

Vedlikeholdsplan

Tilstandsvurdering med overordnet vedlikeholdsplan



Kunde:	Helgerud Terrasse Borettslag
Kundenummer:	176690
Prosjektnummer:	220468
Kundens representant:	
Utførende selskap:	OBOS Prosjekt AS - Oslo
Utarbeidet av prosjektleder:	Per Morten Søreide
Dokumentdato:	30.06.2022
Dokument ID:	95274

Innholdsfortegnelse

Generelt	3
Selskapsopplysninger	3
Vedlikeholdsplikt og særavtaler.....	4
Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA).....	4
Avtaler.....	5
Tilstandsvurdering av bygninger og uteområder	6
Bygning utvendig.....	7
Bygning innvendig.....	13
Varme-, ventilasjon- og sanitæranlegg	16
Elektro.....	20
Tele og automatisering.....	23
Uteområder	25
Brannsikkerhet	28
Vedlikeholdsplan	30
Tiltak som bør prioriteres.....	31
Tentativ plan for store prosjekter	32



«En langsiktig vedlikeholdsplan gir god oversikt og skaper mulighet for prioritering og planlegging. Det bidrar til god økonomi og forutsigbarhet for eierne i boligselskapet»

Generelt

Formålet med vedlikeholdsplan er å fremtidssikre verdier i boligene gjennom bærekraftig og langsiktig planlegging av vedlikehold. Det er boligselskapet, ved styret, som står ansvarlig for vedlikehold av felles bygningsdeler. Det er derfor vesentlig at styret har oversikt over fremtidig vedlikeholdsbehov, og har en plan for hvordan dette skal finansieres. Gjennom en langsiktig plan for finansiering vil alle beboere være med å dele på sin del av vedlikeholdskostnadene.

Denne vedlikeholdsplanen vil gi dere en generell oversikt over den tekniske tilstanden av bygningsmassen og fellesarealer. Den vil også gi dere estimerer på hva de forskjellige tiltakene omtrentlig vil koste. Vedlikeholdsplan vil være et godt hjelpemiddel for å få oversikt og kunne planlegge samt prioritere fremtidig vedlikehold. Rapporten vil danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak.

Selskapsopplysninger

Helgerud Terrasse Borettslag ligger på Gjetsum i Bærum kommune. Laget består av 92 boliger, fordelt på tre boligblokker og ni småhus. I tillegg er det boder og garasje i blokker. Bygningsmassen ble oppført, og tatt i bruk 1978 -1979. Eiet tomt med et areal på 22 781m² og eiendomsnummer 85/58 (Bærum kommune).



Kilde: www.1881.no

Vedlikeholdsplikt og særavtaler

I lovverket, slik som eierseksjonsloven og borettslagsloven, defineres grenseskillet mellom den enkelte eiers og boligselskapets vedlikeholdsplikt. Videre gjøres endringer og spesifisering av dette i vedtektene og husordensreglene. Unntaksvis lages det særavtaler rundt vedlikeholdsplikt. Eksempelvis at vedlikeholdsplikten på en takterrasse, som er lovlig oppført i regi en enkelt eier, ligger på eier og ikke boligselskapet.

Der eiendommen består av flere boligselskap, garasjelag, driftsselskap for uteområder, o.l. kan grenseskillet for vedlikeholdsplikten være svært komplisert. Det anbefales i størst mulig grad å definere dette i forkant av at tiltak er nødvendig for å unngå konflikter og langvarige avklaringer.



«Vi anbefaler å holde oversikt over tilstand og historikk på alle relevante bygningsdeler uavhengig av hvem som har vedlikeholdsplikten»

Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA)



Byggherren (boligselskapet) har et selvstendig og overordnet ansvar for at hensynet til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) på bygge- eller anleggsplassen blir ivaretatt.

Byggherren skal stille krav om at virksomhetene som engasjeres driver et systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i henhold til internkontrollforskriften. SHA-plan skal lages for alle bygge- eller anleggsprosjekter. Byggherren skal påse at det utarbeides en skriftlig plan, og at den foreligger før arbeidet starter.

Planen skal inneholde et organisasjonskart, en fremdriftsplan som beskriver når og hvor de ulike arbeidsoperasjoner skal utføres, spesifikke tiltak knyttet til arbeid som kan medføre fare for liv og helse, og rutiner for avviksbehandling.

Avtaler

Ved å ha avtaler for daglig drift vil man sørge for at bygninger og uteområder fungerer i hverdagen og at sikkerheten blir ivertatt. 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.



Nyere boligselskap har et større behov for avtaler enn eldre bygg da omfanget av tekniske installasjoner har økt med årene. I oppstartsmøtet ble diskutert hvilke avtaler boligselskapet har inngått. Prosjektleders kommentar til avtaler i boligselskapet:

Styret informerer om at kontroll av lekeplass og el-kontroll er ivaretatt, men at det er ønskelig å etablere en takforvaltningsavtale. Det anbefales å ha ekstern kontroll av tak hver 2 -3 år.

Brannsikkerhet

Eieren av et byggverk skal kjenne kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket. I nyere bygninger, oppført etter 1985, skal sikkerhetsnivået tilfredsstillende kravene som gjaldt ved søknad om oppføring. For eldre bygninger, oppført tidligere enn 1985, kan man ha en plikt til å oppgradere brannsikkerheten. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

I driftsfasen har styret og eierne ansvaret for at brannsikkerheten ikke forringes ved ombygninger eller ved defekte bygningsdeler. Denne rapporten inneholder kun en begrenset vurdering av branntekniske forhold. Det anbefales styret å gjøre seg kjent med «Forskrift om brannforebygging».



Tilstandsvurdering av bygninger og uteområder



Vedlikeholds historikk oppdateres i årsberetningen eller i modul for vedlikehold og bærekraft i styrerommet. Når et tiltak er nødvendig, vil være avhengig av en rekke forhold, såkalt «faktorer for nedbrytning». Eksempler er materialtype, alder, transport og lagring før montering, monteringsdetaljer og værforhold ved utførelsen, eksponeringsmiljø (innendørs, utendørs, sol, ved havet, osv) og driftsbetingelser (bruksslitasje og hvordan det er vedlikeholdt). I tillegg må boligselskapet ha en rimelig grad av frihet til hvilket nivå og til hvilket tidspunkt det skal byttes eller vedlikeholdes. Et ønske om økt komfort, energioptimalisering eller økt trivsel kan i mange tilfeller være utløsende. Det frarådes å alene benytte levetidstabeller som beslutningsgrunnlag uten at ovennevnte faktorer også ivaretas. Analyse av forsikringshistorikk er et naturlig steg når vedlikehold planlegges.

Vurderingene er basert på registreringer og visuelle observasjoner i forbindelse med gjennomførte befaringer, jf. NS3424 analysenivå 1, samt på lover og forskrifter, håndverksmessig utførelse og aktuelle bransjestandarder når byggene ble oppført. Vi benytter tre nivået for å synliggjøre gjennomsnittlig tilstand på ulike bygningsdeler.

- Fremstår i god stand uten kjente utfordringer
- Redusert tilstand og/eller kjente utfordringer som bør holdes under observasjon
- Kjente utfordringer som bør tas tak i innen rimelig tid og gis høyeste prioritet

Vegger og fasader



Fasader

Fasader på småhusbebyggelse med ny kledning, og etterisolert. Gavler på blokker er nylig stensatt og balkongvegger er panelt med Royal kledning. Bodvegger mellom balkonger med pussede og malte overflater. Alle fasader fremstår som nye og godt vedlikeholdt, og kan benyttes i neste vedlikeholdsperiode med normal vedlikeholdsoppfølging. Vask av murpussede overflater på blokker anbefales i kommende vedlikeholdsperiode.

Fasadeplater

Det er ikke fasadeplater montert på blokker, eller rekkehus.

Grunnmur

Grunnmurer på blokker er overflatebehandlet i 2020, og er i antatt god stand.



Teglstein satte gavlvegger på blokker



Ny kledning på småhus



Royal kledning på balkonger



Ny kledning på småhus

Vinduer, dører og porter



Vinduer og balkongdører

Alle vinduer og balkongdører i småhus og blokker er skiftet i 20/21, og er av gode kvaliteter. Det er lang forventet gjenværende brukstid.

Ytterdører

Ytterdører til oppganger i stål og med glassfelt. Relativt nye dører i god stand. Ståldører til garasjer og boder i god stand, men ukjent alder. Befarte ytterdører i småhusbebyggelse av nyere dato, og i god stand. Alle ytterdører er i god stand, og godt vedlikeholdt. Enkelte stål ytterdører i garasje av eldre utgave, med vel fungerende. Alle ytterdører har lang gjenværende brukstid ved normalt vedlikehold.

Porter

Glideport er av nyere dato, og i god stand. Det foreligger drift og service avtale på porten.



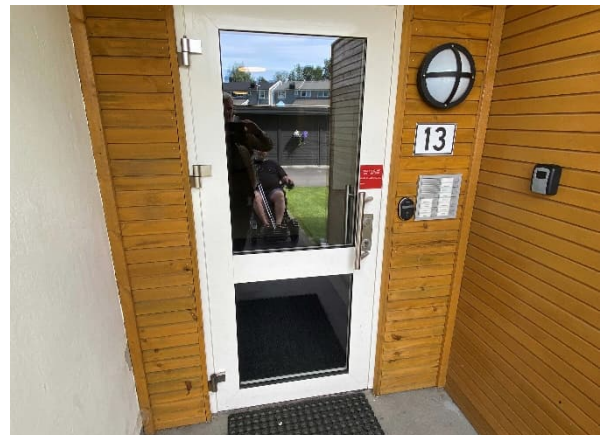
Nye skyvedørsfelt i blokker



Nye vinduer i blokker



Nye vinduer i småhus



Nyere oppgangsdører i blokker

Balkonger, terrasser, svalganger og utvendige trapper

Balkonger

Dekker, dekkekanter og søyler er overflatebehandlet ifm fasaderehabilitering. Det er også montert balkongrekkverk i glass på baksider av blokker, samt balkongrekkverk i glass i gavler. Nye balkongnedløp er også montert. Balkongene er godt vedlikeholdt, og det er lang forventet gjenværende brukstid, ved normal vedlikehold.

Terrasser

Det er terrasser på småhusbyggelse, og befarte terrasser er godt vedlikeholdte. Terrassene er oppført med bjelkelag og med terrassegulv i trevirke.

Utvendige trapper

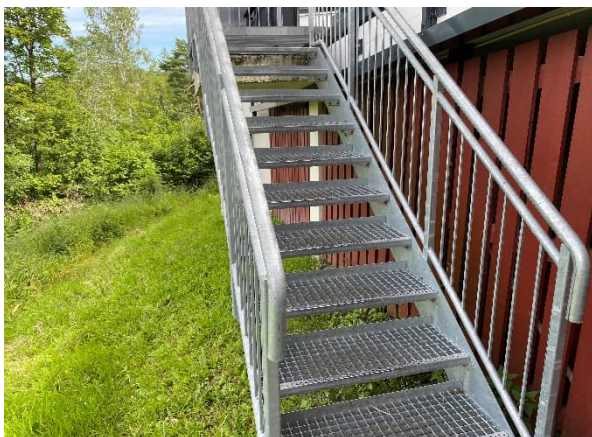
Det er utvendige trapper i galvanisert gittertrinn, og med spilerekkverk i stål. Håndløpere i rundprofil. Trappene er nye og er tilnermet vedlikeholdsfrie. Lang forventet brukstid.



Renoverte balkonger med glass i gavlvegger



Glass fronter på bakside



Utvendig trapp med galvaniserte gittertrinn



Balkong fremside

Tak, torg og takterrasser



Hovedtak

Her beskrives flate hovedtak som har sveiset folietekking med avrenning til taksluk. Takene ble omtekket i 2015 – 2016, og fremstår med normal alders og bruksslitasje. Det er ikke registrert eller meldt om tegn til lekkasjer, men det er noe utfordringer med forskjeller på gammel og ny tekking. Tak på småhus består av saltakkonstruksjon med shingel tekking. Det opplyses om at takene er omtekket i 2003. Takene er kun visuelt befart fra bakkenivå, og fremstår som vedlikeholdte uten tilgroing eller mose. Det er ikke meldt om lekkasjer gjennom utett yttertak. Ut fra gitt informasjon kan det antas at takene kan benyttes i neste vedlikeholdsperiode med normalt vedlikehold og oppfølging.

Balkongtak

Er her en naturlig forlengelse av hovedtak, og er omtekket samtidig med hovedtak.

Torg og tak under terreng

Det er lokalisert torg mellom blokker, som nylig er pusset opp med ny beleggningsstein og plen. I.f.m legging av nytt dekke på torg, ble det også lagt ny membrantetting i bunn. Torg fremstår med gode kvaliteter, og har lang forventet brukstid.



Folietekket tak- Blokker/ Steinlagt torg/tak under terreng



Shingel på småhus



Takluker, overlys og takvinduer



Takluker

I hovedtak på blokker er det takluker ifm ventilasjon. Lukene er folietekket, og med sideutkast . Liken er i ettertid isolert/oppgradert for å hindre kondensproblematikk. Det er ikke observert feil, eller meldt inn forhold som kan påvirke funksjon eller kvalitet.

Overlys

Overlysvinduer er lokalisert i oppganger, og har buede plexiglass. Ingen feil eller mangler er registrert. Overlysvinduene fungerer også som røykluker/røykventilasjon. God stand, og det er ikke registrert fukt eller innvendige vannavsetninger på foringer eller vindu.



Ventilasjonsluker



Overlys/røykluker



Utdypende bilder – bygning utvendig



Royal impregnert kledning på balkonger



Betong balkongkasser



Ny kledning småhus



Teglsatte gavler



Fasade

Innvendige overflater (vegger, himlinger og gulv)



Inngangspartier og trapperom

Vegger og tak er overflatebehandlet, og det er lagt nytt vinylbelegg på gulver 2022. Vedlikehold av overflater følges opp.

Bodarealer

Bodarealer i kjeller er ikke befart, men det antas at disse er godt vedlikeholdt. Det er ikke meldt om utfordringer.

Fellesgarasjer

Fellesgarasjer er lokalisert under blokker. Belysning i ok stand. Asfaltdekker med hulkil mot søyler og vegger. Nummererte plasser med mulighet for tilkobling av el-bil ladning. Det anbefales rutine på rengjøring av parkeringskjeller. Det er installert anlegg for katodisk beskyttelse

Utleielokaler, fellesvaskerier, styrerom o.l.

Styrerom er lokalisert i parkeringskjeller og har innlagt vann, lys og varme. Lokalene er i normal god stand og funksjon.



Inngangspartier med nye overflater



Boder og fyrrom



Asfaltdekker



Underfordeling til katodisk beskyttelse

Innvendige trapper



Trapper og repos

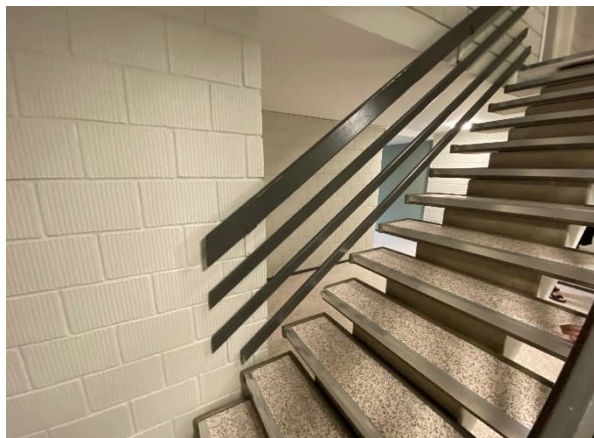
Innvendige trapper og repos i betong og med vinylbelegg fra 2022. Alle trinn med aluminium trappeneser, som også fungerer som en kontrastmerking av trinn for svaksynte. Alle overflater er rehabilitert i 2022, og har lang forventet gjenværende brukstid.

Rekkerkerk og håndløper

Malte rekkverk i tre, med liggende spiler. Rekkverkene er overflatebehandlet i 2022

Kontrastmerking av trappeneser

Aluminiumslist på trappeneser fungerer som en kontrastmerking for svaksynte.



Trapper med vinylbelegg



Rekkverk på to sider



Eksempelbilde



Aluminium trappeneser

Skadedyr, krypkjellere og inventar



Skadedyr

Det er utsatt skadedyr feller fra Antizimex i fellesarealer i boligselskapet, og som en del av internkontrollen utføres tilsyn for å hindre tilgang for skadedyr, eks åpninger og hull i fasader tettes og kontrolleres. Renhold rund renovasjonsbeholdere er også av stor viktighet, og dette utføres regelmessig.

Krypkjellere

Det er ikke krypkjellere i boligmassen.

Inventar, felleskjøkken, bodanlegg, postkasser o.l.

Det er felles inventar i styrerom, felles sykkelparkering, felles postkassestativer og felles utebod på fellesareal. Alt er godt vedlikeholdt og har forventet lang gjenværende brukstid.



Skadedyrfeller er utsatt



Felles utebod



Felles sykkelparkering



Felles postkassestativ

Rør for vann, avløp og takvann samt stoppekraner



Bunn- og uttrekksledninger og vanninnlegg

Med dette menes vann og avløpsrør fra kommunalt nett inn til bygning, og under bygning. Bunn, uttrekksledninger og vanninnlegg er fra bygningsår. Bunn og uttrekksledninger ligger skjult, og kan ikke kontrolleres uten spesialutstyr. Det er ikke opplyst om symptomer på funksjonssvikt som tilstopninger/tilbakeslag eller lekkasjer, og rørenes funksjon er med bakgrunn i dette vurdert som tilfredsstillende. Rørene er fra antatt byggeår og er da rundt 43 år, og er i slutten av anbefalt brukstid. Anbefalt brukstid på denne type rør er ca 50 år, og en utskiftning bør planlegges.

Vann- og avløpsrør og takvannsledløp inne i bygninger

Alle vann og avløpsrør tilknyttet boligselskapets vedlikeholdsplikt er i antatt god stand, da det ikke er meldt om utfordringer og det er fremlagt kontroll prøve av kobber vannrør. Det er også utført kamerakjøring i avløpsrør. Vann og avløpsrør bør fremover holdes under oppsyn, med tanke på vannskader/alder. En økning av vannskader må påregnes i tiden fremover, og en utskiftning bør planlegges.

Teoretisk brukstid på denne type rør er ca 50 år, så en utskiftning bør derfor planlegges.

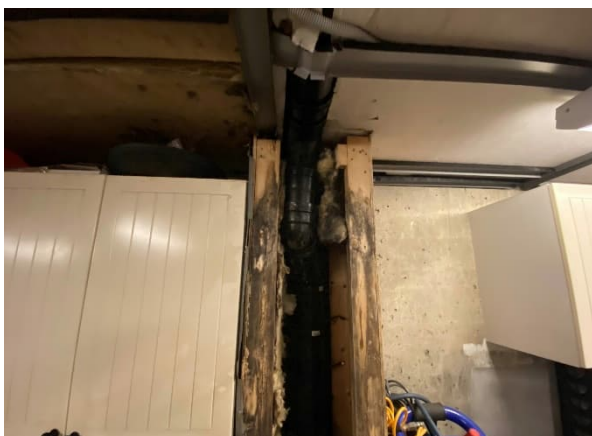
Takvannsledninger til innvendige sluk på tak, og det er ikke meldt om utfordringer.



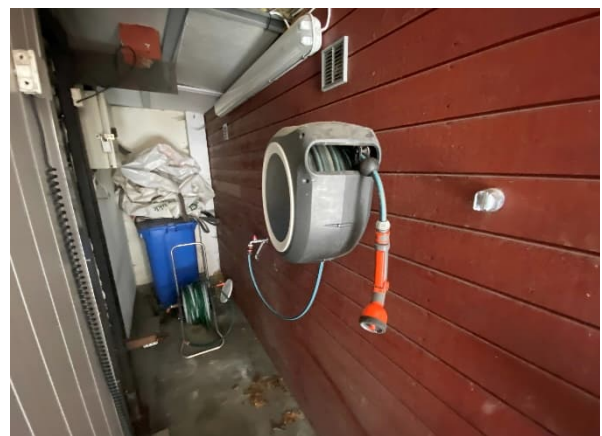
Vanninnlegg



Felles varmtvann i blokker



Nylagt avløpsrør etter skade



Utekran i garasje

Utdypende bilder – rør for vann, avløp og takvann samt stoppekraner



Nyere stoppekraner



Eldre stoppekran



Utvendige stoppekraner i garasje er merket

Varmtvannsberedere, varmeanlegg, kjølesystemer



Varmtvannsberedere og beredersentraler

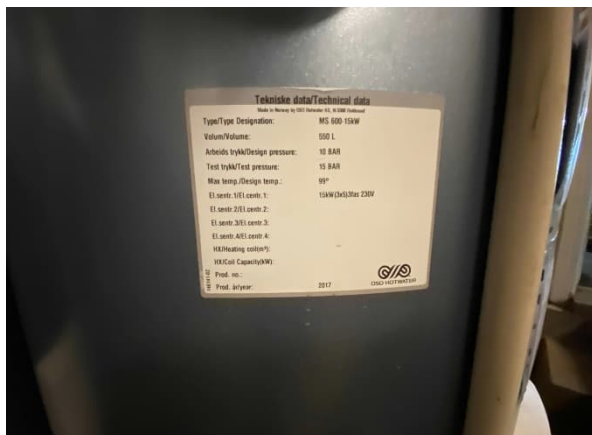
Felles varmtvann fra beredereom i kjeller til blokkene. Beredere er fra 2017, og har lang forventet gjennværende brukstid. Beredere i småhus er interne, og her gjøres utskifting av den enkelte beboer. Forventet brukstid på en VV bereder er ca 20 år.

Varme-/fjernvarmeanlegg

Det er ikke felles varme i boligselskapet.

Systemer for kjøling

Det er ingen felles systemer for kjøling i boligselskapet i dag, men dette kan prosjekteres inn som en del av et energi og miljøprosjekt.



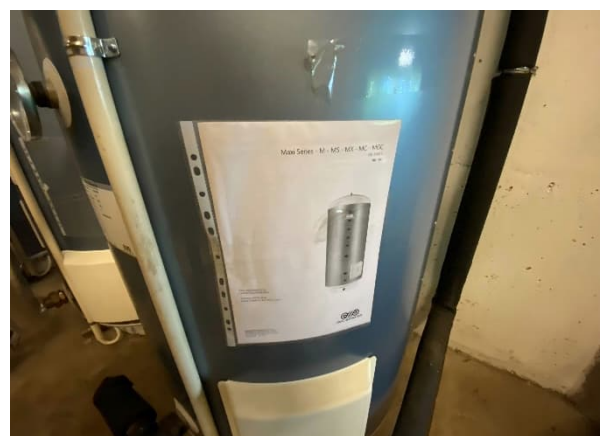
VV beredere i blokker fra 2017



Eksempelbilde



Interne VV beredere i småhus



FDV dokumentasjon

Ventilasjon

Vurderingen av ventilasjon i boliger og fellesarealer gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av ventilasjon og erfaringer fra bruksfasen.

Boligventilasjon

Mekanisk ventilasjon, med tilluft ventiler i vinduer og yttervegger. Mekaniske avtrekk på kjøkken og bad (tak på blokker) Ventilasjonsaggregater på tak er utskiftet for få år siden. Det er også inforemert om service og vedlikeholdoppfølging på disse. Stegning av ventiler kan gi øket forekomst av kondens og matlukt, og kan gi økede forkomster av kondesskader på f.eks vinduer. Inmasjon om dette bør være en del av årlig informasjonen til beboere, om rett bruk av bolig.

Ventilasjon i fellesområder

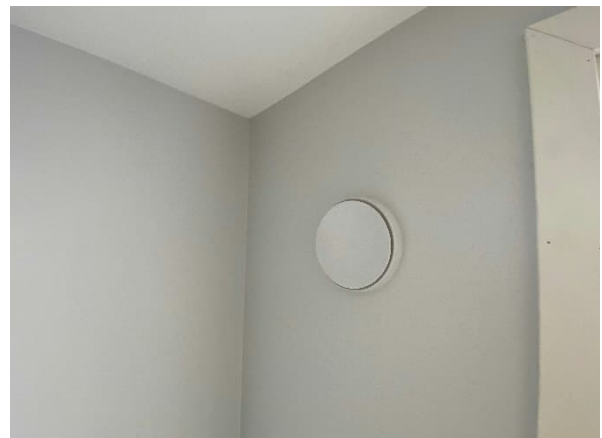
Naturlig ventilasjon, og ingen meldte utfordringer.

Rutine for rengjøring

Det anbefales rengjøring av ventilasjonskanaler ca hvert 10 år. Tiltaket bør utføres samlet for hele boligselskapet.



Ventil i vegg på blokk



Ventil i vegg på blokk



Ventilasjon i vegg på småhus



Ventil i vindu på småhus

Elektrisk anlegg – generelt

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen

Inntakskabler og hovedtavler

Nyere inntakskabel, og i blokker er hovedtavler blitt oppgradert til automater i 2022. Oppgraderingen øker sikkerhetsnivået, og senker vedlikeholdskostnader i årene fremover. Rekkehusenes elektriske anlegg ligger inne i den enkelte boenhet. Tilsyn og vedlikehold av dette tilfaller den enkelte andelseier. Det kan likevel være hensiktsmessig å gjøre enkelte tiltak i fellesskap eller hente inn felles tilbud til andelseierne. Et høyt sikkerhetsnivå i det elektriske anlegget gagnar alle. Lovpålagt el-kontroll anbefales utført.

Stigeledninger og underfordelinger

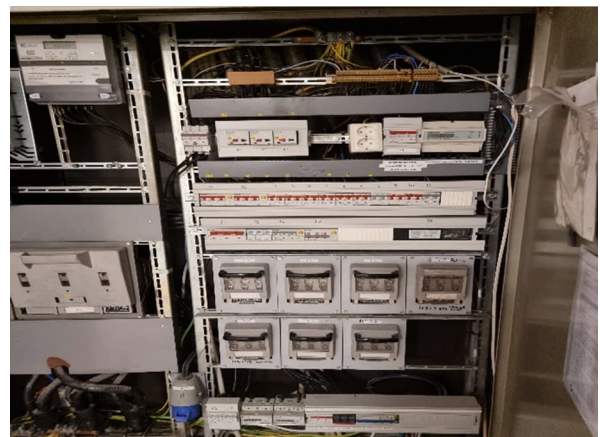
Stigeledninger er ikke befart, grunnet manglende tilgang. Underfordelinger og leilighetsfordelinger i varierende kvaliteter og alder. Alle skrusikringer i underfordelinger anbefales utskiftet, og avik som kan medføre fare må rettes (se bilde) Kapasitet på stigeledninger og underfordelinger må ses i sammenheng. Leilighetsfordeling med skrusikringer ledningskoblinger bør utbederes.

Belysningsutstyr

Energiforbruket for belysning av fellesområder bør holdes lavt ved god styring og ved å bruke effektive energikilder. Belysningen i oppgangen er basert på runde tallerkenformete lamper og er oppgradert til led med sensor. Utvendig belysning på fasader og stolpe. Alt i antatt god stand.



Nyere inntakskabel



Hovedtavle med automater



Leilighetsfordeling med skrusikringer og feilmom

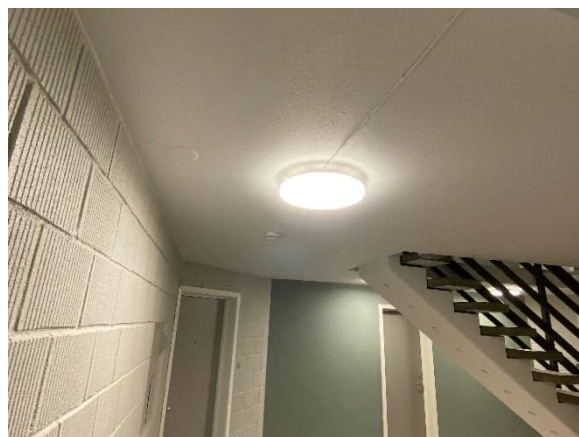


Leilighetsfordeling med automater

Utdypende bilder – elektrisk anlegg



Utvendig vegghengt belysning



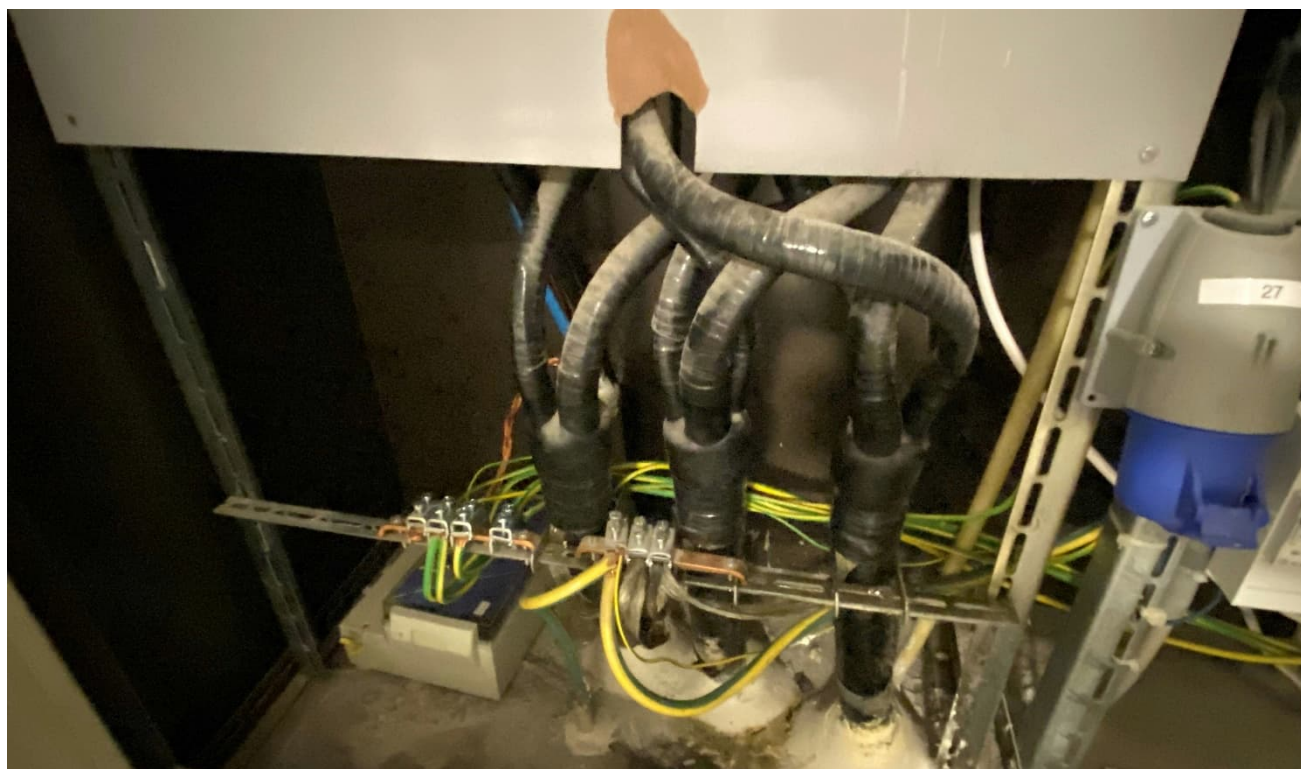
Oppgangsbelysning



Stolpebelysning driftes av kommunen



Garasjebelysning



Inntakskabel

Lading av elbiler, snøsmeltesystemer og solanlegg



Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen.

Lading av elbiler

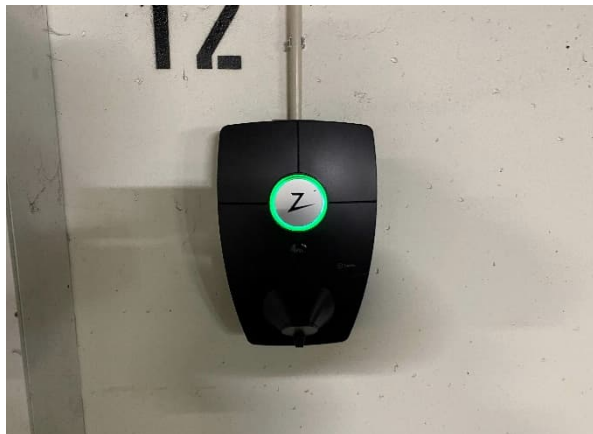
Det er tilrettelagt for el-bil ladning i garasjer, og er et tilbud for alle som ønsker dette.

Snøsmeltesystemer

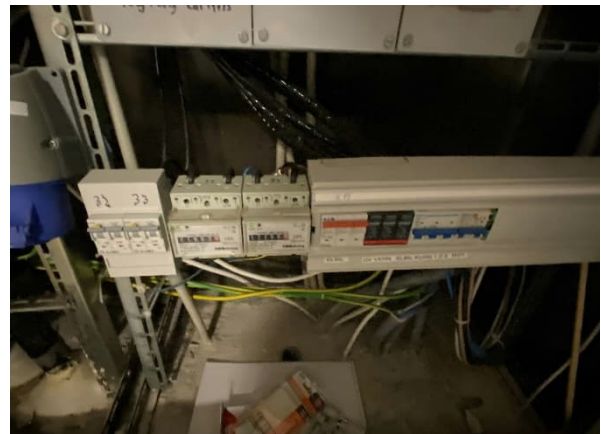
Det er opplystom at det er installert snøsmelteanlegg ved en blokk/gangbane. Det anntas at anlegget fungerer etter hensikten, og at dette kan benyttes i neste vedlikeholdsperiode. Anlegget er ikke befart.

Solanlegg

En mulighetsanalyse vil vise hva/hvordan boligselskapet kan benytte seg av et solanlegg på en mest effektiv måte. OBOS kan være behjelpelig med en slik analyse.



Eksempel på type lader i garasje



Underfordeling el-bil lader med overspenningsvern



Eksempelbilde på snøsmelteanlegg



Eksempelbilde på solanlegg

Tele og automatisering

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen.

Porttelefonanlegg og elektroniske nøkkelsystemer

Det er installert porttelefonanlegg av typen SIEDLE som er i god stand. Det er opplyst om at anlegget er 8 -10 år gammelt. Forventet brukstid på et slikt anlegg er ca 20 år. Det er også installert brikkesystem, som er av antatt nyere dato.

TV, internett og mobilsystemer

I dag tilbys det løsninger der den enkelte eier kan velge hvilken hastighet og hvilke tilleggstjenester som ønskes. Leverandør er Viken Fiber A/S

Overvåkningsanlegg

Overvåkningsanlegg skal ha et tydelig formål. Vurder om det er bedre å gjøre alternative tiltak fremfor å overvåke. Boligselskapet har vurdert at de ikke har behov for overvåkning.

System for katodisk beskyttelse av betong

Det er installert anlegg for katodisk beskyttelse i parkerings kjeller. Kontroll av anlegget skjer online, og er opplyst å fungere som prosjektert.



Porttelefon



Svadel i leilighet



Brikkesystem



Underfordeling til katodisk beskyttelse

Heiser

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen.

Personheiser

Det er ikke personheis i boligmassen, men det kan gjøres et forprosjekt der muligheter for insallering vurderes.

Trappeheiser

Trappeheiser monteres som regel for å dekke et spesifikt brukerbehov, og bør fjernes om behovet endres. Montasje må ikke gå på bekostning av rømningsforhold. Det er i dag ingen trappeheiser i boligselskapet.



Eksempel på innvendig trappeheis



Eksempel på utvendig trappeheis

Overvann, drenering, avfallssystem samt sentrale deler av uteområder

Overvann og drenering

Det er ikke meldt om overvann på uteområder, eller fukt inn i kjellere. Det er informert om at eksisterende drenering er fra byggeår.

System for avfall og gjenvinning

Det er plassert molokker på oppsamlingplass i boligselskapet. Det er kildesortering og god kapasitet. Det er også plassert søppelbeholdere på stolper og bodvegger i boligselskapet.

Grunnforhold, støttemurer og trapper i terreng

Det er lokalisert gjerder, trapper og støttemurer på forskjellige deler av tomten. Kontrollerte rekkverk og håndløpere fremsto på befaringsdagen i god stand. Høydeforskjeller er tilfredsstillende sikret. Aktuelle trapper fremsto i generelt god stand, og relativt ny montert. Støttemurer i naturstein, og oppsatt ifm beplantning og bed. Det er antatt høyder på under 0,5 meter på støttemur, slik at krav til sikring bortfaller. Alle fasiliteter er tilnærmet nytt, og godt vedlikeholdt.



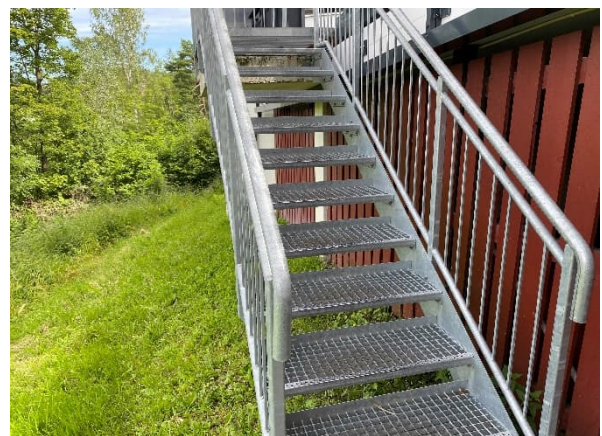
Gjerder. Disse er ikke en del av boligselskapets



Gjerder



Avfallssystem



Trapper

Utdypende bilder - Overvann, drenering, avfallssystem samt uteområder



Støttemurer



Belegningsstein og beplantning på torg



Trær og beplantning på uteområder



Beplantning



Helgerud Terrasse borettslag

Sosiale soner, lekeplass, veier og bommer

Sosiale soner

På felles utearealer er det utplassert flere sittegrupper og benker som innbyr til sosial omgang, trivsel og hygge.

Lekeplass

Det er lekeplass med diverse apparater benker og sandkasse. Det er benyttet bark som fallunderlag. Det er også fotballbane med utsatte mål, og gressdekke.

Veier og parkeringsplasser

Private internveier og stier med asfaltdekker. Gjesteparkering ved innkjøring til boligselskapet med ekstern parkeringskontroll, og felles parkering i egen parkeringskjeller med asfalterte og oppmerkede plasser.

Bommer og pullert

Det er adgangsbegrensning med bom, til internveier. Bom er er signalmerket, og i antatt god stand.



Internveier med bombegrensninger



Lekeplass



Internveier i boligselskapet



Egen fotballbane

Brannslukningsutstyr, brannvarsling og nødlys, brannceller og branndører



Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og for tekniske installasjoner begrenser vurderingen seg til å være grov kartlegging av alder, rutiner og erfaringer fra bruksfasen. For utdypende vurdering av branntekniske forhold henvises det til brannkonsulent.

Brannslukningsutstyr

Fellesareal som oppganger og garasjer, er utstyrt med manuelle håndslukkere i form av pulverapparater. Kontroll og periodisk ettersyn utføres som en del av internkontrollen, og trykksatte pulverapparater skal kontrolleres av godkjent person hvert 5 år.

Boliger er utstyrt med pulverapparater og/eller husbrannslange.

Brannvarsling og nødlys

Fellesarealer har sentralisert varslingsanlegg, som ikke er tilkoblet sentral. Alle boliger har interne batteridrevne meldere. For øket sikkerhet og raskere evakuering, anbefales det å montere et trådbundet brannvarslingsanlegg i leiligheter. Det er opplyst om at det ble montert nødlys i 2022.

Brannceller og rømningsveier

Rømningsveier er merket med lede skilt/lys i oppganger og garasje.

Leilighetsdører og branndører

Brannceller er utstyrt med «branndører» i stål, og befarte leilighetsdører med B30 brannsertifisering.

Dører er i god stand, og kan benyttes i neste vedlikeholdsperiode.



Brannslukningsutstyr i garasje



Brannmelder i garasje



Skiltede rømningsveier



Branndører i stål, og med dørpumper

Piper og ildsteder, røykventilasjon, brannskyveporter og gassanlegg



Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og for tekniske installasjoner begrenser vurderingen seg til å være grov kartlegging av alder, rutiner og erfaringer fra bruksfasen. For utdypende vurdering av branntekniske forhold henvises det til brannkonsulent.

Piper og ildsteder

Det er piper og ildsteder på småhusbebyggelsen. Pipene er oppført i lettklinker, trolig Leca. Pipene er ikke befart, men pipene er i bruk og det er tilkoblet ildsteder. Det er opplyst at det ikke foreligger fyringsforbud på de aktuelle pipene og dette legges til grunn i vurderingen. Det anbefales ingen tiltak foruten periodisk rens av feieluke. Tiltaket bør minimum utføres årlig, og forestås av den enkelte eier.

Røykventilasjon

I alle oppganger i blokker er det montert overlyskupler av PVC, med automatisert åpne-/lukkemekanisme. Styringspanel er plassert i 1. etasje ved siden av inngangspartiene. Ingen kjente påkostninger.



Ildsted



Heldekkende pipehatter



Røykventilasjon



Sentral for røykventilasjon

Vedlikeholdsplan

Med bakgrunn i tilgjengelig informasjon og vår tilstandsvurdering har vi på neste side laget en oversikt over de tiltakene vi mener styret bør prioritere fremover. Deretter følger en langsiktig vedlikeholdsplan (tentativ) der de store rehabiliteringsprosjektene for byggets levetid er synliggjort. Dette for å kunne planlegge finansiering og prioritering på lang sikt allerede i dag.



«Gjennomtenkte, langsiktige og holdbare valg gir et mer bærekraftig samfunn»

Holdbare valg og løsninger

Bygg- og eiendomssektoren er avgjørende for å løse Norges og klodens miljøutfordringer. OBOS anbefaler alle boligselskap å gjøre gjennomtenkte, langsiktige og holdbare valg når tiltak skal gjennomføres. Tidlig identifisering gjør det mulig å finne kostnadseffektive løsninger som også har stor miljøeffekt.

Kostnadsestimat

Estimatene er ment for planlegging i tidligfase, og er omtrentlige anslag av forventet totalkostnad for tiltaket. Det tas utgangspunkt i erfaringsmessige priser pr. dags dato, og kostnader oppgis inkludert merverdiavgift. Totalkostnaden består normalt av bygningsmessige kostnader samt rigg- og driftskostnader, såkalt entreprisekostnad. Videre vil man ofte ha kostnader tilknyttet prosjektadministrasjon, finansiering, byggemelding, o.l. Det bør også tas høyde for uforutsette kostnader og eventuelle endringer initiert av byggherre i byggeperioden. Tidspunkt for gjennomføring, valg av løsning, samt kapasitet hos entreprenørene vil påvirke kostnadene. Det bør påregnes en årlig prisstigning på 3 %.

Behov for vedtak

Styret har høy beslutningskompetanse og kan teoretisk igangsette store prosjekter basert på et styrevedtak. Vi anbefaler som regel en vedtaksfase der eierne får være med å velge på hvilket nivå og til hvilket tidspunkt tiltak utføres. Vår erfaring er at åpenhet og god informasjon er suksesskriterier for gode vedtaksprosessen og rehabiliteringsprosjekter.

Langsiktig finansieringsplan

En av styrets hovedoppgaver er å sikre finansiering av drift, og ivaretagelse av eiendommen. Det kan være nødvendig å gjøre justeringer på felleskostnadene for å imøtekomme et investeringsbehov. Ved å utarbeide en likviditetsanalyse vil man kunne se en forventet utvikling i felleskostnadene. Viktige premisser er regnskapet, forventet prosjektkostnad, utbetalingsplan, løpetid på låneopptak og rentefot. Analysen kan vises for en eller flere alternative tiltak, og er et nyttig verktøy for å vise hvilken investering som trolig er mest lønnsom.

Tidslinje for de store rehabiliteringene

På siste side viser vi en tentativ plan for de store rehabiliteringene som må gjennomføres på sikt. Byggeteknisk rådgiver har med utgangspunkt i tilstandsvurderingen og en teoretisk gjenværende brukstid for bygningsdelene plassert inn de store rehabiliteringene. Nøyaktig tidspunkt for gjennomføring er vanskelig å forutse og det er derfor viktig at tidslinjen jevnlig oppdateres ved bistand fra fagspesialist.

Tiltak som bør prioriteres

Prosjekttype	Beskrivelse av tiltak	Estimat
Fasadevask	Rengjøring/vask av mur pussede fasader i 3 blokker.	150 000,-
Brannvarsling	For å oppgradere personsikkerheten, samt redusere risikoen for brannskade på bygninger bør brannsikkerheten oppgraderes med et adresserbart trådbundet brannvarslingsanlegg. Det anbefales at det velges sentral med programmerbar bygårdsfunksjon og lokale avstillingsbrytere i boenheter for å avstille eventuelle feilalarmer lokalt før de varsler øvrige boenheter.	1 150 000,-
Elektrisk anlegg	Skrusikringer i leilighetsfordelinger, og uautoriserte koblinger anbefales utbedret. Da omfang er ukjent, er det kun avsatt ett beløp til tiltaket.	100 000,-
Totalt		1 400 000,-



«Hensikten med tidslinjen er at styret og eierne skal få oversikt over det totale vedlikeholdsbehovet slik at man kan prioritere mellom ulike tiltak og lage en strategi for langsiktig finansiering»

Tentativ tidslinje for de store rehabiliteringene

