

Vedlikeholdsplan med økonomi



Internkontroll Generelt

Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
HMS	Borettslaget er tilsatt Bonord og skal i følge opplysninger ha tilgang på rutiner for HMS	Borettslaget er tilsatt Bonord og skal i følge opplysninger ha tilgang på rutiner for HMS. Sum i kostnader gjelder årlig abonnement på rutiner og sjekkliste i HMS		H	NA	Ikke aktuelt
	Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utares innen	Reperasjonskost
	Har boligselskapet rutine på HMS, vermerunde	10 20 30			1 år	15 000

Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
Lagring i fellesområder	Borettslaget er tilsatt Bonord og skal i følge opplysninger ha tilgang på rutiner for HMS	Fellessområder vil være svalganger, trapperom, samt ganger til boder og selve garasjeanlegget. Om fellesarealer skal møbleres skal møblene ikke være brennbare.			NA	Ikke aktuelt
	Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utares innen	Reperasjonskost
	Har boligselskapet rutine for nulltoleranse av lagring i fellesarealer?					

Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
"Rett bruk av boligen"	For leilighetene er disse kun beregnet for beboelse og ikke næring	Ingen vurdert.			NA	Ikke aktuelt
	Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utares innen	Reperasjonskost
	Har boligselskapet rutine for utsendelse av infoskrivet "Rett bruk av boligen"?					

Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
Brannslukningsutstyr	Alle leilighetene har egne lovpålagte brannslukkere. I tillegg er alle leilighetene seriekoblet brannvarslingsanlegg. Byggene er også sprinklet. Dette gjelder også utvendige svalganger.	Ingen fremlagte dokumenter som beskriver HMS rutiner. Som forstått holder alle eiere av leilighetene eget utstyr for slukking. Bygget er som beskrevet sprinklet. Vi har kun tatt med utgifter til nødvendige og lovpålagte serviceavtaler i vår plan. Kontroll av personlige pulverapparat gjøres hvert 5. år og byttes hvert 10. år. Vi har i tillegg til serviceavtale priset bytte av 40 apparater i denne 10 års plan.		L	20	Ikke aktuelt
	Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utares innen	Reperasjonskost
	Har boligselskapet rutine på kontroll av sløkkeutstyr, røykvarslere, osv?				6-10 år	20 000

Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
Ettermontasje	Nytt røyk- og brannvarslingsanlegg leverer av Sector alarm. Direktekobling til vaktelskap.	Nytt røyk- og brannvarslingsanlegg leverer av Sector alarm. Direktekobling til vaktelskap. Sum er ikke oppgitt. Avtalen er egen post i budsjett.			20	Ikke aktuelt
	Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utares innen	Reperasjonskost
	Har boligselskapet rutine på besvarelse vedrørende ettermontasje?					

Bygning Generelt

Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
Bygning generelt / brann	Oppført på fundament av mur/betong. Over parkeringskjeller er det bygget fellesarealer av bærende og skillede konstruksjon i betong. Boligdelene er ført opp med ferdigproduserte moduler av tre/stål. Fasader er kledd med plater plater uten struktur. Bygget er som tidligere nevnt sprinklet.	Kontroll av boligsprinkling utføres årlig av engasjert brannteknisk rådgiver. Ut over dette er det ingen tiltak er vurdert som nødvendige innenfor vedlikeholdsplanens lengde. Sum er for årlig kontroll.		H	20	Ikke aktuelt
	Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utares innen	Reperasjonskost
	Her vurderes de branntekniske forholdene i bygningsmassen generelt. Teknisk forskrift/eldre byggebestemmelser dannet grunnlag for den branntekniske utformingen av bygningsmassen ved oppføringsstidspunktet. I bruksfasen gjelder egne regelverk og særlig relevant er "Forskrift om brannforebygging" (FOB). FOB 58: "Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået slik at det minst tilsvarende nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.	10 20 30			1 år	15 000

Vedlikeholdsplan med økonomi



Grunn og fundamenter

Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
216 Direkte fundamentering	Ringmurer der ferdige boligseksjoner er plassert på. Forstøttningsmur mot opplyt terreng og mot innkjøringsveg. Leiligheten er plassert i bratt vestvendt terreng.	Under to av leilighetene er det krypekjellere. Vi har kun besiktiget ett av disse fra åpnet luke i mur. Krypekjellere er en rissikonstruksjon og må holdet under oppsikt for å påse og hindre kondensering med skader på sikt.			20	Ikke aktuelt
	Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens				Utøres innen
	Beskriv fundamentering og byggegrunn/grunnforhold					Reperasjonskost
					2-5 år	

Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
217 Drenering og overvann	Om dreneringskum/gate eller sandfangkum må disse kontrolleres og tømmes innenfor et intervall på 2-5 år.	I all hovedsak renner overflatevann naturlig av eiendommen ettersom byggene står plassert i skrått terreng. Unntaket er østsiden av alle byggene. Her er det enkelte steder fall inn mot støttmuren. Takvann er etablert i eget lukket system til sjakter og ut og at det fra tak over svalganger og altaner er nedløpsrør til terreng. Dreneringskum/gate er observert ved siden av søppelnedkast. Må kontrolleres og eventuelt tømmes for sand innenfor lengden av denne plan. Vi har satt av et beløp.			20	Ikke aktuelt
	Vurdering					Utøres innen
	Drenering og fuktsikring av grunnmur, fall fra bygninger, ev. pumpekummer, tilkobling til offentlig. Ved små lag beskriv overvannskummer i samme post.					Reperasjonskost
					2-5 år	15 000

Yttervegger

Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
231 Bærende yttervegger - ytterpaneler og fasade.	Byggene er ført opp av ferdige bygningsmoduler satt sammen til blokker. Grunnmursfundamentene under de ferdige bygningsmoduler i tre. Fasader er utvendig kledd med trepaneler.	Sameiet skal ikke ha hatt utfordringer så langt knyttet til tettheten av fasaden. Byggene som i dag er 20 år og da vil normalt ikke en påregnelig fasaderenovering gjøre seg gjeldende. I denne vedlikeholdsplan har vi tatt høyde for enkelthendelser innenfor vedlikeholdsplanens lengde 6-10 år og satt av et beløp for arbeid med fasader generelt.			20	Ikke aktuelt
	Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens				Utøres innen
	Konstruksjon og utvendig overflatebehandling av vegger i underetasjer. Inkluder veggskiver og bæresøyler i underetasjer.					Reperasjonskost
					6-10 år	200 000

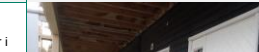
Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
231 Yttervegger - utvendige kledninger	Hovedsakelig er byggene kledd med trepaneler. Noe innslag av metallplater. Alt er malt/beiset.	Sameiet hadde siste overflatebehandling i 2014. En forventet gjentakelse av prosess vil være innenfor vår vedlikeholdsplan.			20	Ikke aktuelt
	Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens				Utøres innen
	Ytterveggenes (over terreng) oppbygning/sjikt: Dampspærre, isolasjonstykkelse, vindtetting, . Kledning beskrives i egen post.					Reperasjonskost
					6-10 år	1 170 000

Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
234 Utv. dører/vinduer/porter - Vinduer / balkongdører	Vinduer og altandører har alle 3 lags glass i malte terammer.	Merknad utover normalt ettersyn og maling er at noen av vinduene må bytte klemklister. Overflatebehandling er tatt høyde for i posten 231			20	Ikke aktuelt
	Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens				Utøres innen
	Vinduene og balkongdørene i boenhetene: Karm, ramme, foring, utvendige beslag, mekanisme, alder og type glass					Reperasjonskost
					6-10 år	30 000

Vedlikeholdsplan med økonomi



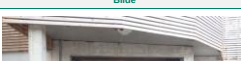
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
234	Utv. Dører/vinduer/porter - Vinduer	Vinduer og altandører fra byggeår med to-lags glass i trekarmer. Utvendige beslått med stål/alu.	Ingen tiltak er vurdert som nødvendige innenfor vedlikeholdsplanens lengde.			20	Ikke aktuelt
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens				
		Vinduene og balkongdørene fellesområder: Karm, ramme, foring, utvendige beslag, mekanisme, alder og type glass					
						Utares innen	Reperasjonskost
							-

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall	
234	Utv. Dører/vinduer/porter - Dører	Entrédører	Ingen merknad utover normalt ettersyn og vedlikehold innenfor vedlikeholdsplanens lengde. Overflatebehandling er tatt høyde for i posten 231			20	Ikke aktuelt	
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens					
		Inngangsdør til boligene (svalganger, småhusbebyggelse, o.l.). Karm/ramme, dørblad, lås/hengsling, pakninger, beslag, OBS! brannklasse?						
						Utares innen	Reperasjonskost	

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak		Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
234	Utv. Dører/vinduer/porter - Dører	Boddører.	Ingen merknad utover normalt ettersyn og vedlikehold innenfor vedlikeholdsplanens lengde.				20	Ikke aktuelt
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens					
		Inngangsdør til boligene (svalganger, småhusbebyggelse, o.l.). Karm/ramme, dørblad, lås/hengsling, pakninger, beslag, OBS! brannklasse?						
							Utares innen	Reperasjonskost

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
234	Utv. Dører/vinduer/porter - Porter	Det er montert garasjeporter til hvert av byggene med parkeringskjeller. Portene er med elektrisk åpning.	Ingen merknad utover normalt ettersyn og årlig vedlikehold.					20	Ikke aktuelt
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens						
		Porter i yttervegg; Fellesporter, garasjerekker, separate garasjer. Portblad (leddport, vippeport, osv). Overflater, funksjon og automatikk. Tilkoblet brannalarmanlegg (åpnes/lukkes ved utløst brann?)							

Innervegger									
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale		Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall	
246	Kledning og overflate - Innvendige overflater	Trapperom med belegg på trinn og repos.. Vegger og himlinger er i malt utførelse.		Ingen tiltak er vurdert som nødvendige innenfor vedlikeholdsplanens lengde. Vi har tatt med maling av vegger og himlinger i denne plan. To trapperom.			20	Ikke aktuelt	
		Vurdering		Vedlikeholdsfrekvens				Utares innen	Reperasjonskost
		Innvendig overflater på fellesområder; Trapperom/korridorer, sluser, garasjer, fellesrom (vaskeri o.l.). Del opp ved behov. Inkludert himling ved små eiendommer.						6-10 år	250 000

Dekker								
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak		Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
252	Gulv på grunn - Gulv i nedre etasje	Støpt betongfundament og gulv i parkeringskjeller med boder. Tregulv i konstruksjon til hver boligseksjon.	Ingen tiltak er vurdert som nødvendige innenfor vedlikeholdsplanens lengde.				20	Ikke aktuelt
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens				Utares innen	Reperasjonskost
		Gulv på grunn. Oppbygning, radonsikring.						

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
253	Gulvoverflate - Gulvoverflater fellesområder - himlinger	Gulvbelegg i trapperom for begge blokkene. Vegger og tak er i malt utførelse.	Tiltak vurdert i et annet punkt i denne plan.			20	Ikke aktuelt
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens				
		Gulvoverflater på fellesområder. Del opp ved behov, eksempelvis vaskerier for seg selv. Type, slitasje, bom/sprekker i fliser, egnethet.					
256	Faste himlinger og overflatebehandling- Himlinger	Hvis ikke beskrevet sammen med vegger: Himlingene på fellesområdene. Systemhimlinger, malte flater,					

Vedlikeholdsplan med økonomi



Yttertak						
Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
261 Primærkonstruksjon - Yttertak / undertak / tekking	Yttertaket er bygget opp med taktro og tekkt med papp. Dette gjelder alle tak som inkluderer svalganger og tak over altaner. Innvendige sluk på hovedtakene, mens på småtak er takene bygget opp med ensidig fall til utvendige takrenner med nedløpsrør.	Årlig ettersyn av papptekke. Ellers rens av takrenner og nedløpsrør. Må påse at vannet kan komme ut fra takrenne nede for å hindre igjengroing der vann blir stående i rør og fryse. Årlig kontroll utføres med en fast sum på kr. 10 tusen hvert år fra innleid tjeneste. Summen her gjelder for 5 år.			20	Ikke aktuelt
	Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens				
	Konstruksjonen av hovedtak inkludert isolasjon, fall og lufting. Tekkingen beskrives i eget punkt.					
					Utåres innen	Reperasjonskost
					2-5 år	50 000

Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
261 Primærkonstruksjon - Torg og takterrasser/altaner	Torg med takterrasser i denne plan er åpne uteområdet som er tak over parkeringskjellere for begge blokkene.	Det er oppdaget lekkasjer flere steder der årsak er og kan være en kombinasjon av utett taktekke under plener og at det for blokk nork kan være både nevnte og et kondensproblem. Uavhengig av årsak må boligsameiet beregne å gjøre noe med problemet oer tild og vi har derfor satt av en sum i denne 10-års plan der arbeidet blir påstartet utbedret. I samme sum er også utgift ved å lage takrenneavslutning under svalgang blokk sør (tak over parkeringskjeller).			20	Ikke aktuelt
	Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens				
	Torg, takterrasser/altaner. Tekking, rekkverk/sikring, avvanningssystem, behov for å merke med tillatt nyttelast (torg), Husk lufting på trekonstruksjoner.					
					Utåres innen	Reperasjonskost
					6-10 år	1 000 000

Fast Inventar						
Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
271 Murte piper og ildsteder -Piper og ildsteder	Det er kun en leilighet som har montert ildsted med pipe over tak.	Ingen merknad utover normalt ettersyn og vedlikehold innenfor vedlikeholdsplanens lengde.			20	Ikke aktuelt
	Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens				
	Piper: Snakk med beboere/styret om nedslag og funksjon, røykgassvifter, type, adkomst for feiepersonell, feieluker, omfang av ildsteder (alle eller stedvis bruk)					
					Utåres innen	Reperasjonskost

Trapper Balkonger mm						
Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
281 Innvendig trapper Trapper og repos - svalgangdekke	Innvendige trapperom beskrevet i et annet post i rapporten. Her beskrives svalgangdekker. Utvendig svalgang til leilighet er i tre med beiseide imp. Terrassebord. Det ligger avrenningsbeslag på gulvbjelker på underside av terrassebord.	Ingen tiltak vurdert som nødvendige innenfor vedlikeholdsplanens lengde. Rekkverk håndteres i f.m. Fasader og overflatebehandling av ytterkledning.			20	Ikke aktuelt
	Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens				
	Innvendige trapper på fellesområder inkl. repos: Type, konstruksjon, rekkverk, håndløpere, overflate/belegg. Kontrastmerking vurderes i punkt 101.					
					Utåres innen	Reperasjonskost

Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
282 Utvendige trapper Trapper med støttmurer	Trapper opp til svalganger er i galvanisert stål. Støttmurer er i betong (ikke plassstøpte)	Ingen tiltak vurdert som nødvendige innenfor vedlikeholdsplanens lengde.			20	Ikke aktuelt
	Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens				
	Utvendige trapper/ramper tilkoblet bygningssiden (inngangstrappene/trappeoppganger). Konstruksjon, overflate, sikring.					
					Utåres innen	Reperasjonskost

Vedlikeholdsplan med økonomi



Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
284 Balkonger og verandaer - Balkonger og terrasser	Private balkonger er i tre med tresøyler, bjelkeag av tre, tekkt på plater og med avrenning til takrenner og nedløpsrør.	Altaner med takoverbygg er vurdert fra bakkeplan. Vi har registrert en større skade (råteskade) i altan østside på blokk mot nord. Dette er de eneste balkongene som ikke er overbygget av tak. Bærebjelker og søyler har store råteskader og må repareres.		H	20	Ikke aktuelt
	Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens				
	Konstruksjon, innfestning/fundamentering, overflate, trelemmer, rekkverk, innglassing. Takterrasser vurderes under 261. Husk brannvurdering ved innglassing. Deles opp ved behov.					
					1 år	150 000
					Utøres innen	Reperasjonskost

VVS Installasjoner - Luftbehandling

Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
360 Luftbehandling - Ventilasjon	Alle leilighetene har eget anlegg for luftbehandling med avtrekk. Avtrekk går ut i yttervegg for alle leilighetene.	Vi har forutsatt at borettslaget/ sameiet har avtale om leveranse til årlig filterbytte. 400,- per sett * 40 leiligheter. I vedlikeholdsplan har vi beregnet for 3-5 år som betyr 5 års perspektiv. Årlig kostnad * 5 = 80.000, -		H	20	1 - 5 år
	Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens				
	Ventilasjonsprinsipp - i boligene: Naturlig, mekanisk eller ballansert (I Vedlikeholdplan skrives også fellesområder i samme post). Rengjøring og funksjon?					
					2-5 år	80 000
					Utøres innen	Reperasjonskost

Elkraft Generelt

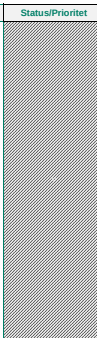
Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
51 401 Elektro generelt - Internkontroll	Fellesanlegg for strøm i garasjer, boder, utvendig belysning og i trapperom. Avtalt kontroll i hht internkontrollsystemet.	Avtalt kontroll i hht internkontrollsystemet. Her regner vi med at boligsameiet har avtale med elektrofirma.		H	20	Ikke aktuelt
	Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens				
	Vurder behov utover internkontroll som gjøres ved HMS-modulen. NEK405-kontroll på fellesområder. Angi frekvens og om det foreligger rutine hos kunde.					
					Utøres innen	Reperasjonskost

Diverse

Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
52 900 Garasjer / carporter	Garasjeplasser til samtlige leiligheter. Garasjeanlegget er et felles og egen næringsdel der også nabobygg, Sameiet Workintoppen Panorama, har noen parkeringsplasser og boder. Med unntak av tak over parkeringsanlegget har vi inger prisbærende post for vedlikehold av disse i vår plan.	Ingen tiltak er vurdert.		H	20	Ikke aktuelt
	Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens				
	Konstruksjon og utvendig overflatebehandling av vegger, bæresøyler, drager og porter.					
53 900 Diverse - Trapperom nord - fuktsikring - utvendige grunnmursplater mm.	Posten gjelder utvendig fuktsikring av murer.	Utvendig side av trapperom og heishus nord. Bildet viser den utvendige grunnmursplaten har blitt trukket ned og at øvre del av mur og isolasjon er blottlagt. Oppgraving med påskjøting av ny grunnmursplate eller annet varig produkt som eksempel metallbeslag er priset i denne plan.		H	20	Ikke aktuelt
	Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens				
	Nødvendige tiltak for å sikre konstruksjon fra følgeskader.					
					2-5 år	200 000
					Utøres innen	Reperasjonskost

Vedlikeholdsplan med økonomi



Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak		Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
54	900 Diverse - LEKEPLASSUTSTYR	Beskrivelse av konstruksjon/materiale	Vi har ingen opplysninger om lekeplass er sameiets ansvar eller tilhører flere borettslag / sameier i fellesskap. Apparatene på disse bildene er på tak over parkeringsanlegget til boligsameie. Det er to lekeplasser på felleseiendommen. Om område er borettslagets ansvar skal rutiner for vedlikehold og tilsyn inngå i HMS-plan.				20	Ikke aktuelt
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens		Utøres innen			
		Vurdering her						