Vedlikeholdsplan
Boligsameiet Tomterhagan

Utført av OBRON Sørøst AS

Rolf Erling Eidsvold

Befaringsdato 19.04.2021

Dato og sted: Skjetten, 25.05.2021

Huseierne

Tiltak med prioritet

Tiltak med høy prioritet
Utvendige trapper
Vanger har fuktoppsug og fukt / råreskader hovr vange ligger an mot betongplate. Repo avslutning.
Tiltak: Utbedre skadet treverk, etablere kapillærbrytende sjikt mellom vange og betongplate. Repo.
Kostnad: kr. 150 000,-

Beslag
Piper mangler pipehatt, regnvann trekker ned i piper.
Tiltak: Etablere pipehatter.
Kostnad: kr. 35.000,-

Tilbygget boder;
Panel vegger for nær terreng, ytterdører må overflatebehandles.
Tiltak: Utbedre panel avslutning mot terreng og beise / male yterdører boder.
Kostnad: kr. 150.000,-

Elektro;
Skadet trekkerør med kabler til carport samt noe skadet bokser avdekket.
Tiltak: utbedre skadet trekkerør / kabler og bokser
Kostnad: kr. 10.000,-

Sum høy prioritet	365 000
Sum middels prioritet	400 000
Sum lav prioritet	835 000
Totalt	**1 600 000**

Konklusjon

Alle bygningsdeler som er nevnt over er gitt høy prioritet i gjennomgangen. Det er sterkt anbefalt at de nevnte tiltak gjennomføres innen kort tid, helst innenfor et 1 til 2 års tidsperspektiv.
Den totale kostnad på utbedringene beløper seg til kr. 1.600.000,-

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.

Bygningsmassen er pr. i dag ca.14 år gammel.
Bygningens alder tilsier at de nærmeste årene vil være preget av periodisk vedlikehold og utskiftinger. Utskiftinger og / eller utbedringer ut fra levetid vil normalt opptre allerede fra når bygningene / bygningsdelene når en alder av ca. 20 år og fremover. Det må likevel påpekes at dette er hva som kan forventes. I tillegg vil det erfaringsvis alltid fremkomme behov for utbedringer av mer akutte, uforutsette aktiviteter.

En bør også ta med i betraktningene at det alltid er billigere å foreta en utskifting / utbedring før bygningsdelens funksjon vil svikte og medføre skade på andre bygningsdeler.

Skjetten, 25.05.21
Dato

Rolf Erling Eidsvold
Takstmann

Oppdrag / Mandat

OBRON Sørøst AS har mottatt ett oppdrag fra Boligsameiet Tomterhagan via Huseierne for å foreta en tilstandsvurdering av bygningsmassen tilhørende boligsameiet som skal danne grunnlag for en vedlikeholdsplan og økonomiplan. Vurderingen gjelder kun eiendommen som sameiet/borettslaget har ansvaret for.
Det blir ikke foretatt befaringer innvendig boenheter dersom ikke annet er avtalt.

Rekvirent:	Boligsameiet Tomterhagan
Befaringsdato:	19.04.2021
Takstmann:	Rolf Erling Eidsvold
Tilstede:	Morten Bråten og Kai Erik Lukerstuen
Dokumenter:	Liste over utført siste årene

Eiendomsdata	
Adresse:	Tomterhagan 11, 13, 15, 17 og 19 - 2080 Eidsvoll
Registerbetegnelse	Gnr. 152, Bnr 237 - 3035 Eidsvoll kommune
Boligselskap:	Boligsameiet Tomterhagan
Byggeår:	2007

Arealer	**Bruksareal BRA m2**	
Borretslag	3958	5 bygg og 44 boenheter
Sum andre bygninger	510	15 stk. Carporter
Totalt	4468	Tall hentet fra eiendomsdata / fremviste tegninger

HMS og Internkontroll			
Informasjon om internkontroll:	Ja	**Tiltak:**	Ja
HMS:	Ja	**Tiltak:**	Ja - følge opp og forbedre

Oppvarming		
Oppvarmingskilde:	Elektrisk og ildsteder	Ingen kjente pålegg.

Vurdering av utvidet kontroll teknisk anlegg	**Behov for utvidet kontroll?**	**Estimert kostnad utvidet kontroll**
EL /sikringsskap	Nei	-
Ventilasjon	Nei	-
Vann og avløp	Nei	-
Brannteknisk /sprinkelanlegg	Nei	-
Totalt		**-**

Kort om Boligsameiet Tomterhagan

Boligsameiet Tomterhagan består av 3 stk. 8-mannsboliger og 2 stk. 10-mannsboliger oppført i tre og noe betongkonstruksjoner over to etasjer pluss loftetasje. Loftetasje klargjort for innredning ved ferdigstillelse. Flere av lofteetasjene er innredet til boligformål. I tillegg er 15 stk. frittstående carporter, noen med søppelbod / boder. Beliggende på et veletablert boligfelt i Tomterhagan ved riksveg 181 i Eidsvoll kommune. Sameiet består av totalt 44 boliger / leiligheter.

Byggene er oppført i 2005-2007 etter byggeårest tekniske krav (TEK97), preaksepterte løsninger og byggeskikk. Byggene fremstår tidstypisk for byggeåret.

Forskjellene mellom de kravene som bygget er oppført etter og dagens gjeldende krav er store, og det kan være behov for og fornuftig å foreta noen oppgradering av f.eks. varmeisolering, ventilasjonsanlegg, varmegjenvinning etc. de nærmeste årene.
Denne type oppgraderinger vil uansett være tiltak som hører hjemme i en evt. vurdering om modernisering av bygningen, og ansees ikke som vedlikehold.
Slike tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

I et borettslag som dette vil antatt noe kunne gjøres på dugnad, men erfaringsvis vil ikke dette være tilstrekkelig for å ivareta løpende vedlikehold. Derfor kan det være fornuftig å inngå en avtale med et vaktmesterselskap for årstidsbestemt ettersyn og gode rutiner for løpende vedlikehold / ettersyn.

Befaringen

Det er gjennomført visuell befaring av bygget uten inn inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger. Det tas forbehold om mulig skjult svikt som ikke er synlig ved en normal visuell befaring. Observasjoner er gjort fra bakkenivå

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 Innervegger
- o Dekker
- o Yttertak
- o Fast inventar
- o Trapper og balkonger

* VVS-installasjoner - Fellesareal

- o VVS-installasjoner, generelt

*Elkraft - Fellesareal (generelt overordnet)

- o Elkraft, generelt
- o Lys
- o Elvarme

Utendørs - Fellesareal

o Drenering og overvannshåndtering

Kun fellesarealer vurderes. Ikke vurdering innvendig leiligheter etc.

Økonomiske beregninger

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%

Vedlikeholdsplan og økonomivurdering/plan

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.

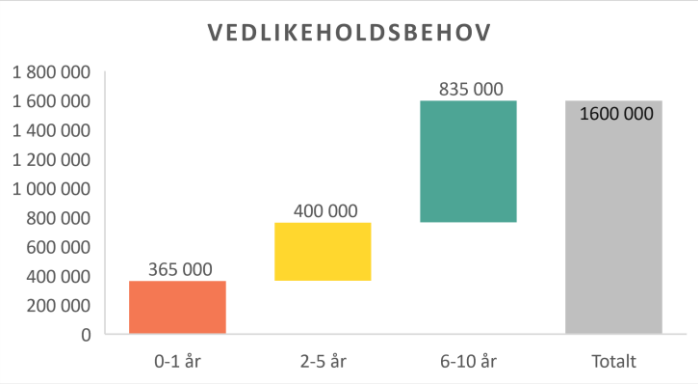
Foto fra befaringen

Trapp vange og stolpe ned mot betongplate uten noen form for fuktsikring / grunnmurspapp.	
Trapp til 2. etg. Trinn noe mangelfull overflatebehandling	
Her sees håndlper festet til vindski for rømning fra takvindu og tak.	
Vegg og taknedløp carport er ført helt ned i terreng	

Taknedløp carport er ført helt ned i terreng	
Panel yttervegg tilbygget bod er ført helt ned mot asfalt	

Anbefalt vedlikeholdsbehov tid

Sum høy prioritet	0-1 år	365 000
Sum middels prioritet	2-5 år	400 000
Sum lav prioritet	6-10 år	835 000
Totalt		**1 600 000**

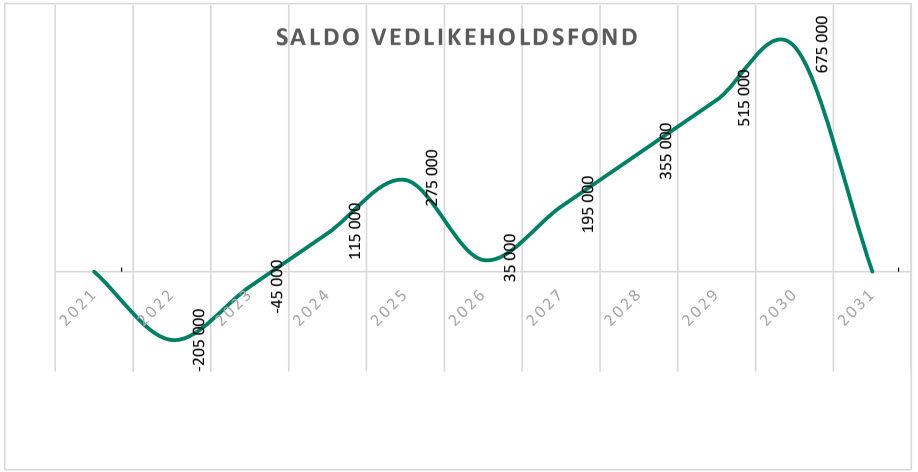


Oppsummering vedlikeholdsbehov bygningsdel

Internkontroll generelt	-
Bygning generelt	15 000
Grunn og fundamenter	-
Yttervegger	690 000
Innvegger	-
Dekker	-
Yttertak	185 000
Fast Invetar	-
Trapper Balkonger mm	150 000
VVS installasjoner	-
Elkraft generelt	10 000
Diverse	200 000
Andre bygninger	350 000
	1 600 000

Huseierne

År	Vedlikeholds behov	Anbefalt avsetning	Saldo
2021			-
2022	- 365 000	160 000	- 205 000
2023		160 000	- 45 000
2024		160 000	115 000
2025		160 000	275 000
2026	- 400 000	160 000	35 000
2027		160 000	195 000
2028		160 000	355 000
2029		160 000	515 000
2030		160 000	675 000
2031	- 835 000	160 000	-



Intervall på når anbefalt vedlikehold må gjentas*

1 - 5 år	-
6 - 10 år	-
11 - 15 år	-
16-20 år	-
21--> År	-

** Levetid på anbefalt utført vedlikehold. Se levetid på konkret tiltak i vedlikeholdsplan.*

Vedlikeholdsplan med økonomi

Huseierne

Internkontroll Generelt

Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
	Rutiner og systemer som ivaretar krav til HMS og Internkontroll som påligger sameiet.	Følge opp og forbedre HMS rutiner					NA	Ikke aktuelt
HMS	**Vurdering**	**Vedlikeholdsfrekvens**					**Utøres innen**	**Reperasjonskost**
	Sameiet har noe rutiner for HMS og internkontroll.	**10**	**20**	**30**				

Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
	Ingen felles brannvarslng eller slukkeutstyr.	Sjekklister og rutiner for på kontroll av slokkeutstyr, røykvarsler, for den enkelte boenhet, skal utgjøre en del av sameiets HMS rutiner.					14	Ikke aktuelt
Brannslukningsutstyr	**Vurdering**	**Vedlikeholdsfrekvens**					**Utøres innen**	**Reperasjonskost**
	Rutiner for på kontroll av slokkeutstyr, røykvarsler, osv i den enkelte boenhet er uklart om er en del av sameiets HMS rutiner.							

Bygning Generelt

Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
	Flermannsbolig oppført hovedsakelig i trekonstruksjoner. Oppført av Trysilhus AS, byggemeldt etter TEK97. Ringmur med støpt plate på mark, ikke kjeller. Bindingsverkskonstruksjon i yttervegger og betongelementer i etasjeskiller. Saltakkonstruksjon med loft takstoler, noe innredet noe klart for. Tekket med stein. Alle boenhetene egen utvendig tilkomst.	Årstidsbestemt vedlikehold som rens av takrenner og spyling av nedløp, slukrister overvann etc. gjøres hver vår og høst. Kan utføres som dugnad, men serviceavtale med vaktmesterforetak anbefales.					14	Ikke aktuelt
Bygning generelt	**Vurdering**	**Vedlikeholdsfrekvens**					**Utøres innen**	**Reperasjonskost**
	Viktig at sameiet har gode rutiner for gjennomføring av årstidsbestemt tilsyn og vedlikehold, samt gode rutiner for å ivareta og følge opp rapporterte forhold. Slik at evt. skader som oppstår ut over vedlikehold ivaretas raskt.	**1**					**1 år**	**15 000**

Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
	Ingen felles brannvarslingsanlegg eller felles slukkeutstyr.	Felles / seriekoblet varsling foir hvert av byggene anbefales vurdert. Men ikke påkrevd og ikke medtatt i vedlikeholdsplanen som tltsak.-					14	Ikke aktuelt
Brann	**Vurdering**	**Vedlikeholdsfrekvens**					**Utøres innen**	**Reperasjonskost**
	Ved denne type bygg og boenheter normalt ikke behov for felles varslingsanlegg. Felles varslingsanlegg med sieriekoblede varlsere i for hvert av byggene kunne vært en god løsning.							

Grunn og fundamenter

Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
	Fundament av betong på antatt komprimerte faste masser.	Ingen pr. i dag					14	Ikke aktuelt
216 Direkte fundamentering	**Vurdering**	**Vedlikeholdsfrekvens**					**Utøres innen**	**Reperasjonskost**
	Ingen symptomer på setninger.		**100**					

Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
	Ingen drenering. Kun ringmur på komprimerte, selvdrenerende masser.	Ingen pr. i dag					14	Ikke aktuelt
217 Drenering og overvann	**Vurdering**	**Vedlikeholdsfrekvens**					**Utøres innen**	**Reperasjonskost**
	Denne type konstruksjon har ikke krav til drennssystem. Godt drenerende masser inn mot ringmur. Ringmur plassert på komprimerte masser som også har en god selvdrenerende effekt.		**40**					

Yttervegger

Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
	Ringmurselementer, isolasjon og støpt plate på mark. Grunnmursplater type Steni eller tilsvarende. Ikke kjeller og ikke yttervegger mot terreng.	Utbedre skade i ringmurselement ved nr. 19. Føroverig ingen pr. i dag På bildet sees sår i rimgmur ned mot venst eog nedløp takrenne til høyre.					14	Ikke aktuelt
222 Grunnmur Ringmur	**Vurdering**	**Vedlikeholdsfrekvens**					**Utøres innen**	**Reperasjonskost**
	Skade på grunnmursplater og isolasjon i ringmur avdekket ved nr. 19. Taknedløp avsluttes rett ved, uheldig. Førøverig ingen symptomer på setninger eller skader..		**40**				**1 år**	**5 000**

Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall

Vedlikeholdsplan med økonomi

Huseierne

	231 Bærende yttervegger - Kontruksjoner	Isolert bindingsverk etter byggeårets byggeskikk, med vindtetting og utlekting for lufting.	Ingen pr. i dag			**14**	**Ikke aktuelt**
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utøres innen**	**Reperasjonskost**
		Ingen synlige tilstandsvekkelser avdekket.		**60**			**-**

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
	231 Bærende yttervegger - Utvendig kledning	Utlektet og luftet trepanel. Liggende falset trepanel med stående trepanel i gavlsnipper. Trepanel er beiset.	Boliger må påregnes beiset i perioden. Normalt ved ca. 10 - 12 år. Sjekkes for evt. skadet bord som skiftes ut ved neste overflatebehandling.			**14**	**Ikke aktuelt**
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utøres innen**	**Reperasjonskost**
		Ingen store vridninger eller sprekke avdekket. Overflatebehandling fremstår med normal slitasje vær og vind. Overflatebehandlet fra 2-5 år siden. Når det gjelder tilbygget boder er disse beskrevet i eget punkt (900)	**12**			**6-10 år**	**450 000**

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
	234 Utv. dører/vinduer/porter - Vinduer / balkongdører	Vinduer og terrassedører med karm og rammer av tre, fabrikkmalte. Energiglass.	Beskrive tiltak			**14**	**Ikke aktuelt**
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utøres innen**	**Reperasjonskost**
		Vinduene og terrassdører fremstår med kun normal bruksslitasje.	**40**				**-**

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
	234 Utv. Dører/vinduer/porter - Dører / porter	Malte ytterdører brann og lydkrav. Fabrikkmalte ytterdører til boder.	Noe justeringer boddører må påregnes. Medtatt under pkt. "Bygning generelt", typisk vaktmestertjeneste. Forøverig ingen tiltak i perioden.			**14**	**Ikke aktuelt**
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utøres innen**	**Reperasjonskost**
		Ytterdørene til leilighetene seksjonenes ansvar. Dører til utvendig tilbygget boder ved gavler har noe behov for justeringer. Ingen felles dører.	**40**				**-**

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
	234 Utv. Dører/vinduer/porter - Overflatebehandling	Fabrikkmalte vinduer, balkongdører og inngangsdører.	Vinduer og terrassedører må påregnes overflatebehandlert i perioden. Anbefalse utført samtidig med oveflatebehandling fasader for å samordne høydeassistanse.			**14**	**Ikke aktuelt**
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utøres innen**	**Reperasjonskost**
		Vinduer og terrassedører fremstår med god overflatebehandling. Inngangsdører fremstår med noe slitasje overflatebehandliong stedvis. Inngangsdører den enkelte seksjons ansvar. Boddører tilbygget boder har stor slitasje overflater. Matte og avflassing overflater. Se pkt. 900 Tilbygget boder.	**12**			**6-10 år**	**235 000**

Innervegger

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
	244 Vinduer, dører, foldevegger - Innvendig dører	Ingen felles vinduer eller dører innvendig.	Ikke relevant			**14**	**Ikke aktuelt**
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utøres innen**	**Reperasjonskost**
		Ikke relevant					

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
	246 Kledning og overflate - Innvendige overflater	Ingen felles innvendige overflater	Ikke relevant			**14**	**Ikke aktuelt**
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utøres innen**	**Reperasjonskost**
		Ikke relevant					

Dekker

Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall

Vedlikeholdsplan med økonomi

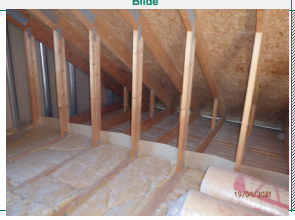
Huseierne

	252 Gulv på grunn - Gulv i nedre etasje	Støpt isolert plate på mark. Oppført etter byggeårets forskriftskrav (TEK97)	Ingen pr. i dag.			14	Ikke aktuelt
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utøres innen	Reperasjonskost
		Ingen vurderte synlige flater. Ingen symptomer som tilsier setninger eller bevegelser.					

Nr. fra vurdering		bevegelser.	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
	251 Etasjeskiller og 253 Gulvoverflate - Gulvoverflater fellesområder	Etasjeskiller mellom boenhetene av prefabrikerte betongelementer og trebjelkelag mellom 2. etasje og loft (undergurt takkonstruksjon). Ingen felles innvendige gulvoverflater.	Ingen behov for tiltak.			14	Ikke aktuelt
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utøres innen	Reperasjonskost
		Ingen avvik rapportert etasjeskiller. Felles overflater ikke relavant.					

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
	256 Faste himlinger og overflatebehandling- Himlinger	Ingen felles innvendige himlinger.	Ikke relevant			14	Ikke aktuelt
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utøres innen	Reperasjonskost
		Ikke relevant					

Yttertak

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
	261 Primærkonstruksjon - Yttertak	Takstoler av trekonstruksjoner utført som saltak. Luftespalte langs raft og i møne. Tilrettelagt for innredning, noen loft er innredet.	Ingen pr. i dag.			14	Ikke aktuelt
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utøres innen	Reperasjonskost
		Kun besiktiget innside 1 stk. uinnredet loft. Øvrig besiktiget utside. Ingen symptomer på skjevheter eller nedbøyninger.	60				

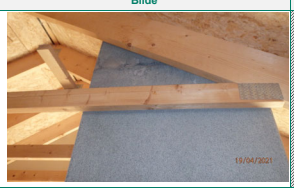
skjevheter eller nedbøyninger.

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
	261 Primærkonstruksjon - Tekking	Betongtakstein, lekter, sløyfer, diffusjonsåpen undertak og taktro. Taktroo av plater.	Taksjekk inkludert utskifting av skadet stein og mosefjerning, inkl. tilbygget boder.		L	14	Ikke aktuelt
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utøres innen	Reperasjonskost
		Kun besiktiget fra terreng samt ett loft. Noe mindre mosegroing på stein. Taksjekk med kontroll er utført i 2018.	12 50			6-10 år	100 000
	261	Torg, takterrasser/altaner: Tekking,					

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
	261 Primærkonstruksjon - Takrenner og beslag	Stål renner, nedløp. Forkantrbesalg. Luftehatter og pipebeslag over tak.	Pipehatter etableres forå unngå regnvann i piper. Viktig at rensk av takrenner og nedløp gjennomføres regelmessig slik at tilstopping og frostsprenging unngås. Dett er medtatt i punkt. Bygning generelt.		H	14	Ikke aktuelt
		Luftehatter over tak.	Vedlikeholdsfrekvens			Utøres innen	Reperasjonskost
		Ingen synlige skader nedløp avdekket. Utkast nedløp avsluttes inn mot ringmur. Noe uheldig da vann ledes mot ringmur. Ingen skader avdekket eller rapportert øvrige beslag. Pipephatter mangler og regnvann trekker ned i pipe.				1 år	35 000

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
	261 Primærkonstruksjon - Vindskier	Vindskier og vannbord / isbord i tre. Vindskier er beiset. Vannbord / isbord er beslått.	Som for utvendig panel. Ved utførelse av overflatebehandling må det påregnes noe (begrenset) utskifting av sjkadet bord. Utføres samtidig med overflatebehandling fasader.		L	14	Ikke aktuelt
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utøres innen	Reperasjonskost
		Noe sprekker i bord avdekket. God overflatebehandling.	12			6-10 år	50 000

Fast Inventar

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
	271 Murte piper og ildsteder -Piper og ildsteder	Elementpiper fra byggeår. Ildsteder montert i boenhetene. Feieluker i boenhetene.	Ingen behov for tiltak.			14	Ikke aktuelt
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utøres innen	Reperasjonskost
		Ikke kontrollert. Ingen kjente tilsyn eller pålegg.					

Vedlikeholdsplan med økonomi

Huseierne

Trapper Balkonger mm

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
	281 Innvendig trapper - Trapper og repos	Ingen innvendige trapper tilhørende	Ikke relevant			14	Ikke aktuelt
		fellesansvar.	Vedlikeholdsfrekvens			Utøres innen	Reperasjonskost
		Ikke relevant.					

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
	282 Utvendige trapper - Trapper med støttemurer	Trapper til inngang boenheter 2. etg. Treptrapper med vanger og trinn av imp. tre. Beiset vanger, trinn og rekkverk. Repo av imp. trekonstruksjon, plater, membran og terassebord.	Trapper hvor råteskader har oppstått må nedre del av vanger fornyes. Øvrige trapper må jekkes opp og etableres sperre av f.eks. papp mot betongplate for å hindre fuktoppsug. Endeavslutning repo mot trapp tekkes inn. Flere av trappene må overflatebehandles trinn, vanger og rekkverk. Seksjonseiers ansvar.			14	Ikke aktuelt
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utøres innen	Reperasjonskost
		Noe varierende overflatebehandling. Nedre del av vange og stolpe er plassert ned mot støpt platting uten kappilærbrytende sjikt / papp. Det har oppstått fukt.-og råteskader i vange i stolpe flere steder. Repo mangler eneavslutning mot trapp flere steder. Her er ubeskyttet endeved				1 år	150 000

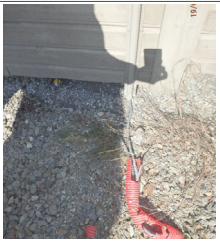
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
	284 Balkonger og verandaer - Balkonger og terrasser	Søyler og dragere av imp. trevirke. Kantbjelke til yttervegg og søyler i fremkant. Rekkverk av tre og gulv med behandlet terrassebord	Ingen behov for tiltak avdekket.			14	Ikke aktuelt
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utøres innen	Reperasjonskost
		Noe utbedringer utført 2018. Ingen skjevheter eller svikt i fundamenter avdekket. Ingen tegn til lekkasjer eller fuktskader i materialer. Vedlikehold gulv og innside rekkverk er seksjonenes ansvar.					

VVS Installasjoner - Luftbehandling

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
	310 VA Generelt	Bunnledninger avløp i PVC og vannledning inntak i plast fra byggeår. Ingen felles vann eller avløp ut over bunnledninger,	Ingen behov for tiltak i perioden.			14	Ikke aktuelt
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utøres innen	Reperasjonskost
		Ikke vurdert. Ingen symptomer eller rapporterte problemer. Ut i fra alder normalt ingen behov for periodisk / intervallbundet vedlikehold i perioden. Spyling og kontroll av bunnledninger bør vurderes i neste vedlikeholdsperiode	40				-

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
	360 Luftbehandling - Ventilasjon	Flexit boligventilasjon med aggregat plassert i skap over ventilator på kjøkken i boligene. Avtrekk kjøkken og bad som føres over tak. Tilluft via spalter i vegg / vinduer.	Ingen pr. i dag.			14	Ikke aktuelt
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utøres innen	Reperasjonskost
		Ikke vurdert. Aggregat seksjonseiers ansvar, kanaler og kanalrens fellesskapets ansvar. Ingen avvik rapporterrtt og ut i fra anleggets alder ikke behov for kanalrens i perioden. Bør vurderes i neste vedlikeholdsperiode.					-

Elkraft Generelt

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
51	**401 Elektro generelt** - Fellesanelgg	Ingen felles elektrisk anlegg ut over søppelbod / carport.	Synlig skade i trekkerør og kabler til søppelrom / carporet ved nr. 15 A utbedres. Bokser med skader / knust lokk skiftes ut.			14	Ikke aktuelt
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utøres innen	Reperasjonskost
		Tilførselskabel i trekkerør bakke til søppelbod / carport ved nr. 15A har synlige skader. Noen utvendige koblingsbokser med skader avdekket. Elektrisk anlegg er forøverig ikke vurdert da dette krever spesialkompetanse.				1 år	10 000

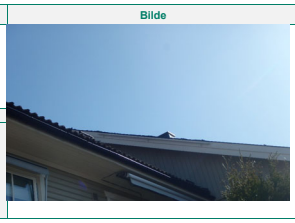
Diverse

Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall

Vedlikeholdsplan med økonomi

Huseierne

52	**900 Diverse** - Tilbygget boder	Tilbygget boder av tre i gavler. Støpt plate på mark. Enkelt usolert bindingsverk med utvendig panel. Pulttak med takbjelker av tre, undertak., lekter, sløyfer og betongtakstein. Fabrikkmalte ytterdører.	Panel tilpasses ned mot terreng slik at fukt ikke trekker opp i panelbord, evt. avsluttes i nedkant med beslag. Ytterdører må males.		H	14	**Ikke aktuelt**
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utøres innen**	**Reperasjonskost**
		Dører er matte og avflassing, stor overflateslitasje. Panel yttervegger er før helt ned mot terreng	**12**			**1 år**	**150 000**

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
53	**900 Diverse** - Rekkverk rømning	Loft har installert takvinduer hvor rømning via disse ut på tak og takstige ned til raft hvor kan hoppe ned til terrasse. For sikker bevegelse på tak er festet håndløper til vindski / vegg.	Håndløper av tre festet til vindski eller vegg erstattes av mer egent løsning.		M	14	**Ikke aktuelt**
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utøres innen**	**Reperasjonskost**
		Løs innfesting og ingen god løsning i praksis. Her bør anordnes sikring på vegg, godt innfestet og i et materiale som er egnet til formålet. F.eks. aluminium (som ved brannstiger)				**2-5 år**	**50 000**

Andre bygninger

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
58	**Andre bygninger** - Carporter - **konstruksjon**	15 stk. frittstående carporter, noen med søppelbod / bod. Asfaltert grunn. Søyler fundamentert med søylefot å asfalt. Søyle drager konstruksjon vegger med utfyllende bindingsverk mellom søylene. Takstoler tekket med betongstein.	Søyler fremstår som stabile i dag, følges opp. Trepanel og taknedløp må tilpasses terreng. Der mulig senkes terreng, hvor ikke dette er mulig må panel og nedløp utbedres slik at ikke stør ned i grunn.		M	14	**Ikke aktuelt**
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utøres innen**	**Reperasjonskost**
		Søyler har sunket noe ned i asfalt pga for lite anleggsflate søyleføtter. Beslag er byttet ut til større og fremstår etter dette som stabile. Trepanel yttervegger er plassert ned i grunn og svært nær grunn. Taknedløp har utkast sunket ned i grunn.	**50**			**2-5 år**	**150 000**

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
59	**Andre bygninger** - Carporter - Overflater	Taktekking; betongtakstein. Vegger; beiset trepanel	Taksjekk inkl. rens av mose. Utvendig panel må beises.		M	14	**Ikke aktuelt**
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utøres innen**	**Reperasjonskost**
		Noe mosegroing på takstein. Utvendig panel noe mangelfullt overflatebehandlet.	**12**			**2-5 år**	**200 000**