

VEDLIKEHOLDSRAPPORT
FOR
SKOGFARET HUSEIERFORENING

Dette er ikke en tilstandsrapport som gir oversikt og alle elementer.



2022

UTARBEIDET AV ABBLs TEKNISKE FORVALTNING

v/Trond Ingeberg

Befaring ble avholdt: 04.10.2022

Til stede:
Fra boligselskapet:

Per Staale Kristiansen, Styremedlem

Asker og Bærum Boligbyggelag AL:

Trond Ingeberg, Ingeniør

INNHALDSFORTEGNELSE

ANBEFALTE PRIORITERTE VEDLIKEHOLDSOPPGAVER DE NESTE 5 ÅR	3
INNLEDNING	4
GARASJE VED SKOGFARET 60	6
GARASJE VED HEGGESNARET 17 A	8
GARASJE VED SKOGFARET 57 A	10
GARASJER VED ENGFARET 19 A	12
GARASJER VED HEGGESNARET 18 G	14
HMS	16
EL – ANLEGG	17
VANN OG AVLØPSANLEGG	19
UTVENDIGE AREALER	20
PERIODISK VEDLIKEHOLDSPLAN	22
NOTATER:	25
OVERSIKTSKART	26
REFERANSEBILDER	29

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

FOR Å FORSTÅ PRIORITERINGSLISTEN MÅ HELE RAPPORTEN LESES.

Vedlikeholdsoppgaver:	Antatt pris:	Utføres år:
1. Etablere et HMS system	Ca. 9000,-	2022
2. Lekeplasskontroll	Ca. 3500,-	2022
3. Utbedre Skjevheter på garasje ved Skogfaret 60	Innhente pris	2022-2023
4. Utbedre råte på div garasjer/tak	Innhente pris	2022-2023
5. Utskifting av garasjeporter (pr stk)	Ca. 25000,-	2023
6. Overflatebehandling av garasjer (pr m2)	Ca. 350,-	2023-2024
7. Utskifting av div garasjetak (pr m2)	Ca. 1000,-	2023-2027

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

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

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

INNLEDNING

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

Definisjoner:

- **Tilstandsgradering:** Uttrykk for i hvilken tilstand et objekt befinner seg i forhold til et definert referansenivå. Referansenivå for denne rapporten er: normal *god tilstand hvor det ikke er nødvendig med umiddelbart vedlikehold.*
- **Konsekvensgrad:** Uttrykk for hvor alvorlige eller omfattende konsekvenser en observert tilstand vil kunne medføre
- **Avvik:** Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som er fastsatt for analysen.
- **Karbonatisering:** En liten bestanddel av lufta består av sure gasser. Denne del av lufta reagerer med betongen og danner karbonater i betongen, derav betegnelsen karbonatisering. Dette er en prosess som starter på overflaten og beveger seg innover i betongen over tid. Dersom denne prosessen når frem til armeringen i betongen, fører dette til at armeringen mister sin naturlige beskyttelse da karbonatisering fører til en betydelig lavere pH i betongen.

Tilstandsgrader:

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

Konsekvensgrader:

- **Konsekvensgrad 0:** ingen konsekvenser
- **Konsekvensgrad 1:** små og middels konsekvenser
- **Konsekvensgrad 2:** vesentlige konsekvenser
- **Konsekvensgrad 3:** store og alvorlige konsekvenser

Vedlikeholds intervaller:

Det blir operert med tre alternative intervaller for vedlikehold: Kort, middels og lang. Hvilket alternativ man skal velge, avhenger av de aktuelle påkjenningene, dvs. hvor mye bygningen/bygningene er utsatt for klima og miljøpåkjenninger som for eksempel; regn, vind, sol, frost og forurensning. (ref. Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler)

I denne periodiske rapporten er generelt anbefalinger for middels intervall lagt til grunn for vedlikeholdet.

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

SKOGFARET HUSEIERFORENING

Bygningsmassen består av garasjerekker, lekeplasser og grøntarealer

Byggeår Ca. 1974
G.nr/B.nr 8/1374-8/1375-8/1377 i Bærum kommune
Adresse Skogfaret, Heggesnaret og Engfaret
Type: Garasjer og fellesarealer

Huseierforeningen har hatt lite ansvar for vedlikehold av garasjene. Her har beboerne hatt vedlikehold av sin del av garasjeplass. Det ser man tydelig preg på bygningene at vedlikeholdet ikke er utført. Stort sett alle tak har svikt i konstruksjonen som man ser tydelig da man ser visuelt på takene. Huseierforeningen jobber med å ta over vedlikeholdsansvaret av garasjer og har ønske om å rive/bygge nye garasjer som er tilpasset dagens standard på garasjer. Huseierforeningen har nå 66 garasjeplasser, men ønsker 80 som er antall husstander.

GARASJE VED SKOGFARET 60

Garasje i treverk, treporter og stående kledning. Byggeår ca. 1960-1970. Bygget er skjevt i bakkant, ca. 15 cm ut av lodd i bakvegg. Styret har stengt garasjer pga. sikkerhet. Tak av papp fra ukjent årstall. Garasjer blir kun brukt som lager rom.

Observasjoner

- Bakvegg ute av lodd med ca. 15 cm (bilde 1)
- Generell mangelfull overflatebehandling (bilde 2)
- Mangler blikk på isbord vindskier (bilde 3)
- Oppsprukket panel og råte (bilde 4)
- Takrenner ikke rensset (bilde 5)
- Asfalt foran garasjer har setningsskader og hull (bilde 6)
- Garasjeporter i treverk utgått på alder (bilde 7)
- Sjøppelkasser for nærme bygninger (bilde 8)
- Avskalling på grunnmur (bilde 9)

Anbefaler å kontakte en entreprenør for å avdekke feil/skjevheter i garasje. Her må plater i tak og vegger tas av for å avdekke videre oppretting av garasje. Hvis det kommer mye snø i vinter kan hele bygget falle sammen. Dette har med HMS å gjøre så her må tiltak vurderes raskt. Vedlikeholdet har vært utført av den enkelte eier/bruker av garasjene og det ser man preg av. Her må Huseierforeningen ta over ansvaret så vedlikeholdet blir fulgt opp og sette standarder for drift/vedlikehold av bygningen. Takrenner/nedløp bør renses vår/høst. Opplyser om at søppelkasser skal stå minimum 5 m fra bygninger.

Anbefalt vedlikeholdsintervall for utskiftning av asfalttakpapp:

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

Anbefalt vedlikeholdsintervall for utskiftning av takrenner, nedløp og beslag av stål:

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

Anbefalt vedlikeholdsintervall for overflatebehandling av takrenner, nedløp og beslag av stål:

Kort-5 år, middels-10 år og lang-15 år

Vedlikeholdsintervall for overflatebehandling av panel/treverk behandlet med oljedekkbeis:

Kort-6 år, middels-8 år og lang-10 år.

Anbefalt vedlikeholdsintervall for utskiftning av kledning i treverk:

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

Vedlikeholdsintervall for malt betong:

Kort-8 år, middels-12 år, lang-16 år.

Vedlikeholdsintervall for plassenstøpt betong(reperasjon):

Kort-15 år, middels-25 år, lang-40 år.

Vedlikeholdsintervall for utskiftning av drencsystemer med drencsrør:

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

Vedlikeholdsintervall for garasjeporter (utskiftning):

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

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

Anbefalt vedlikeholdsrutine av tak:

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

Holdbarheten for drenerende masser og drensledning er normalt rundt 30-40 år. Ca. annet hvert år bør man kontrollere i drenskummen at ikke drensledningen er tett. Tette drensledninger må spyles.

Fuktproblemer i kjelleryttervegger kan normalt stoppes ved å drenere og etterisolere yttersiden på nytt.

Garasjer generelt

Tilstandsgrad: 3(Skjevheter, overflatebehandling, takrenner, asfalt)

Konsekvensgrad: 3(Skjevheter, overflatebehandling, takrenner, asfalt)

Svikt: Det er registrert svikt.

Risiko: Risikoen for større svikt er til stede hvis ikke vedlikeholdes utføres.

GARASJE VED HEGGESNARET 17 A

Garasje i treverk med treporter og boder i bakkant av garasjerekke. Taket er dekket med takpapp fra ukjent årstall. Kledning er stående malt panel. Isbordbeslag ble observert.

Observasjoner

- Eldre utgåtte garasjeporter (bilde 10)
- Ting/utstyr lagret i garasjene (bilde 11)
- Mangelfull overflatebehandling (bilde 12)
- Oppsprukket treverk mot terreng (bilde 13)
- Råte i treverk (bilde 14)
- Boddører i dårlig stand, mangelfullt vedlikehold (bilde 15)
- Kum fra takrenne til nedløp ikke festet (bilde 16)
- Beplantning/ugress/trær for nærmeste bygningskroppen (bilde 17)
- Noe smuss/mose ved vindskier på tak (bilde 18)
- Spiker står opp fra tak (bilde 19)

Anbefaler en utbedring av nevnte punkter. Skal man beholde garasjene videre må et stort vedlikehold utføres for å oppnå forventet standard. Her bør garasjeporter/dører og panel utskiftes, samt reparasjon av tak. El-kontroll av garasjer anbefales hvert femte år, serie strømmåler for hver plass.

Her må Huseierforeningen ta over ansvaret så vedlikeholdet blir fulgt opp og sette standarder for drift/vedlikehold av bygningen. Takrenner/nedløp bør renses vår/høst.

Anbefalt vedlikeholdsintervall for utskiftning av asfalttakpapp:

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

Anbefalt vedlikeholdsintervall for utskifting av takrenner, nedløp og beslag av stål:

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

Anbefalt vedlikeholdsintervall for overflatebehandling av takrenner, nedløp og beslag av stål:

Kort-5 år, middels-10 år og lang-15 år

Vedlikeholdsintervall for overflatebehandling av panel/treverk behandlet med oljedekkbeis:

Kort-6 år, middels-8 år og lang-10 år.

Anbefalt vedlikeholdsintervall for utskiftning av kledning i treverk:

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

Vedlikeholdsintervall for malt betong:

Kort-8 år, middels-12 år, lang-16 år.

Vedlikeholdsintervall for plassenstøpt betong(reparasjon):

Kort-15 år, middels-25 år, lang-40 år.

Vedlikeholdsintervall for utskiftning av drencsystemer med drencsrør:

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

Vedlikeholdsintervall for garasjeporter (utskiftning):

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

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

Anbefalt vedlikeholdsrutine av tak:

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

Holdbarheten for drenerende masser og drensledning er normalt rundt 30-40 år. Ca. annet hvert år bør man kontrollere i drenskummen at ikke drensledningen er tett. Tette drensledninger må spyles. Fuktproblemer i kjelleryttervegger kan normalt stoppes ved å drenere og etterisolere yttersiden på nytt.

Garasjer generelt

Tilstandsgrad: 2(Overflatebehandling, råte, dører/porter, tak)

Konsekvensgrad: 2(Overflatebehandling, råte, dører/porter, tak)

Svikt: Det er registrert svikt.

Risiko: Risikoen for større svikt er til stede hvis ikke vedlikeholdes utføres.

GARASJE VED SKOGFARET 57 A

Garasje i treverk med treporter og stående panel. Byggeår ca. 1960-1970. Beboere har lagt opp el-bil ladeanlegg på forsiden ved garasjeporter. Ble ikke befart innside. Takpapp av ukjent årstall.

Observasjoner

- Avskalling av betong på grunnmur (bilde 20)
- Noe dårlig treverk på vindskier (bilde 21)
- Garasjeporter er utgått på alder (bilde 22)
- Noe oppsprukket panel mot terreng (bilde 23)
- Mangler utkast på nedløp bakside (bilde 24)
- Nedløp står i terreng, isspreng på nedløp (bilde 25)
- Takrenner ikke renses og er fulle av smuss (bilde 26)
- Smuss/grus på papp tak (bilde 27)

Anbefaler en utbedring av nevnte punkter. Skal man beholde garasjene videre må vedlikehold utføres for å oppnå forventet standard. El-kontroll av garasjer anbefales hvert femte år. Her må Huseierforeningen ta over ansvaret så vedlikeholdet blir fulgt opp og sette standarder for drift/vedlikehold av bygningen. Takrenner/nedløp bør renses vår/høst.

Anbefalt vedlikeholds intervall for utskiftning av asfalttakpapp:

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

Anbefalt vedlikeholds intervall for utskiftning av takrenner, nedløp og beslag av stål:

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

Anbefalt vedlikeholds intervall for overflatebehandling av takrenner, nedløp og beslag av stål:

Kort-5 år, middels-10 år og lang-15 år

Vedlikeholds intervall for overflatebehandling av panel/treverk behandlet med oljedekkbeis:

Kort-6 år, middels-8 år og lang-10 år.

Anbefalt vedlikeholds intervall for utskiftning av kledning i treverk:

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

Vedlikeholds intervall for malt betong:

Kort-8 år, middels-12 år, lang-16 år.

Vedlikeholds intervall for plassenstøpt betong(reperasjon):

Kort-15 år, middels-25 år, lang-40 år.

Vedlikeholds intervall for utskiftning av drencsystemer med drencrør:

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

Vedlikeholds intervall for garasjeporter (utskiftning):

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

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

Anbefalt vedlikeholdsrutine av tak:

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

Holdbarheten for drenerende masser og drensledning er normalt rundt 30-40 år. Ca. annet hvert år bør man kontrollere i drenskummen at ikke drensledningen er tett. Tette drensledninger må spyles. Fuktproblemer i kjelleryttervegger kan normalt stoppes ved å drenere og etterisolere yttersiden på nytt.

Garasjer generelt

Tilstandsgrad: 1-2(Overflatebehandling, renner/nedløp, garasjeporter)

Konsekvensgrad: 1-2(Overflatebehandling, renner/nedløp, garasjeporter)

Svikt: Det er registrert svikt.

Risiko: Risikoen for større svikt er til stede hvis ikke vedlikeholdes utføres.

GARASJER VED ENGFARET 19 A

Garasjer av treverk i to rekker med treporter. Gesimsbeslag forside. Trange garasjer som kun småbiler passer inn i. Takene er tekket med takpapp fra ukjent alder.

Observasjoner

- Tette nedløp og renner (bilde 28)
- Avrenningsmerker på vegg pga. tette nedløp (bilde 29)
- Garasjeporter utgått på alder (bilde 30)
- Mangelfull overflatebehandling av porter og fasader (bilde 31)
- Oppsprukket panel mot terreng (bilde 32)
- Råte i tak bakside hvor beslag mangler (bilde 33)
- Mose på tak (bilde 34)
- Grunnmurspapp brukt som stengsel til treverk fra grus/belegningsstein (bilde 35)

Anbefaler en utbedring av nevnte punkter. Tydelig preg på at vedlikeholdet ikke utføres etter vedlikeholds intervaller. Små garasjer som kun småbiler passer inn i. Råte i tak og beslag bør utbedres før vinteren sammen med rens av renner/nedløp. Grunnmurspapp som er blitt brukt som stengsel for grus/belegningsstein fører vannet ned i panel som råtner og får følgeskader. Her må Huseierforeningen ta over ansvaret så vedlikeholdet blir fulgt opp og sette standarder for drift/vedlikehold av bygningen.

Anbefalt vedlikeholds intervall for utskiftning av asfalttakpapp:

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

Anbefalt vedlikeholds intervall for utskiftning av takrenner, nedløp og beslag av stål:

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

Anbefalt vedlikeholds intervall for overflatebehandling av takrenner, nedløp og beslag av stål:

Kort-5 år, middels-10 år og lang-15 år

Vedlikeholds intervall for overflatebehandling av panel/treverk behandlet med oljedekkbeis:

Kort-6 år, middels-8 år og lang-10 år.

Anbefalt vedlikeholds intervall for utskiftning av kledning i treverk:

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

Vedlikeholds intervall for malt betong:

Kort-8 år, middels-12 år, lang-16 år.

Vedlikeholds intervall for plassenstøpt betong(reperasjon):

Kort-15 år, middels-25 år, lang-40 år.

Vedlikeholds intervall for utskiftning av drencsystemer med drencrør:

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

Vedlikeholds intervall for garasjeporter (utskiftning):

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

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

Anbefalt vedlikeholdsrutine av tak:

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

Holdbarheten for drenerende masser og drensledning er normalt rundt 30-40 år. Ca. annet hvert år bør man kontrollere i drenskummen at ikke drensledningen er tett. Tette drensledninger må spyles.

Fuktproblemer i kjelleryttervegger kan normalt stoppes ved å drenere og etterisolere yttersiden på nytt.

Garasjer generelt

Tilstandsgrad: 2(Overflatebehandling, renner/nedløp, garasjeporter)

Konsekvensgrad: 2(Overflatebehandling, renner/nedløp, garasjeporter)

Svikt: Det er registrert svikt.

Risiko: Risikoen for større svikt er til stede hvis ikke vedlikeholdes utføres.

GARASJER VED HEGGESNARET 18 G

Garasjer i to rekker med dobbeltporter i treverk. På enden av rekke er et gammelt vaskeri som er leid ut. Stående kledning og boder bakside på et av byggene. Tak av takpapp fra ukjent årstall.

Observasjoner

- Mangelfull overflatebehandling av porter/fasader (bilde 36)
- Garasjeporter utgått på alder (bilde 37)
- Generelt vegetasjon/vekster foran porter (bilde 38)
- Høy kant til garasjegulv, sunket terreng (bilde 39)
- Råte i vindskier (bilde 40)
- Råte i panel ved gavl mot terreng (bilde 41)
- Generelt tette nedløp/renner (bilde 42)
- Beplantning ved fasade (bilde 43)
- Panel er oppsprukket bakside (bilde 44)
- Nedløp har knekt feste ved gavl (bilde 45)

Anbefaler utbedring av nevnte punkter. Tydelig preg på at vedlikeholdet ikke utføres etter vedlikeholds intervaller. Her må Huseierforeningen ta over ansvaret så vedlikeholdet blir fulgt opp og sette standarder for drift/vedlikehold av bygningen.

Anbefalt vedlikeholds intervall for utskiftning av asfalttakpapp:

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

Anbefalt vedlikeholds intervall for utskifting av takrenner, nedløp og beslag av stål:

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

Anbefalt vedlikeholds intervall for overflatebehandling av takrenner, nedløp og beslag av stål:

Kort-5 år, middels-10 år og lang-15 år

Vedlikeholds intervall for overflatebehandling av panel/treverk behandlet med oljedekkbeis:

Kort-6 år, middels-8 år og lang-10 år.

Anbefalt vedlikeholds intervall for utskiftning av kledning i treverk:

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

Vedlikeholds intervall for malt betong:

Kort-8 år, middels-12 år, lang-16 år.

Vedlikeholds intervall for plassenstøpt betong(reperasjon):

Kort-15 år, middels-25 år, lang-40 år.

Vedlikeholds intervall for utskiftning av drencsystemer med drencrør:

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

Vedlikeholds intervall for garasjeporter (utskiftning):

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

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

Anbefalt vedlikeholdsrutine av tak:

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

Holdbarheten for drenerende masser og drensledning er normalt rundt 30-40 år. Ca. annet hvert år bør man kontrollere i drenskummen at ikke drensledningen er tett. Tette drensledninger må spyles.

Fuktproblemer i kjelleryttervegger kan normalt stoppes ved å drenere og etterisolere yttersiden på nytt.

Tak generelt

Tilstandsgrad: 2(Overflatebehandling, renner/nedløp, garasjeporter)

Konsekvensgrad: 2(Overflatebehandling, renner/nedløp, garasjeporter)

Svikt: Det er registrert svikt.

Risiko: Risikoen for større svikt er til stede hvis ikke vedlikeholdes utføres.

HMS

Huseierforeningen har mottatt tilbud på digital HMS.

Ansvar i boligselskap

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

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

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

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

ABBL kan tilby digital HMS for deres boligselskap.
For mer informasjon send mail til: hms@abbl.no

EL – ANLEGG

El anlegg trolig fra byggeåret på de forskjellige garasjene.

Anbefaler en El-kontroll/sjekk av alle garasjer.

Det anbefales at boligselskapet minimum hvert femte år sørger for at det gjennomføres kontroll av el-anlegget i fellesarealer. Dette skal være en sakkyndig kontroll som skal gjennomføres av godkjent elektroinstallatør. Ladestasjoner for El-bil som brukes allment skal ha årlig kontroll. Her er det også krav om ukentlig visuell egenkontroll.

BRANNFØREBYGGING

§ 4. Kunnskap og informasjon om brannsikkerhet i byggverk

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

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

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

Mer informasjon om brannvern kan leses på brannvesenets og brannvernforeningens hjemmesider

<http://www.brannvernforeningen.no>

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

VANN OG AVLØPSANLEGG

Det ble opplyst om at vann/avløp fra boligene var beboernes ansvar.

Det opplyses om:

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

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

*-At det anbefales å gjennomspyle avløpsrør jevnlig, **hvert 5. år**, da skadene kan bli betydelig større om man venter til rørene er tette.*

*-At stoppekraner bør stenges og åpnes **2. ganger** året. Dette for at stoppekranen skal fungere ved nødvendig bruk.*

UTVENDIGE AREALER

Trær/beplantning

Et pent opparbeidet område ☺

Det anbefales på generelt grunnlag at trær og beplantning holdes i god avstand fra bygningsmassen. Pga. fasaden ikke får tilstrekkelig lufting og det vil gro mosevekster på fasadene. Dette kan medføre følgeskader som f. eks. avskalling på betong/puss og råte på treverk.

Asfalt

Asfalt var i grei stand. Det ble opplyst om at noen gangveier var reasfaltert.

På noen gangveier var det setningsskader og slitt asfalt. Her kan det vurderes om det bør reasfalteres.

Anbefalt vedlikeholds intervall for legging av ny asfalt:

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

Anbefalt vedlikeholds intervall for reparering av asfalt:

Kort-2 år, middels-6 år og lang-10 år.

Lekeplasser

Det finnes to lekeplasser på området med relativt nye apparater. Huskestativ, klatre apparat og gyngedyr. Huseierforeningen har ikke årlig lekeplasskontroll eller månedlige kontroll som er et krav fra myndighetene. Anskaffer dere HMS systemet til ABBL kan dere utføre lekeplass kontroll selv med sjekklister ABBL lager sammen med dere ved opplæring/innføring.

Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr §16:

Den som anskaffer eller eier lekeplassutstyr er ansvarlig for jevnlig ettersyn og nødvendig vedlikehold, slik at utstyrets sikkerhetsegenskaper opprettholdes

Den som er eier/tilbyder av lekeplassutstyr er selv ansvarlig for at utstyret er i henhold til regelverket. Se lekeplassutstyrforskriftens § 16. I tillegg til lekeplassforskriften skal alle ha et velfungerende internkontrollsystem i medhold av interkontrollforskriften. Når dette er mye å sette seg inn i for sameier/borettslag, anbefaler vi ekstern lekeplass kontrollør.

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

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

Etterfylling/lufting av sand, kontroll av falldempende underlag.

Henviser til link for sertifiserte lekeclass kontrollører:

<https://norsksertifisering.no/personell/lekeclassstyrinspektoer-lek/sertifiserte-tjenestetilbydere/>

PERIODISK VEDLIKEHOLDSPLAN				
Det tas forbehold om underliggende konstruksjoner, som ikke kan avdekkes ved visuell kontroll				
Bygningsdel	Produkt	Prisantydning	Utført/år	Intervall/år
Taktekking	Takpapp, inkl. nye beslag pr. m ²	Kr. 1000,-	Variabelt	25
Utvendig panel/treverk	Oljedekkkbeis, pr m ²	Kr. 350,-	Variabelt	8-10
Utvendig malt betong	Diffusjons åpen, pr. m ²	Kr. 315,-	-	10
Fasadevask	Vask pr. m ²	Kr. 45,-	-	Ved behov
Lekeplass	Kontroll	Kr. 3500,-	-	1
Drenering	Ny drenering inkl. papp, pr. løpemeter	Kr. 3500,-	1960-1970	40
Elektrisk anlegg	Kontroll	Innhente pris	-	5
	Utskifting(fordelinger)	Innhente pris	-	35 - 50
Garasjeporter	Utskifting pr. stk.	Kr. 20000,-	1960-1970	20-25
Vann- og avløpsanlegg	Spyling pr.leil	Kr. 2000,-	-	5
Vann- og avløpsanlegg	Kamerainspeksjon pr.leil	Kr. 4500,-	-	-
Vann- og avløpsanlegg	Rørfornyng	Pris innhentes	-	35-50
Asfalt	Reparasjon, pr. m ²	Kr. 750,-	-	Ved behov
	Omlegging, pr. m ²	Kr. 500,-	-	20

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

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

Seksjon Rehabilitering jobber utenfor forvaltningspakken og fakturerer særskilt.

For uforpliktende tilbud, ta kontakt med seksjonsleder ved avdelingen.

(as@abbl.no)

Sandvika, 18.10.2022

Asker og Bærum Boligbyggelag AL
TEKNISK FORVALTNING

Trond E Ingeberg

Trond E Ingeberg
Ingeniør

SJEKKLISTE FOR UTFØRTE ARBEIDER

1.

Utført av: Dato:

Produkt: Pris:

2.

Utført av: Dato:

Produkt: Pris:

3.

Utført av: Dato:

Produkt: Pris:

4.

Utført av: Dato:

Produkt: Pris:

5.

Utført av: Dato:

Produkt: Pris:

6.

Utført av: Dato:

Produkt: Pris:

7.

Utført av: Dato:

Produkt: Pris:

NOTATER:

OVERSIKTSKART







REFERANSEBILDER

Referansebilde nr. 1



Referansebilde nr. 2



Referansebilde nr. 3



Referansebilde nr. 4



Referansebilde nr. 5



Referansebilde nr. 6



Referansebilde nr. 7



Referansebilde nr. 8



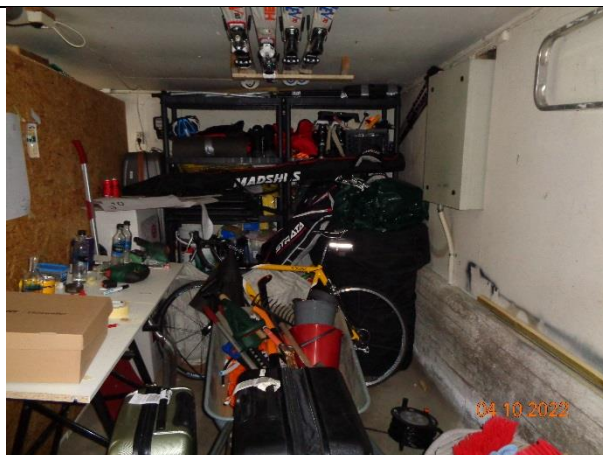
Referansebilde nr. 9



Referansebilde nr. 10



Referansebilde nr. 11



Referansebilde nr. 12



Referansebilde nr. 13



Referansebilde nr.14



Referansebilde nr. 15



Referansebilde nr. 16



Referansebilde nr. 17



Referansebilde nr.18



Referansebilde nr. 19



Referansebilde nr. 20



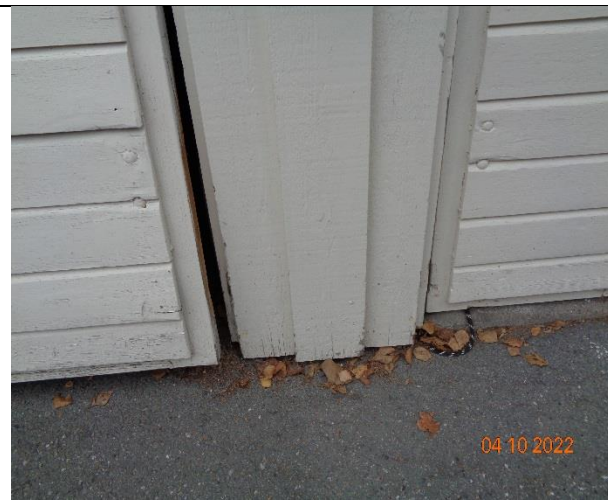
Referansebilde nr. 21



Referansebilde nr. 22



Referansebilde nr. 23



Referansebilde nr. 24



Referansebilde nr. 25



Referansebilde nr. 26



Referansebilde nr. 27



Referansebilde nr. 28



Referansebilde nr. 29



Referansebilde nr. 30



Referansebilde nr. 31



Referansebilde nr. 32



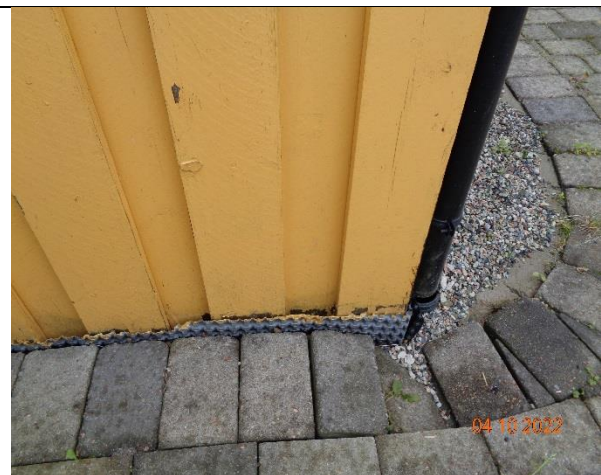
Referansebilde nr. 33



Referansebilde nr. 34



Referansebilde nr. 35



Referansebilde nr. 36



Referansebilde nr. 37



Referansebilde nr. 38



Referansebilde nr. 39



Referansebilde nr. 40



Referansebilde nr. 41



Referansebilde nr. 42



Referansebilde nr. 43



Referansebilde nr. 44



Referansebilde nr. 45

