplyst at det foreligger rutine på å besvare henvendelser og/eller rutine på eventuelle heftelser ved etableringer på fellesarealer eller søknadspliktige arbeider på eksisterende fellesarealer. Dette medfører at tiltak som skulle vært søkt Plan- og Bygningsetaten/teknisk etat og/eller styret, ikke blir utført.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at fungerende rutine for ettermontasje og arbeider på eksisterende fellesareal videreføres. Rutinen bør inkludere avtale med styret, søknad teknisk etat/PBE og type ønsket arbeid. Typiske punkter er innglassing av balkonger, fliser på balkong, VVB i boder/fellesarealer, luft til luft varmepumper osv.	2025	900 kr

Totalt: 900 kr



Eksempelbilde ettermontert varmepumpe. Bildet er ikke fra dette sameiet.



Eksempel ettermontasje i deres sameie.

102 Internkontroll - HMS

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her kommenteres tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Det legges vekt på "sikkerhet i bruk" og rutiner som gjør det enklere å holde oversikt og ta vare på bygningsmassen.

Vurdering

Et boligselskap har plikt til å gjennomføre internkontroll og dette er hjemlet i internkontrollforskriften. Det finnes ulike systemer som hjelper styret å ivareta denne plikten. Det er opplyst at styret ikke har gode rutiner for gjennomføring av internkontroll.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at styret oppretter rutine med gjennomføring av HMS kontroll. Typiske oppgaver er vernerunder, kontroll av brannslukningsutstyr, visuell kontroll og oppfølging av elektrisk anlegg, m.m.	2025	900 kr

Totalt: 900 kr



Eksempelbilde HMS modul.



Eksempelbilde HMS modul.

102 Internkontroll - Lagring i fellesområder

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her kommenteres tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Det legges vekt på "sikkerhet i bruk" og rutiner som gjør det enklere å holde oversikt og ta vare på bygningsmassen.

Vurdering

Det er fare for gjenstander plassert i rømningsveier som klær, utstyr, barnevogner, m.m. Punktet omfatter alle trappeløp, korridorer og rømningsveier. Lagring av brennbart materiale i rømningsvei skal ikke forekomme og det anbefales nulltoleranse for slik lagring. "Den som har rett til å bruke et byggverk skal unngå unødig risiko for brann, og sørge for at rømningsveiene opprettholder sin funksjon, herunder at fremkommeligheten ikke reduseres, (Forskrift om brannforebygging §11). Gjenstander, som f.eks. barnevogn, som er lagret i rømningsvei vil i tillegg til være et hinder kunne avgi høy brannenergi og skape stor røykspredning som vil utgjøre en fare for liv og helse.

Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Boligselskapet har rutine og det anbefales at boligselskapet jevnlig informerer eierne om forskriftskrav og om nulltoleranse på lagring av gjenstander i rømningsveier. Det bør jevnlig utføres tilsyn/kontroller, og hensatte gjenstander bør fjernes ved behov. Estimert tiltak gjelder utarbeidelse og distribusjon av infoskriv til eierne samt jevnlig inspeksjon/kontroll.	2025	900 kr

Totalt: 900 kr



Eksempelbilde lagring i fellesområder. Bildet er ikke fra dette boligselskapet.



Eksempelbilde lagring i fellesområder. Bildet er ikke fra dette boligselskapet.

102 Internkontroll - Rett bruk av boligen

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her kommenteres typiske tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Punktene kan ikke anses som et komplett internkontrollsystem.

Vurdering

Boligselskapet har ikke fast rutine på utsendelse av "Infobrev – Rett bruk av boligene" Det anbefales at det sendes ut info til seksjonseiere på årlig basis.

Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at boligselskapet oppretter en rutine med å sende ut infoskriv til eierne. Infobrevet bør inneholde opplysninger om: Viktigheten av rengjøring av sluk, risikovurdering av legionellasmitte, rett bruk av ventilasjon, vask av filter i kjøkkenventilator, funksjonstesting av innvendig stoppekran i boligen, egenkontroll av røykvarslere/brannslukningsapparater og ettermonteringer på ventilasjonsanlegget.	2025	900 kr

Totalt: 900 kr



Eksempelbilde "Rett bruk av boligen"



Eksempelbilde "Rett bruk av boligen"

Bygning generelt

201 Bygning generelt - Brann

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her vurderes de branntekniske forholdene i bygningsmassen generelt. Teknisk forskrift dannet grunnlag for den branntekniske utformingen av bygningsmassen ved oppføringstidspunktet. I bruksfasen gjelder egne regelverk og særlig relevant er "Forskrift om brannforebygging" (FOB): §5 "Kontroll og vedlikehold av bygningsdeler og sikkerhetsinnretninger", §7 "Brannvarsling og manuelt slokkeutstyr...", §11 omtaler rømningsveier.

Vurdering

Bygningsmassen er jf. FOB definert som nyere bygninger og skal opprettholde det branntekniske sikkerhetsnivået forutsatt i bygningstillatelse gitt ved oppføring. Brannsikkerheten i bygningsmassen er god. Brannceller er oppført i betong og har brannmotstand A90. Rømningsveier er oversiktlige og alle bredder er over 90 cm.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Anbefalte tiltak kan ikke anses som en krav, men som en anbefaling. Det er lagt til grunn oppgradering jf. dagens krav som er et fornuftig sikkerhetsnivå. De aktuelle tiltakene er beskrevet inn i den enkelte bygningsdel.	2025	0 kr

Totalt: 0 kr



Brannsentral plassert i kjeller.



Røykdetektorer i fellesområder.



Slokkerutstyr i form av brannslanger på fellesområder.



Hele bygget har sprinkelanlegg, fellesområder og boliger.

201 Ytterligere undersøkelser - Betongundersøkelser garasje

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her vurderes behovet for ytterligere undersøkelser der de faktiske forhold ikke har latt seg bringe på det rene ved visuell kontroll (nivå 1). Undersøkelsene gjennomføres for å sikre korrekt informasjon om tilstanden slik at utbedringene utføres med egnet produkt og metode, målt opp mot kost/hytte.

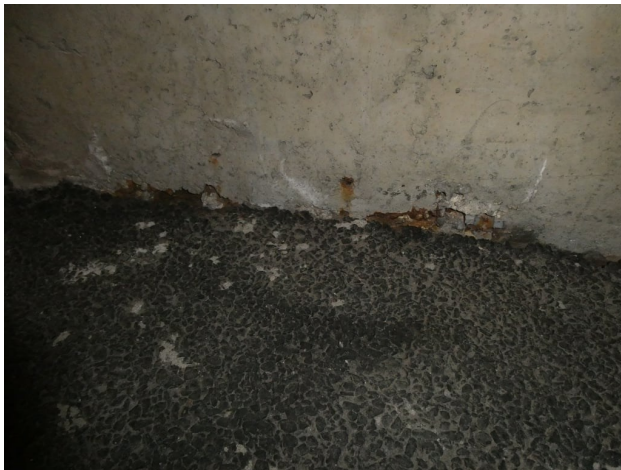
Vurdering

Ved visuell kontroll ble det på veggene/søylene i fellesgarasjen registrert betongskader. Nedre del av vegger/søylar i garasjeanlegg er særlig utsatt for betongskader forårsaket av høyt innhold av klorider(salt). Skadene kan oppstå allerede etter få år, og når skadene er synlig på overflaten er skadebildet ofte være relativt stort. I "eldre bygg" kan et høyt innhold av klorider(salt)være forårsaket av tilførte klorider og innstøpte klorider. For å begrense fuktinntaket benyttes gjerne hulkilløsning eller tett belegg.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales betongundersøkelse i fellesgarasjen. Det kontrolleres betongens kloridinnhold, overdekning og det måles karbonatiseringsdybde. Undersøkelsen danner grunnlag for videre arbeid.	2027	69000 kr

Totalt: 69 000 kr



Skader i betong.



Skader i betong.

201 Ytterligere undersøkelser - Sentningsskade over garasjenedkjøring

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her vurderes behovet for ytterligere undersøkelser der de faktiske forhold ikke har latt seg bringe på det rene ved visuell kontroll (nivå 1). Undersøkelsene gjennomføres for å sikre korrekt informasjon om tilstanden slik at utbedringene utføres med egnet produkt og metode, målt opp mot kost/hytte.

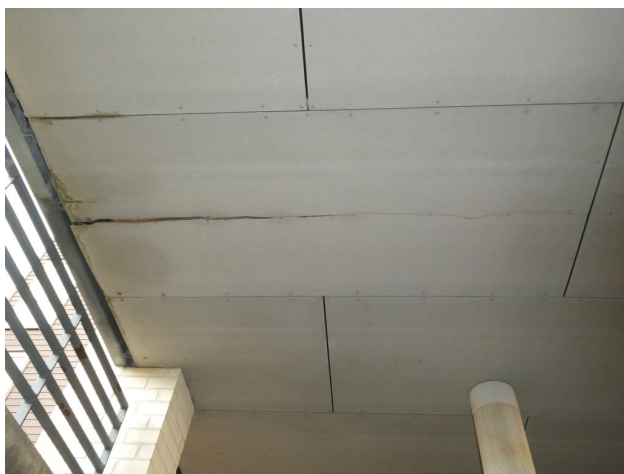
Vurdering

Det er registrert sprekker og hengende fasadeplater i himling over garasjenedkjøring. Disse må byttes ut eller festes så de ikke dette ned. Samtidig er det oppdaget skjevheter i konstruksjonen på utsiden. Man ser tydelige skjeveter i fasaden og en bulning nedover midt i åpning som samsvarer med de ødelagte fasadeplatene. Tegl forblendig har også riss på samme sted.

Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales ytterligere undersøkelser om det er svekkelser i konstruksjonen. Estimerte kostnader er til den ytterligere undersøkelsen av entreprenør.	2025	74000 kr

Totalt: 74 000 kr



Sprekte/ødelagte fasadeplater.



Bulning nedover midt på vegg.



Tydelige skjevheter i konstruksjon.



Bulning nedover midt på vegg. Riss i tegl.

201 Ytterligere undersøkelser - Skader i beslag

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her vurderes behovet for ytterligere utbedringer av beslag i fasade.

Vurdering

Det er på befaringen registrert beslag som er beslått rundt betongsøyler til blokkene som har skader.

Disse beslagene kan volde skade om de ikke blir utbedret.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at en blikkenslager reparerer skadene så det ikke volder skade og blir mer skade på bygget.	2025	14600 kr

Totalt: 14 600 kr



Skader i beslag rundt søyler.



Skader i beslag rundt søyler.

201 Ytterligere undersøkelser - Sjøppelskur

Prioritet: **Medium**

Kontrollpunkt

Her vurderes behovet for ytterligere undersøkelser der de faktiske forhold ikke har latt seg bringe på det rene ved visuell kontroll (nivå 1). Undersøkelsene gjennomføres for å sikre korrekt informasjon om tilstanden slik at utbedringene utføres med egnet produkt og metode, målt opp mot kost/nytte.

Vurdering

Det er registrert at grunn under sjøppelskur har sunket under betongsåle til sjøppelskur. De aktuelle skadene sees i form av synk midt på betongsåle samt store skjevheter i resten av konstruksjonen.

Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales å sjekke årsaken til skadene, eventuell utbedring og oppretting av de aktuelle sjøppelskurene. Estimert kostnad er for ytterligere undersøkelse som vil komme med konklusjon for utbedring.	2026	67000 kr

Totalt: 67 000 kr



Store skjevheter og betongsåle har sunket.



Store skjevheter og betongsåle har sunket.

201 Ytterligere undersøkelser - Varmepumpe fra næringsseksjon

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her vurderes løsningen til næringsdelens løsning av utedel til varmpumpe.

Vurdering

Det er registrert at næringsdelen av bygget har fått montert varmpumpe "under tak" rett ovenfor en bærende del av konstruksjonen.

Det er registrert mye kondensvann/annsamling av vann rundt betongsøyle som over tid vil føre til skader over tid.

Tiltak / estimater:

Arlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at styret påser at denne løsningen blir omgjort slik at slike vannansamlinger ikke vil oppstå og kan skade bygget over tid.	2025	900 kr

Totalt: 900 kr



Vannansamling rundt betongsøyle.



Vannansamling rundt betongsøyle.

Grunn og fundament

212 Byggegrupp - Radon

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Radon er en naturlig radioaktiv edelgass uten farge, lukt eller smak. Radon dannes fra radioaktiv nedbrytning av radium (Ra226), et grunnstoff som forekommer i små mengder i de fleste bergarter og jord. I Oslo og omegn kan den særlig finnes i alunskifer og enkelte granitter. Radongass i inneluften øker risikoen for lungekreft.

Risikøkningen bestemmes av hvor lang tid man utsettes for radon og av hvor høyt radonnivået er. Krav til radonnivået i boliger er omtalt i flere forskrifter. Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravene gjelder fra 1. januar 2014. Årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. Dette nivået kalles grenseverdi i strålevernforskriften. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom nivået overstiger 100 Bq/m³. Dette nivået kalles tiltaksgrense i strålevernforskriften. §135 i teknisk forskrift omtaler radon med samme grensenivåer.

Vurdering

Sameiet har gjennomført organisert radonmåling av alle boliger i boligselskapet. Jf. aktsomhetskart for radon lastet ned fra www.NGU.no er aktsomhetsgraden i området "moderat til lav". Ved måling i bygningsmassen ble det stedvis målt vesentlig lavere nivå enn grenseverdien i strålevernforskriften.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales måling av radon i bygningsmassen, med f.eks langtidsmåling med sporfilm. Måling bør gjøres i vinterhalvåret. Statens strålevern anbefaler at alle leiligheter som har kontakt med bakken måles. Videre oppover i etasjene bør et representativt utvalg av leilighetene måles. Se måleskisse fra www.nrpa.no . Estimert beløp reflekterer ikke måling av alle leiligheter i blokkene, kun kartlegging/måling med sporfilmålere i et utvalg av leilighetene.	2025	11200 kr

Totalt: 11 200 kr



Kartutsnitt fra ngu.no, aktsomhetsgrad "moderat til lav"



Eksempelbilde sporfilm.

216 Fundamentering - Betong

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her vurderes byggegrunn og fundamenteringen for bygningsmassen. Boligblokker med fundamentering av betong. Byggegrunn antas å være komprimerte masser eller fjell. Jf.løsmassekart skrevet ut fra www.NGU.no består grunnen i området av Hav- og fjordavsetning, tykt dekke. Det er ikke foretatt grunnundersøkelse.

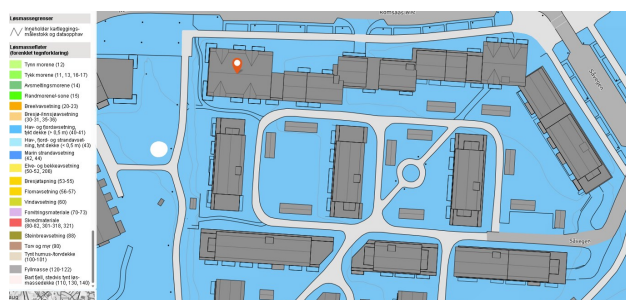
Vurdering

Det er ikke registrert tegn til nedsatt/sviktende funksjon som setninger, skjevheter, skråriss eller andre symptomer av større art. Fundamenteringen synes å være tilfredsstillende og opprettholder tiltenkt funksjon.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2034	0 kr

Totalt: 0 kr



Løsmassekart fra ngu.no



Betongfundamentering.

217 Drenering og overvann

Prioritet: **Medium**

Kontrollpunkt

Her vurderes drenering, og fuktsikring av yttervegger under terreng. Hensikten med disse er å hindre fuktighet i å trenge inn i underetasjer/kjellere. Kjellerveggene er antatt fuktsikret med isolasjon/knasteplast. Det er lagt perforerte plastledninger på utsiden av vegglivet. Takvann ledes ned i dren.

Vurdering

Befarte kjellere fremsto som tørre, kun med mindre symptomer på fuktinnsig og fuktopptrekk. Det er ikke meldt om større vanninnsig eller symptomer på funktinntrengning. Det ble registrert noe saltutslag på gulv. Dette anses som normalt. Boligselskapets representant har opplyst at det ikke er kjent om overvann håndteres lokalt eller om overvann ledes til kommunalt røranlegg.

Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at drensledninger og kummer rengjøres og spyles ved behov. Det avsettes rundsum til tiltaket. Foretas det i neste 10års periode gravearbeid inn mot grunnmur bør man samtidig kartlegge faktisk utførelse. Faktisk utførelse dokumenteres og arkiveres med f.eks. bilder.	2027	33900 kr

Totalt: 33 900 kr



Noe saltutslag overganger gulv-vegg.



Noe saltutslag på gulv.

217 Overvannssluk på uteområdet

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her vurderes overvannssluk på uteområdet. Slukene er av varierende type og alder. Hensikten med overvannsslukene er å hindre vannansamling og lede overflatevann vekk fra internveiene.

Vurdering

Kontrollerte overvannssluk fremsto som middels rengjort og det bør sjekkes sist dette ble gjort.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales løpende rengjøring av overvannssluk. Blader, løv, o.l. fjernes. I tillegg bør man med en frekvens på hvert 5. år gjennomføre kontroll av kummer. Disse rengjøres med sugebil ved behov. Det avsettes årlig sum til rengjøring og tilsyn .	2025	39000 kr
Det avsettes årlig rundsum til rengjøring, tilsyn og vedlikehold.	2026	12300 kr
Det avsettes årlig rundsum til rengjøring, tilsyn og vedlikehold.	2027	12300 kr
Det avsettes årlig rundsum til rengjøring, tilsyn og vedlikehold.	2028	12300 kr
Det avsettes årlig rundsum til rengjøring, tilsyn og vedlikehold.	2029	12300 kr
Det avsettes årlig rundsum til rengjøring, tilsyn og vedlikehold samt kontroll.	2030	39000 kr
Det avsettes årlig rundsum til rengjøring, tilsyn og vedlikehold.	2031	12300 kr
Det avsettes årlig rundsum til rengjøring, tilsyn og vedlikehold.	2032	12300 kr
Det avsettes årlig rundsum til rengjøring, tilsyn og vedlikehold.	2033	12300 kr
Det avsettes årlig rundsum til rengjøring, tilsyn og vedlikehold.	2034	12300 kr

Totalt: 176 400 kr



Overvannssluk på området.



Overvannssluk på området.



Overvannssluk på området.



Overvannssluk på området.

Yttervegger

231 Bærende yttervegger - Betong med utfyllende trevegger

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes yttervegger, over grunnmur/kjeller, som utgjør byggenes "skall". Vurderingen omfatter bærende og ikke bærende konstruksjoner, isolering, damp og vindtetting. Veggens kledning/overflatebehandling beskrives i eget punkt. Det er yttervegger av prefabrikkerte betongelementer i brannskillende og bærende konstruksjoner forøvrig bindingsverk. Ved balkongene er det partier med utfyllende bindingsverksvegger med antatt 150-200mm isolasjon, vindsperre av gips og Tyvek, samt innvendig diffusjonssperre i form av plast. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Det er ikke avdekket symptomer som tilsier svekket styrke eller stabilitet. Det er ikke meldt om problemer som luftlekkasjer eller større sprekkdannelser. Ytterveggene er vurdert i god stand.

Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2034	0 kr

Totalt: 0 kr



Oversiktsbilde yttervegger.



Oversiktsbilde yttervegger.

231 Bærende yttervegger - Kjellervegger av betong

Prioritet: **Medium**

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes yttervegger, søyler og bærende vegger i garasjeanlegg. Veggene/søylene er av prefabrikkerte betongelementer. Ytterveggene er på innvendig side overflatebehandlet. Utvendig er veggene flislagt/pusset/plateslått. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Det er ikke avdekket symptomer som tilsier svekket styrke eller stabilitet. Veggene fremsto i generelt god stand. Dog ble det registrert mindre riss/sprekker forårsaket av små bevegelser.

Tiltak / estimerer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales å montere gipsplomber på sprekke i veggene. Plomberingen utføres for å enkelt kunne følge med på en eventuell utvikling i sprekke. Gipsplomben vil ved bevegelse sprekke opp og man kan måle hvor stor forflytningen har vært siden plomben ble montert.	2027	12600 kr

Totalt: 12 600 kr



Mindre riss i vegg søyler.



Mindre riss i betongvegger.

231 Kledning på yttervegger over terreng - Teglforblending

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her vurderes deler av fasadene som er forblendet med tegl. Forblendingen er murt med lys teglstein med halvsteinsforbandt. En skallmur/teglsteinsforblending er frittstående/ikke bærende og er festet i bakenforliggende veggkonstruksjon med bindere av jern. Ingen kjente påkostninger.

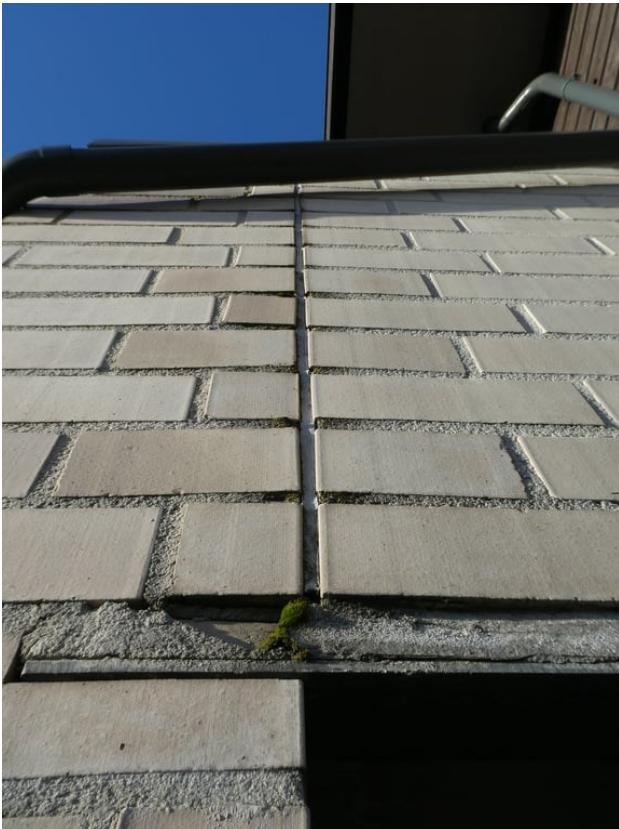
Vurdering

Det er et mindre omfang av skader på fasadene. Det er registrert større og mindre skader på alle kontrollerte fasader med teglforblending og det må forventes påkostninger i kommende periode. Kort fortalt er det registrert manglende bevegesfuger, mindre risskader, og en del vann som kommer fra andre steder som konstant tilføres fasaden og med tiden kan forårsake frostspreng i stein og fuger.

Tiltak / estimater:

Arlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales fasadevask og impregnering av fasader med teglforblending. Det anbefales også en kartlegging av skader i teglforblending. Fasadevask er en viktig del av renholdet for å kunne på best mulig måte ivareta bygget og fasadens materiale. Forurensing, veistøv, pollen og smuss legger seg som et belegg på byggets kledning og kan over tid være skadelig for fasaden. Videre anbefales kontroll og løpende utskiftning av dilatasjonsfuger. Tiltak til vasking og utskiftning av dilatasjonsfuger er estimert i pkt. 231 kledning - Trekledning. Her estimeres en kostnad for kartlegging av fasader.	2027	68000 kr

Totalt: 68 000 kr



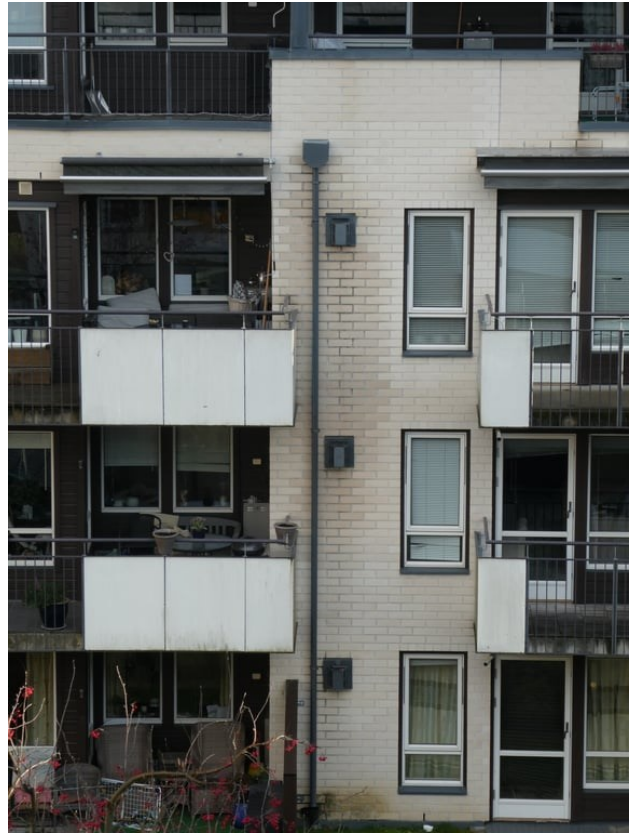
Fuktige områder i tegl.



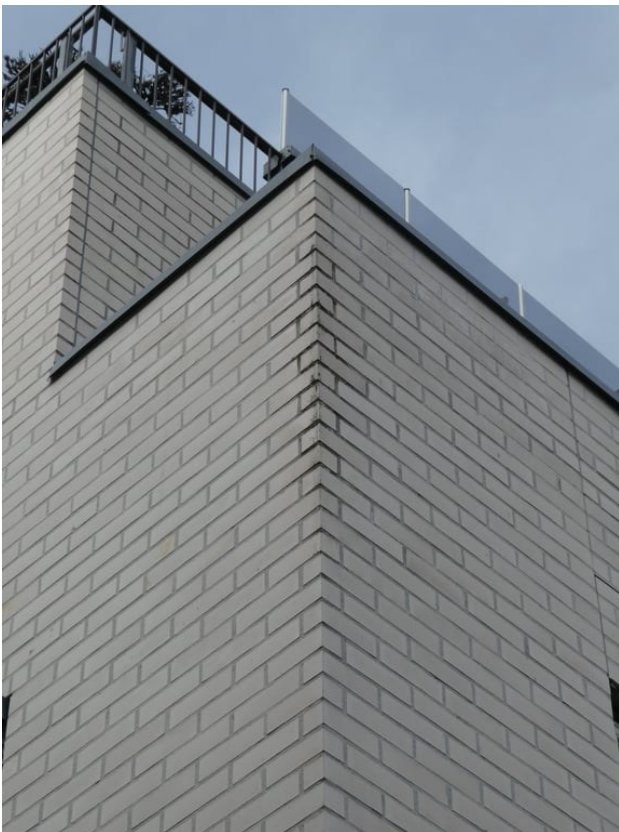
Sprekte fuger.



Dillitasjonsfuger må skiftes.



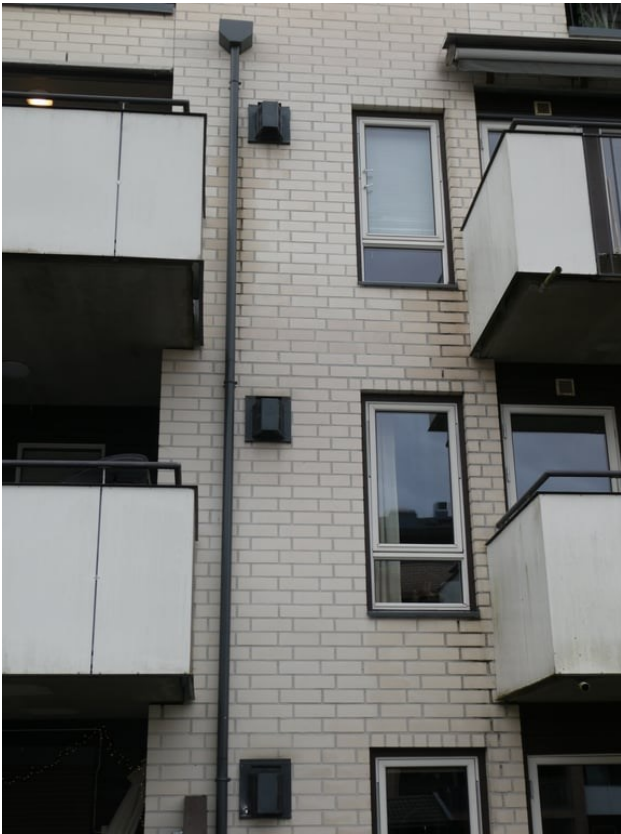
Fuktige områder i tegl.



Fuktige områder i tegl.



Dillitasjonsfuger må skiftes.



Fuktige områder i tegl.



Fuktige områder i tegl.

231 Kledning på yttervegger over terreng - Trekledning

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes utvendig trekledning inkludert hjørnekasser, gesimskasser, belistning rundt vinduer, o.l. Fasadene er primært kledd med dobbeltfalsset trekledning montert liggende i dekkbeiset/malt utførelse. Fasaden er komplettert med hjørnekasser, og enkel belisting inn på vinduer og dører. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Det er registrert forskjeller på overflatebehandlingen og vedlikeholdet varierer. Overflatebehandlingen varierer fra bra til fasader med behov for vedlikehold. Typiske værutsatte fasader eksponert for sol, slagregn er de i dårligst forfatning. (Sør- og vestvegg slites som regel raskere enn nord- og østvegg) Dog er det generelle inntrykket av boligselskapet tilfredsstillende. Det er noe vridd/oppsprukket trevirke som bør skiftes. Det første vi ser når maling/beis blir slitt er at flatene blir matte og fargen falmer. Kledningen opptar fuktighet og overflatesjiktet svekkes. Veggene kan fortsatt ha et akseptabelt utseende, men ventes det for lenge med vedlikeholdet kan bordene deformeres, sprekke opp, å bli "flosset" i overflaten. Områder med oppfuktet trevirke resulterer i at malingen begynner å sprekke/flasse. Hvor raskt overflatebehandlingen slites ned er sterkt avhengig av grad av påkjenninger som sollys og fukt.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales overflatebehandling av fasader og tegforblending samt utskiftning av dillasjonsfuger. Herunder all trekledning på vegger, leegger, vindskier og kassebord på takutstikk. Behandlingen gjøres med egnet produkt og metode. Det er priset/forutsatt produkt av god kvalitet. Vridd eller skadet kledning utbedres lokalt.	2027	5800000 kr

Totalt: 5 800 000 kr



Kledning trenger rengjøring og vask.



Kledning trenger rengjøring og vask.



Kledning trenger rengjøring og vask.



Kledning trenger rengjøring og vask.

234 Inngangsdører til blokker

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes inngangspartiene. Inngangspartier konstruert med ramme og karm i tre. Glassfelter med 2-lags glass, der kontrollerte glass var merket produksjonsår 2006. Det er elektrisk dørpumpe på dørene og elektrisk sluttstykke tilkoblet callinganlegg. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Dørene fremsto på befaringdagen i god stand uten større skader eller symptomer på funksjonssvikt. Dørene har teoretisk lang gjenværende brukstid.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt foruten løpende vedlikehold. Aktuelle tiltak er smøring, justering, utbedring av dørpumper, lås/låskasse, o.l. Det avsettes årlig rundsum tilløpende vedlikehold av dører.	2025	12300 kr
Løpende vedlikehold.	2026	12300 kr
Løpende vedlikehold.	2027	12300 kr
Løpende vedlikehold.	2028	12300 kr
Løpende vedlikehold.	2029	12300 kr
Løpende vedlikehold.	2030	12300 kr
Løpende vedlikehold.	2031	12300 kr
Løpende vedlikehold.	2032	12300 kr
Løpende vedlikehold.	2033	12300 kr
Løpende vedlikehold.	2034	12300 kr

Totalt: 123 000 kr



Inngangsdør til blokk.



Inngangsdør til blokk.

234 Porter

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes porter i fellesgarasjer. Garasjeporter utført som leddporter konstruert av aluminium/stål i grå/hvit utførelse, med gangdør. Skinner og beslag av stål. Porten er elektrisk og fjernstyres. Porten er fra byggeår. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Portene fremsto på befaringsdagen i generelt god stand med normal alders og bruksslitasje. Det er ikke meldt om driftsproblemer med porter, automatikk eller mekanismer.

Det er opplyst om at portene er relativt nye, men at sameiet leaser porter med tilhørende serviceavtale.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
For brukerne av fellesgarasjene er det viktig at portene til enhver tid fungerer slik at man kommer seg inn og ut og at garasjen ikke står "ulåst". Det anbefales å videreføre fast serviceavtale med egnet selskap for å sikre kontinuerlig drift av portene. Det er estimert kostnad på serviceavtale og drift av port.	2025	0 kr

Totalt: 0 kr



Garasjeporters utside.



Garasjeporters utside.

234 Utvendige leilighetsdører

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes dørene inn til den enkelte bolig. Dørene er plassert ved inngangspartiene/svalgangene og er utadslående. Det er lik alder og utførelse. Opprinnelige dører er av tre uten glassfelt. Dørene er i malt utførelse innvendig og utvendig. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Ytterdørene fremsto med normal bruks- og aldersslitasje. Erfaringsmessig kan eldre dører være trekkfulle grunnet manglende tetting, skjevheter og bruksslitasje. Dørene er vurdert å kunne benyttes i hele 10-års perioden forutsatt løpende vedlikehold. Normal kontroll og justering av dører er 2-8 år. Normal intervall for utskiftning av ytterdører i tre er 20-40 år.

Det er opplyst om at det er noen dører som er vanskelige å åpne/lukke samt at noen dører "går opp i liminga", døbladets lag skiller seg. Det er befart en dør hvor dørbildet er prøvd skrudd sammen.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Representant fra boligselskapet opplyser at meldte ødelagte dører blir fortløpende utskiftet, det legges til grunn 40 dører i perioden. Løpende vedlikehold i form av smøring, justering, m.m. forestås av den enkelte eier. Dører som byttes ut skal være brannklassifiserte dører.	2034	1650000 kr

Totalt: 1 650 000 kr



Inngangsdør hvor dørbildet er skrudd sammen med skruer.



Dører på svalganger er kun lydklassifiserte, men ikke brannklassifiserte.

234 Vinduer / balkongdører boliger

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes vinduene og balkongdørene i boligene. Det ble registrert vinduer og balkongdører med ramme og karm av trevirke. Innvendig er det komplettert med malte utføringer og gerikter. Utvendig overflatebehandling i form av dekkende beis/maling. Kontrollerte vinduer/balkongdører var utført med 2-lags glass merket produksjonsår 2006. Ingen påkostninger registrert de senere år.

Vurdering

Vinduer har en teoretisk levetid på rundt 20-60 år. De aktuelle enhetene er nå 18 år. Vinduer og balkongdører fremsto i relativt god stand alder tatt i betraktning. Det er normal alders- og bruksslitasje. Vinduer/balkongdører har stort behov for overflatebehandling. Det er stedvis registrert mindre råteskader på karm/ramme. Vinduer/balkongdører utsatt for stor værbelastning er i dårligst forfatning. Hengsler og mekanisme var på funksjonstestede balkongdører/vinduer i relativt godt stand. Vinduer/balkongdører er vurdert å kunne benyttes i neste 10-års periode forutsatt at det foretas overflatebehandling og vedlikehold på hengsler/mekanisme.

Tiltak / estimerer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales periodisk overflatebehandling av vinduer og balkongdører. Skadede vinduer og balkongdører utbedres lokalt. Alle vinduer/balkongdører overflatebehandles med egnet produkt og metode. Vedlikehold av mekanisme forestås av den enkelte eier.	2027	4450000 kr

Totalt: 4 450 000 kr



Balkongdør i befart bolig.



Skade på vindu.



Sprukket karm og ramme.



Slitasje på vindu.

234 Vinduer i fellesområder

Prioritet: **Medium**

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes vinduene på fellesområder som trapperom. Det ble registrert vinduer med ramme og karm av tre. Innvendig er det komplettert med malte utføring og gerikter. Kontrollerte vinduer var utført med 2-lags glass merket produksjonsår 2006. Ingen påkostninger registrert de senere år.

Vurdering

Vinduer har en teoretisk levetid på rundt 20-60 år. De aktuelle enhetene er nå 18 år. Vinduer fremsto i relativt god stand alder tatt i betraktning. Det er normal alders- og bruksslitasje. Vinduer har stort behov for overflatebehandling. Det er stedvis registrert mindre råteskader på karm/ramme. Vinduer utsatt for stor værbelastning er i dårligst forfatning. Hengsler og mekanisme var på funksjonstestede vinduer i relativt godt stand. Vinduer er vurdert å kunne benyttes i neste 10-års periode forutsatt at det foretas overflatebehandling og vedlikehold på hengsler/mekanisme.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales periodisk overflatebehandling av vinduene. Skadde vinduer utbedres lokalt. Løs maling skrapes/fjernes mekanisk og det overflatebehandles med egnet produkt og metode. Videre vedlikeholdes mekanisme av vaktmester/driftsansvarlig.	2027	79000 kr

Totalt: 79 000 kr



Vinduer på fellesområder.



Vinduer på fellesområder.

Innervegger

244 Innvendige dører fellesområder - Branndører

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes branndørene på fellesområdene. Dørene er plassert i brannskillendekonstruksjoner og skal forsinke/hindre brannspredning ved en eventuell brann. Brannklassifiserte dører fra trappeoppgang til kjeller konstruert i stål i glatt malt utførelse. Dørene er selvlukkende med dørpumpe. Dørene er fra byggeår.

Vurdering

Dørene fremsto på befaringdagen i god stand med normal bruks og aldersslitasje.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
For å opprettholde brannsikkerheten i bygningsmassen må det gjennomføres løpende vedlikehold på branndørene slik at de til enhver tid er i tilfredsstillende stand. Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2025	23000 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2026	9600 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2027	9600 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2028	9600 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2029	9600 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2030	9600 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2031	9600 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2032	9600 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2033	9600 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2034	9600 kr

Totalt: 109 400 kr



Utseende branndører i felleområder.



Utseende branndører i felleområder.

244 Innvendige leilighetsdører

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes dørene inn til den enkelte bolig, gjerne kalt leilighetsdører. Kontrollerte dører var brann og lydklassifiserte. Dørene er i glatt overflatebehandlet utførelse og med dørkikkert. Dørene er komplettert med utføring og gerikter i hvit utførelse. Leilighetsdørene er av enhetlig utførelse.

Vurdering

Dørene fremsto som godt ivaretatt med normal bruks og aldersslitasje og er vurdert i god stand.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstell	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt. Løpende vedlikehold i form av smøring, justering, m.m. forestås av den enkelte eier.	2034	0 kr

Totalt: 0 kr



Leilighetsdører i korridorene.



Leilighetsdører i korridorene.

246 Kledning og overflate - Innvendige overflater

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes kledning/overflate på veggene på fellesområdene. Trapperom og inngangspartier med glattsparklede flater malt i lyse farger. Underlag i betong og platekledning.

Vurdering

Veggene fremsto på befaringdagen i god stand med normal alders og bruksslitasje. Det ble registrert stedvise slagskader, men ikke utover normalt. Normal intervall for overflatebehandling av innvendige overflater er 10-20 år.

Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstell	Kostnad
Det anbefales full overflatebehandling av vegger på fellesområder i løpet av vedlikeholdsperioden. Tiltaket omfatter overflatebehandling av vegger, himlinger og undersiden av trapper.	2028	1490000 kr

Totalt: 1 490 000 kr



Overflater i fellesområder.



Overflater i fellesområder.



Overflater i fellesområder.



Overflater i fellesområder.

248 Utstyr og komplettering - Brannsikring

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her vurderes brannettingen rundt gjennomføringer i brannskillende konstruksjoner som dekker og vegger. Som brannbeskyttelse ved gjennomføringer i vegger/dekker er det benyttet en brannhemmende fugemasse for å forhindre brannog røykspredning via utettheter i brannskillende konstruksjoner som vegger og dekker, samt rundt tekniske gjennomføringer. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Brannettingen skal i hovedsak forhindre brannog røykspredning fra en branncelle eller en brannseksjon til en annen. Det stilles krav om at gjennomføringer av kabler, rør, ventilasjonskanaler o.l. ikke fører til redusert/svekket brannmotstand. Brannettingen er tilsynelatende god, men er ikke kontrollert i stort omfang.

Tiltak / estimerer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt. Oppdages det hull eller større sprekker i brannskillende konstruksjoner bør dette utbedres umiddelbart.	2025	0 kr

Totalt: 0 kr



Tett ved gjennomføringer.



Tett ved gjennomføringer.

Dekker

251 Etasjeskillere - Betong

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her vurderes etasjeskillerne i bygningsmassen, altså gulvet i boligene Etasjeskillere konstruert med betongelementer, trolig platendekker. Ingen påkostninger registrert.

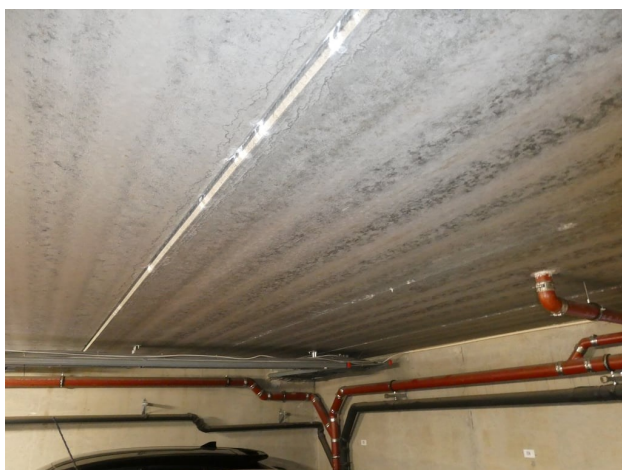
Vurdering

Det ble ikke registrerte symptomer på skader eller svekket funksjon utover normal bruksslitasje.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt	2034	0 kr

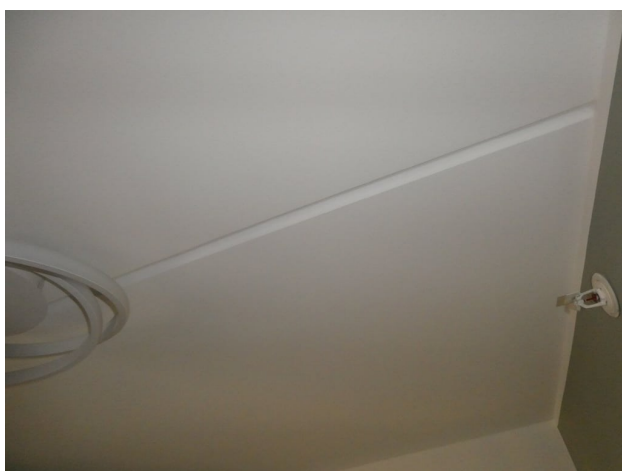
Totalt: 0 kr



Etasjeskille sett fra garasje.



Etasjeskille sett fra trapperom.



Etasjeskille sett fra bolig.



Etasjeskille sett fra korridor.

253 Gulvoverflater fellesområder

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes gulvoverflatene på fellesområdene. Gulvene er hovedsaklig belagt med flis i ensfarget utførelse. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Gulvene er i generelt god stand med normal alders/ bruksslitasje.

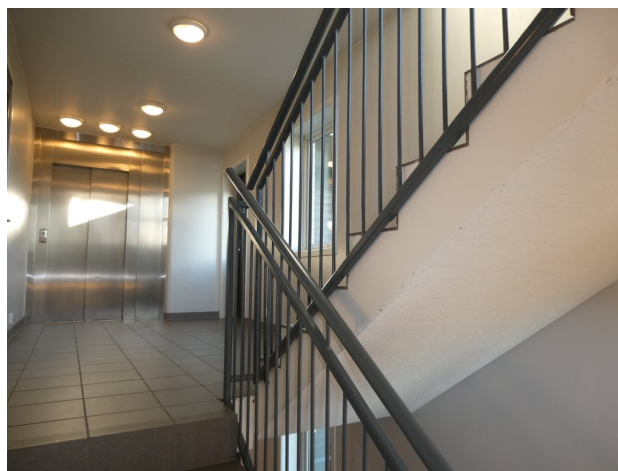
Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at flater med gulvbelegg, herunder inngangspartier, repos og trappeløp, bones/poleres en gang i vedlikeholdsperioden som preventivt vedlikehold. Boning vil være en oppgradering rent estetisk og vil i tillegg bidra til å lette rengjøringsarbeidet.	2034	149000 kr

Totalt: 149 000 kr



Fliser i fellesarealer.



Fliser i fellesarealer.

256 Himlinger

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes himlingene på fellesområder som trapperom/inngangspartier/korridorer. De aktuelle himlingene er av malt betong. Partier med nedsenket platekledning som er malt. Det er overgang tak/vegg av listefri løsning.

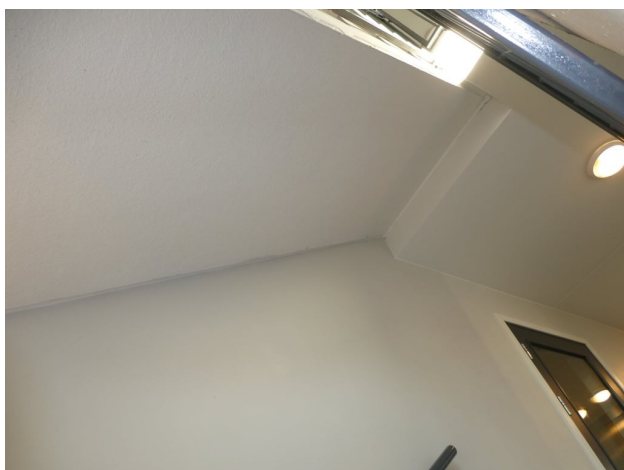
Vurdering

Himlingene fremsto i generelt god stand ut fra det som forventes jf. alder.

Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales overflatebehandling av himlinger. Løs maling fjernes. Ny overflatebehandling utføres med egnet produkt og metode. Tiltaket er priset i tidligere pkt. 248- Innvendige overflater.	2030	0 kr

Totalt: 0 kr



Underside trapp.



Himling fellesareal.

Yttertak

261 Felles Takterrasser/uteområder

Prioritet: **Medium**

Kontrollpunkt

Boligselskapet har felles takterrasser/uteområder med utgang fra øverste etasje. Deler av takflate er det etablert tekking i form av asfaltbelegg med grus/sand som drenerende masser samt heller som ferdig gulv. Det er opplyst at takterrassen er fra byggeår. Det er avløp ført direkte ut av yttervegg/raft. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Takterrasser/altaner av den aktuelle typen er å anse som risikokonstruksjon. Typiske skader er lekkasjer forårsaket av utett tekking. Videre var store deler av tekkingen tildekt med heller, som gjør den visuelle kontrollen begrenset. Normal intervall for utskifting av tekking på takterrasser/altaner er 20-30 år.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
For å hindre vannopphopning og utvidet risiko for lekkasjer anbefales det preventivt vedlikehold i form av jevnlig rengjøring av sluk og heller/tekking. Det foretas ved behov tettearbeid rundt gjennomføringer. Det avsettes årlig rundsum til periodisk rengjøring/vedlikehold av takterrasse. Ved fremtidige endringer bør det foretas en vurdering opp mot kost/nytte.	2025	42000 kr
Årlig sum for periodisk rengjøring og vedlikehold.	2026	19700 kr
Årlig sum for periodisk rengjøring og vedlikehold.	2027	19700 kr
Årlig sum for periodisk rengjøring og vedlikehold.	2028	19700 kr
Årlig sum for periodisk rengjøring og vedlikehold.	2029	19700 kr
Årlig sum for periodisk rengjøring og vedlikehold.	2030	19700 kr
Årlig sum for periodisk rengjøring og vedlikehold.	2031	19700 kr
Årlig sum for periodisk rengjøring og vedlikehold.	2032	19700 kr
Årlig sum for periodisk rengjøring og vedlikehold.	2033	19700 kr
Årlig sum for periodisk rengjøring og vedlikehold.	2034	19700 kr

Totalt: 219 300 kr

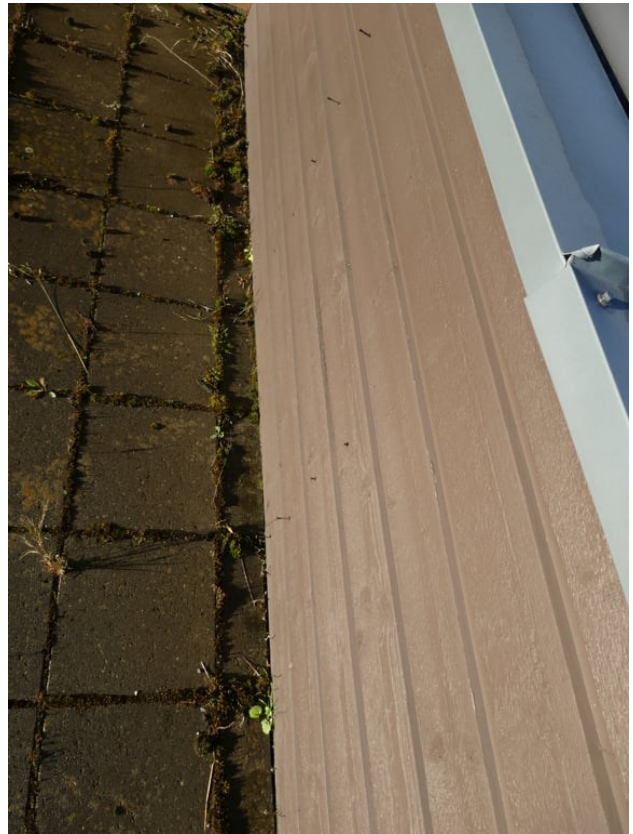


Takterrasser utført med heller.

Takterrasser utført med heller.



Asfaltbelegg som tekking/membran.



Veldig mosegrodd og mye skitt.



Sluk på felles takterrasse.



Sluk på felles takterrasse.

261 Inngangstak

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes inngangstakene også kalt baldakiner. Takene er oppført i enkle trekonstruksjoner og er dekket med asfaltbelegg. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Takene fremsto i god stand og har teoretisk lang gjenværende brukstid forutsatt at det foretas periodisk vedlikehold.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstell	Kostnad
Det anbefales ingen tiltak foruten årlig rengjøring av inngangstakene. Tiltaket er estimert tidligere under pkt. 261- takteking.	2027	0 kr

Totalt: 0 kr



Inngangstak over inngangene til første etasje.



Inngangstak over inngangene til første etasje.

261 Primærkonstruksjon Yttertak - Tretak med kaldtloft

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes konstruksjon på hovedtakene. Vurderingen omfatter vurdering av isolasjon, bæreevne/stabilitet og lufting. Byggene har hovedtak med salttakkonstruksjon av tre. Det er antatt benyttet sperretak med bærende etasjeskille i betong. Med antatt isolert over etasjeskille (200 mm isolasjon). Kaldtloft med gjennomgående lufting i raft/gesmiskasse. Forenklet undertak i form av takplater/duk. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Takkonstruksjonen fremsto på befaringdagen i generelt god stand uten tegn til funksjonssvikt eller andre symptomer. Det er opplyst at det ikke forekommer større isdannelse/istapper i raft/gesims vinterstid.

Takkonstruksjonen er ikke befart annet enn fra bakkeplan da det ikke er tilkomst til kaldtloft eller takflater.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2034	0 kr

Totalt: 0 kr



Oversiktsbilde takkonstruksjon.



Oversiktsbilde takkonstruksjon.

261 Primærkonstruksjoner - Tekking asfaltbelegg

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her vurderes tekkingen på hovedtakene. Hovedtaket er tekket med asfaltbelegg i takfot hvor taket flater ut i en "kinavipp". Antatt oppbygget med sperrekonstruksjon, undertak av kryssfiner samt undertaksduk og asfaltbelegg som hovedtekking Videre er det ikke montert snøfangere.

Vurdering

Takene fremsto på befaringsdagen med normal alders og værslitasje. Det er ikke meldt om eller registrert symptomer på lekkasjer. Stedvis er det stor forekomst av mose/lav på takene. Tekkingen synes å være tilfredsstillende og er vurdert å kunne benyttes i kommende periode.

Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at alle hovedtak, tekket med asfaltbelegg, rengjøres som preventivt vedlikehold. Mosevekst vil over tid føre til at vann magasineres stedvis på takene. Forholdet fører til økt slitasje på takoverflaten og gir kortere levetid. Priset tiltak gjelder høytrykksvask av taket. Det foretas i tillegg inspeksjon og nødvendig vedlikehold av beslag og overganger. Kostnad er estimert i tidligere tiltak, pkt. 261- Tekking med betongtakstein.	2027	0 kr

Totalt: 0 kr



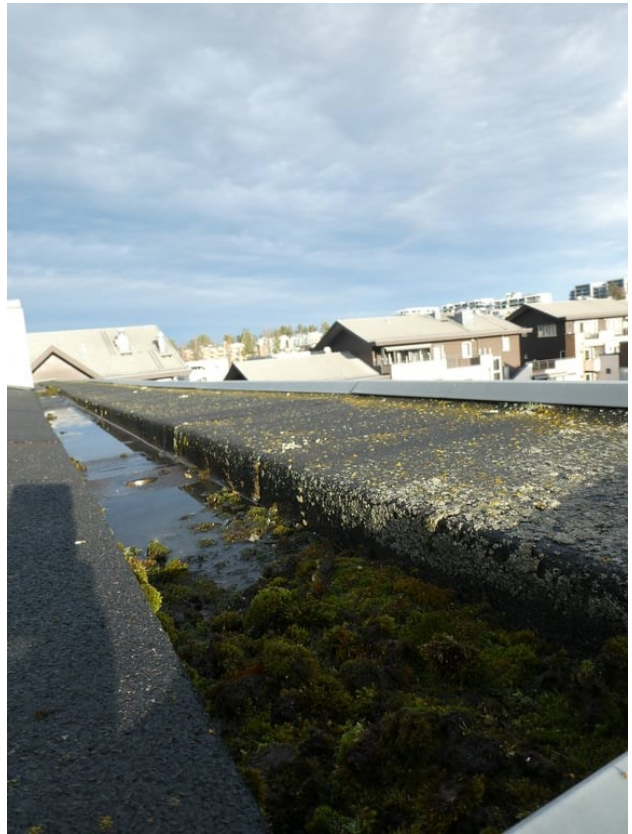
Tekking med asfaltbelegg.



Tekking med asfaltbelegg.



"Kinavipp"



Godt mosegrodd.

261 Primærkonstruksjoner - Tekking med betongstein

Prioritet: **Medium**

Kontrollpunkt

Her vurderes tekkingen på hovedtakene. Hovedtaket er tekket med dobbeltkrummet betongtakstein. Taket er komplettert med mønepanner, og kilrenner/gradrenner i falset tekking. Videre er det ikke montert snøfangere.

Vurdering

Takene fremsto på befaringdagen med normal alders og værslitasje. Det er ikke meldt om eller registrert symptomer på lekkasjer. Stedvis er det stor forekomst av mose/lav på takene. Tekkingen synes å være tilfredsstillende og er vurdert å kunne benyttes i kommende periode.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at alle hovedtak, tekket med takstein, rengjøres som preventivt vedlikehold. Rengjøring og en eventuell impregnering vil i tillegg være en oppgradering rent estetisk, dog må det forventes noe "skjolder/ujevnheter" som følge av rengjøringsarbeidet. Mosevekst vil over tid føre til at vann magasineres stedvis på takene. Forholdet fører til økt slitasje på takoverflaten og gir kortere levetid. Priset tiltak gjelder høytrykksvask av taket. Det foretas i tillegg inspeksjon og nødvendig vedlikehold av beslag og overganger.	2027	1120000 kr

Totalt: 1 120 000 kr



Taktekkingen har en del begroing.



Taktekkingen har en del begroing.

261 Takrenner

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her vurderes takrenner, bordtaksbeslag og nedløpsrør tilknyttet takene. De aktuelle rørene er av plastbelagt stål. Nedløpsrørene er avsluttet med utkast direkte til drenerør. Ingen påkostninger registrert de senere år.

Vurdering

Takrenner, bordtaksbeslag og nedløpsrør fremsto i generelt god stand. Det er registrerte stedvise skader/mangler.

Tiltak / estimer:

Arlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales periodisk rengjøring, tilsyn og vedlikehold av takrenner, bordtaksbeslag og nedløpsrør. Rengjøring foretas ved behov, minimum en gang pr. år. Se spesielt etter frostsprengte nedløpsrør og mangelfulle avslutninger. Det avsettes årlig rundsum til rengjøring, tilsyn og vedlikehold.	2025	76900 kr
Det avsettes årlig rundsum til rengjøring, tilsyn og vedlikehold.	2026	56300 kr
Det avsettes årlig rundsum til rengjøring, tilsyn og vedlikehold.	2027	56300 kr
Det avsettes årlig rundsum til rengjøring, tilsyn og vedlikehold.	2028	56300 kr
Det avsettes årlig rundsum til rengjøring, tilsyn og vedlikehold.	2029	56300 kr
Det avsettes årlig rundsum til rengjøring, tilsyn og vedlikehold.	2030	56300 kr
Det avsettes årlig rundsum til rengjøring, tilsyn og vedlikehold.	2031	56300 kr
Det avsettes årlig rundsum til rengjøring, tilsyn og vedlikehold.	2032	56300 kr
Det avsettes årlig rundsum til rengjøring, tilsyn og vedlikehold.	2033	56300 kr
Det avsettes årlig rundsum til rengjøring, tilsyn og vedlikehold.	2034	56300 kr

Totalt: 583 600 kr



Frostsprengt nedløp.



For korte nedløpsrør, skader fasaden.



Frostsprengt nedløp.



For korte nedløpsrør, skader fasaden.



Ødelagt nedløp.



Nedløp som bommer på trakt under. Det er observert flere steder.

261 Takterrasser

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Boligselskapet har flere takterrasser med utgang fra øverste boliger. Det er bygget tekking i form av asfalt takbelegg med tremmegulv som beskyttelse/ ferdig gulv. Det er opplyst at takterrassen ble etablert i 2006. Det er avløp ført direkte ut av yttervegg/raft. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Takterrasser av denne typen er å anse som risikokonstruksjon. Typiske skader er lekkasjer rundt sluk/gjennomføringer grunnet vannopphopning, og kondens og råteskader grunnet mangelfull lufting i gulvkonstruksjonen. Utformingen av tremmegulvet medfører at membran ikke er tilgjengelig for inspeksjon/rens, og er derfor ikke inspisert. Forholdet fører til økt belastning på tekkingen og det er fare for lekkasjer. Det er ikke uvanlig at skader oppstår/avdekkes etter rundt 10 år. Den aktuelle terrassen er ca. 18 år og det må forventes påkostninger i løpet av en 10 års periode. Normal intervall for utskiftning av membran på terrasser ca. 20 år.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
For å hindre vannopphopning og utvidet risiko for lekkasjer anbefales det preventivt vedlikehold i form av jevnlig rengjøring av sluk og tekking. Det foretas ved behov tettarbeid rundt gjennomføringer. Tremmegulvet bør endres/deles opp slik at man på en enkel måte kan rengjøre membran og sluk. Mellom tremmegulv og tekkingen bør det legges ekstra beskyttelse slik at man unngår å skade tekkingen når tremmegulvet tas opp og legges ned. Eksempelvis kan det legges en "vrakmembran" mellom tekking og tremmegulv. Det avsettes årlig rundsum til periodisk rengjøring/vedlikehold av takterrasse. Ved fremtidige endringer bør det foretas en vurdering opp mot kost/nytte.	2025	26300 kr
Årlig rengjøring og vedlikehold.	2026	26300 kr
Årlig rengjøring og vedlikehold.	2027	26300 kr
Årlig rengjøring og vedlikehold.	2028	26300 kr
Årlig rengjøring og vedlikehold.	2029	26300 kr
Årlig rengjøring og vedlikehold.	2030	26300 kr
Årlig rengjøring og vedlikehold.	2031	26300 kr
Årlig rengjøring og vedlikehold.	2032	26300 kr
Årlig rengjøring og vedlikehold.	2033	26300 kr
Årlig rengjøring og vedlikehold.	2034	26300 kr

Totalt: 263 000 kr



Takterrasse i befart bolig.



Takterrasse i befart bolig.

261 Vindskier

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her vurderes vindskiene som er bordene som avslutter enden av hovedtakene. Takutstikkene er avsluttet med triple vindskier av tre. Toppbord er beslått. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Vindskiene fremsto i generelt god stand, dog vil det være behov for overflatebehandling i løpet av perioden. Eventuelle råteskader kan utbedres lokalt.

Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Tiltaket er priset i tidligere pkt. 231- Kledning.	2027	0 kr

Totalt: 0 kr



Vindskier på bygninger.



Vindskier på bygninger.

263 Takluker/røykluker

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes røykventilasjonen i trapperommene. I begge trapperommene er det montert overlys av PVC med automatisert åpne-/lukemekanisme. Styringspanel er plassert i 1. etasje ved siden av inngangspartiene. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Hensikten med lukene er utlufting etter en eventuell brann. Det er brannvesenet som åpner lukene. Det er viktig at brukere av bygget ikke benytter lukene som lufteluker.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at lukene årlig funksjonstestet og at det foretas nødvendig vedlikehold. Det avsettes årlig rundsum til tiltaket.	2025	8900 kr
Årlig funksjonstesting og vedlikehold.	2026	8900 kr
Årlig funksjonstesting og vedlikehold.	2027	8900 kr
Årlig funksjonstesting og vedlikehold.	2028	8900 kr
Årlig funksjonstesting og vedlikehold.	2029	8900 kr
Årlig funksjonstesting og vedlikehold.	2030	8900 kr
Årlig funksjonstesting og vedlikehold.	2031	8900 kr
Årlig funksjonstesting og vedlikehold.	2032	8900 kr
Årlig funksjonstesting og vedlikehold.	2033	8900 kr
Årlig funksjonstesting og vedlikehold.	2034	8900 kr

Totalt: 89 000 kr



Røykluker i tak/trappegangene.



Styringspanel i 1.etg ved ytterdør.

Fast inventar

271 Piper og ildsteder - Gasspeiser

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her vurderes gasspeisene i bygningsmassen. Det er gasspeis i tilknytning til alle boliger i bygget fra 2007. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Gasspeisene er av nyere dato og har teoretisk lang gjenværende brukstid forutsatt periodisk vedlikehold. Det er opplyst at det ikke foreligger fyringsforbud på gasspeisene. Gasspeiser er tilsynelatende i god stand.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales ingen tiltak foruten årlig vedlikehold og kontroll.	2025	62000 kr
Årlig kontroll og vedlikehold.	2026	62000 kr
Årlig kontroll og vedlikehold.	2027	62000 kr
Årlig kontroll og vedlikehold.	2028	62000 kr
Årlig kontroll og vedlikehold.	2029	62000 kr
Årlig kontroll og vedlikehold.	2030	62000 kr
Årlig kontroll og vedlikehold.	2031	62000 kr
Årlig kontroll og vedlikehold.	2032	62000 kr
Årlig kontroll og vedlikehold.	2033	62000 kr
Årlig kontroll og vedlikehold.	2034	62000 kr

Totalt: 620 000 kr



Gasspeis befart i bolig.



Gasspeis befart i bolig.

Trapper, balkonger, m.m.

281 Trapper og repos

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her vurderes innvendige trapper på fellesområdene. 180-graders repostrapper av betong. Repos og inntinn/opptrinn i flis. Undersiden av trappen er malt. Ståltrekkverk med stående spiler og håndløper. Det er ettermontert håndløper på vegg. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Befarte trapper fremsto med normal bruks- og aldersslitasje. Det er registrert stedvise slagskader på trappeneser. Forholdet er primært av estetisk karakter.

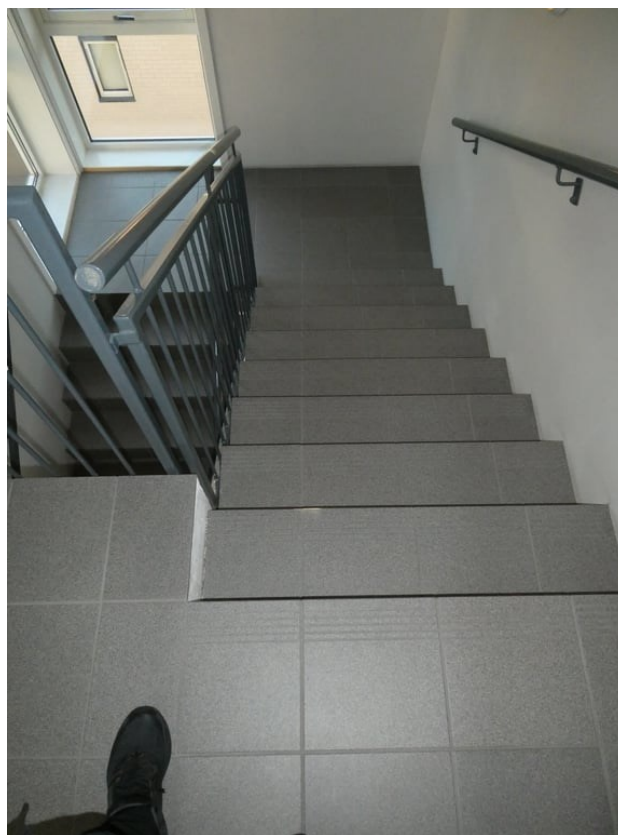
Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Skadede trinn utbedres lokalt med egnet produkt og metode. Det avsettes rundsum til utbedring av trapper.	2027	24000 kr

Totalt: 24 000 kr



Trapper og repos i fellesområder.



Trapper og repos i fellesområder.



Skader på trappetrinn.



Skader på trappetrinn.

282 Svalganger

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Utvendige trapper/ramper tilkoblet bygningsmassen (inngangstrappene/trappeoppganger). Konstruksjon, overflate, sikring.

Vurdering

Det er normal alders- og værslitasje på svalgangene. Dekkeforkanten er svært tilsmusset som en konsekvens av mangelfullt vedlikehold, og fordi avrenningssystemet er konstruert slik at overflatevann skal renne via forkanten på dekkene. Det er stedvis registrert symptomer på fuktgjennomgang. Erfaringsmessig vil det over tid utvikles skader på dekker av ubehandlet betong forårsaket av regnvann, skitt, salting, m.m.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales preventivt vedlikehold på alle svalganger. Oversiden av dekkene bør overflatebehandles med en diffusjonstett tykkfilmsmembran for å hindre fuktinntrenging. Det bør i tillegg benyttes sklisikring og flakes for å ivareta personsikkerhet og estetikk. Undersiden av dekkene overflatebehandles. Det er lønnsomt å foreta preventive vedlikehold før større skader oppstår. Utbedringskostnadene kan på relativt kort tid mangedobles.	2026	2650000 kr

Totalt: 2 650 000 kr



Skitt og smuss på svalganger og dekkekanter.



Skitt og smuss på svalganger og dekkekanter.



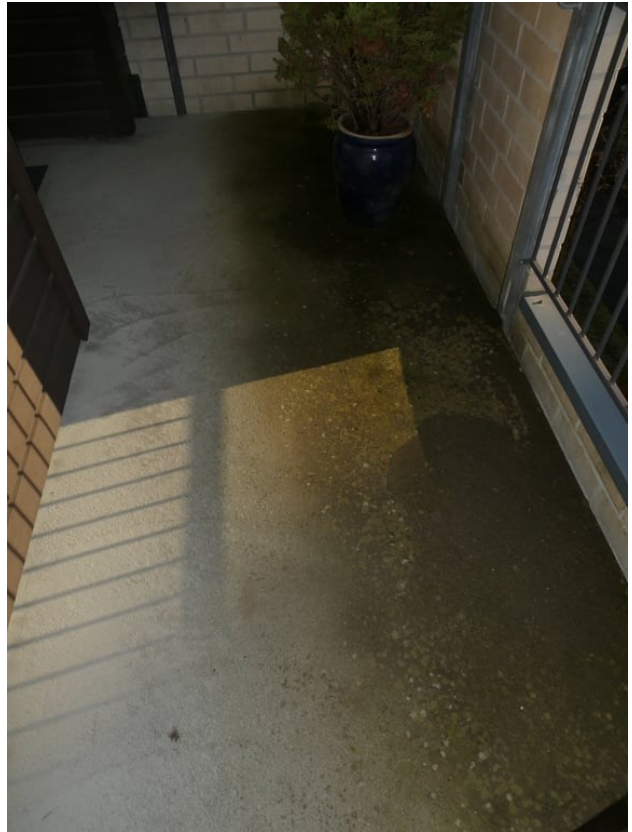
Skitt og smuss på svalganger og dekkekanter.



Skitt og smuss på svalganger og dekkekanter.



Skitt og smuss på svalganger og dekkekanter.



Skitt og smuss på svalganger og dekkekanter.

284 Balkonger

Prioritet: **Medium**

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes balkonger tilknyttet boligene. Utkragede balkonger med prefabrikkerte dekker av betong. Balkongene har innfestning og rekkverkskonstruksjon av galvanisert stål. Rekkverket er utført med deler av glatte fasadeplater ellers stående spiler.

Vurdering

Balkongene fremsto i generelt god stand med normal alders og værslitasje.

Det er registrert en del forskjellige ettermontasjer som gjør vedlikeholdet vanskelig.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales foruten om rengjøring av balkonger og rekkverk. Tiltaket er priset og medtatt i tidligere punkt, 231-Utvendig kledning. Bærekonstruksjonene og balkongdekker bør etterses på nytt om rundt 10 år.	2027	0 kr

Totalt: 0 kr



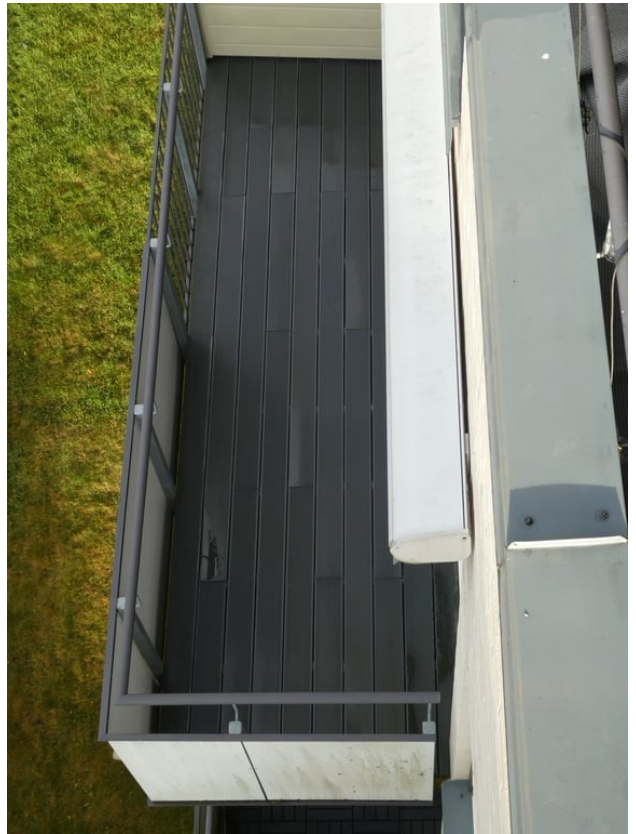
Oversiktsbilde balkong.



Ettermontasje.



Balkong trenger vask og rens.



Ettermontasje.

Luftbehandling

360 Mekanisk avtrekksventilasjon - Bolig

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes ventilasjonen i boligene. Hensikten med et ventilasjonsanlegg er å skifte ut luften i boligen slik at tilfredsstillende inneklima oppnås og at bruken ikke påfører bygget skader. Boligene er utført med mekanisk avtrekksventilasjon der tilluften trekkes inn via ventiler i vegg og utluften suges ut via kjøkkenhette og avtrekksventil i himling på våtrom. Kjøkkenhetten er utført med elektrisk spjeld som alltid står i åpen posisjon. Ved matlaging o.l. kan avtrekket økes ved at spjeldet åpnes ytterligere, såkalt forsert ventilasjon. Boligene bør være utført med terskelfrie dører med overstrømningsspalte som sørger for at luft kan forflytte seg fra rom til rom. Avtrekksviftene er plassert på kaldtloft og dekker flere leiligheter med felles kanalsystem. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

I befarte boliger fremsto ventileringen og luftskifte som tilfredsstillende. Spalteventiler sto i åpen stilling og det var luftespalte på dør til våtrom. Opprinnelige avtrekksventiler var intakt. Det er ikke registrert større påkostninger eller rens av kanaler de senere år. Normal intervall for rengjøring av fettfilter og veggventiler er 2-4 ganger pr år. Normalt intervall for rens av kanaler er hvert 10. år.

Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales rengjøring av alle ventilasjonskanaler og aggregater. Tiltaket utføres for å oppnå maks utnyttelse av eksisterende anlegg.	2027	530000 kr

Totalt: 530 000 kr



Kjøkkenventilator i befart bolig.



Kjøkkenventilator i befart bolig.

360 Ventilasjon på fellesareler

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes ventilasjonen på fellesområdene som trapperom og kjellere. Disse er bygget med samme ventilasjonsprinsipp som boligene. For øvrig ingen større påkostninger registrert.

Vurdering

Anlegget var i driftsatt på befaringdagen. I befarte fellesområder fremsto ventileringen og luftskiftet som tilfredsstillende og i god stand.

Tiltak / estimer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales foruten rens av ventilasjonskanaler. Tiltaket er priset i tidligere tiltak, 360 ventilasjon bolig.	2027	0 kr

Totalt: 0 kr



Ventilasjon fellesområde, tilluft i garasjer.



Ventilasjon fellesområde, avtrekk korridor.

Elkraft, generelt

401 Elektro generelt - Internkontroll

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret med løpende oppgraderinger. Det er bygget i henhold til «Forskrifter for elektriske anlegg» ved oppføringstidspunktet.

Vurdering

Det elektriske anlegget virker i hovedsak å være i god stand.

Tiltak / estimerer:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales å få gjennomført internkontroll av det elektriske anlegget i boligselskapet. Eier av elektrisk anlegg plikter å påse at anlegget er sikkert. For å sikre dette anbefaler vi at det gjennomføres periodisk kontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene. Kontrollen utføres av en elektroentreprenør (elektrikerfirma) i henhold til normen NEK 405:2020 Elkontroll i bolig og næringsbygg. Anbefalt intervall er hvert femte år. Det bør vurderes termografering av fordelinger ved disse kontrollene. Videre bør beboere få tilbud om kontroll av sine leiligheter. Denne kontrollen er utgiftsført under hovedfordeling og jordingsanlegg, men omfatter hele det elektriske anlegget i fellesområdene.	2027	17800 kr

Totalt: 17 800 kr



Hovedtavle i befart blokk.



Eksempelbilde av standarden.

770 Parker og hager

770 Frittstående søppelhus

Prioritet: **Medium**

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes eksisterende avfallssystem. Det benyttes idag avfallscontainere for restavfall og papir, plassert i frittstående søppelhus. Søppelhusene er bygget i enkle trekonstruksjoner og er avlåst med sidehengslet boddør. Videre er søppelhusene utført med liggende trekledning, taksperer av tre med bærende taktro, og tekking med dobbelfalset betongtakstein. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Søppelhusene fremsto i generelt god stand med normal bruks- og værslitasje. Overflatebehandlingen er noe værslitt og det er noe bruksmerker samt mye skitt og mosegrode flater. Videre er det noe planter mot/på søppelhusene og stedvis høy oppfylling som medfører økt vedlikeholdsfrekvens og lavere levetid.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at søppelhusene overflatebehandles samtidig med øvrig trekledning i boligselskapet. Videre anbefales det at vegetasjon som ligger mot veggene fjernes. Tiltaket omfatter rengjøring, overflatebehandling og lokal utbedring av dører/kledning.	2026	620000 kr

Totalt: 620 000 kr



Mosegrodde tak.



Hekk for nærme trekledning.



Mye skitt og mose i takrenner.



Mosegrodde tak.



Oversiktsbilde søppelskur.



Oversiktsbilde søppelskur.