

VEDLIKEHOLDSRAPPORT

FOR

EIKSMARKA BOLIGSAMEIE



2 0 1 7

UTARBEIDET AV ABBLs TEKNISKE FORVALTNING

v/ Vegar Biseth

Befaring ble avholdt 15.08.2017

Til stede:

Fra boligselskapet:

Skjalg Utheim, styreleder

Asker og Bærum Boligbyggelag AL:

Vegar Biseth, ingeniør

F:\Selskap\188\TEKNISK\Vedlikehold\2017\Eiksmarka vedlikeholdsrapport 2017.docx

A.B.B.L

ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

INNHALDSFORTEGNELSE

ANBEFALTE PRIORITERTE VEDLIKEHOLDSOPPGAVER DE NESTE 5 ÅR I	
PRIORITERT REKKEFØLGE	3
INNLEDNING	4
TAK	6
INNVENDIG FELLESAREAL	8
VINDUER OG DØRER	10
FASADER OG BALKONGER	12
EL – ANLEGG	13
VANN OG AVLØPSANLEGG	14
BRANNFØREBYGGING	15
GARASJER	16
UTVENDIG AREAL	17
ANDRE FORHOLD	18
PERIODISK VEDLIKEHOLDSPLAN	19
SJEKKLISTE FOR UTFØRTE ARBEIDER	21
NOTATER:	23

ANBEFALTE PRIORITERTE VEDLIKEHOLDSOPPGAVER DE NESTE 5 ÅR I
PRIORITERT REKKEFØLGE.

Vedlikeholdsoppgaver:	Antatt pris:	Utføres år:
1. Utskifting av vinduer	Pris må innhentes	2019-2022
2. Rehabiliter VA- anlegg	Pris må innhentes	2017-2020
3. Drenere rundt bygg	5500,-/lm	2017-2020
4. Rehabiliter varmeanlegg i enheter	Pris må innhentes	2018-2022
5. Skifte tak/inkl. renner, nedløp og beslag	Pris må innhentes	2019-2020
6. Brannteknisk kontroll	5500,-/bygg	2017/2018
7. EL-kontroll	Pris må innhentes	2017/2018

Prisene er inkl. mva, utført av håndverker (2017 priser) dersom annet ikke er spesifisert. Prisene er grove anslag.

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 arbeidssstedet) samt overtagelse av arbeidene. For uforpliktende tilbud, kontakt seksjonsleder ved avdelingen.

INNLEDNING

Denne vedlikeholdsrapporten 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:** Utrykk 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:** Utrykk 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

Vedlikeholdsintervaller:

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.

Formål:

Vedlikeholdsrapportens formål er å gi boligselskapet et grunnlag for planlegging av vedlikehold og utbedringer.

EIKSMARKA BOLIGSAMEIE

Boligmassen består av 12 blokker med til sammen 144 leiligheter. Bygningen er oppført i betong i to entrepriser, entreprise 1 = Eiksveien 58-70, entreprise 2 = Eiksveien 76-84. Takene er tekket med blikkplater.

Byggeår 1954-56
G.nr/B.nr 34/19 i Bærum kommune
Adresse Eiksveien 58-70 og 76-84 (partall)

Type: Blokker, leiligheter

Boligsameiet har drevet et jevnt og systematisk vedlikeholdsarbeid. Boligmassen fremstår i bra stand, alderen tatt i betraktning. Hovedutfordringen til sameiet ligger mye i at de har en stor boligmasse hvor alderen fordrer et jevnt vedlikehold for å opprettholde forventet standard.

Sameiet har egen vedlikeholdsavdeling som disponerer egne verksteder. Vedlikeholdsavdelingen utarbeider egne vedlikeholdsplaner.

TAK

Taktekke

Takene er belagt med blikk fra ukjent år og er kun befart fra bakkenivå. Undertaket på entreprise 1 er av eternitt lagt på langsgående lekter. Antagelig ligger det også et lag papp over eternitten på enkelte steder. Undertaket på entreprise 2 ser ut til å være et lag armert plastduk på langsgående lekter. Det ble registrert noe fukt utslag ved takvindu og på lekter. Dette er av eldre årgang og det skal ikke være tegn til lekkasje nå. Sameiet bytter ut beslag rundt takvinduer fortløpende og de har byttet originale spiker til skruer med pakning på takplatene. Pga alder anbefales det begynne planlegging med bytte av taktekke.

Piper

Pipene er de originale og er av tegl. Disse blir utbedret ved behov og de fleste er nå utbedret. Utvendig beslag på piper blir byttet fortløpende. Det anbefales å holde løpende kontroll med pipebeslag og takgjennomføringer.

Anbefalt vedlikeholdsintervall for ompussing av teglpiper:

Kort-10 år, middels-20 år og lang-30 år.

Anbefalt vedlikeholdsintervall for utskifting av teglpiper/løp over tak:

Kort-20 år, middels-30 år og lang-40 år.

Takrenner og beslag

Renner, nedløp og beslag er av varierende alder.

Det manglet utkast på noen nedløp og noen nedløp hadde glidd fra hverandre.

Takvann føres de fleste steder rett i grunn.

Generelt er renner, nedløp og beslag i ok stand.

Det anbefales å skifte ut renner og nedløp pga alder. Dette bør ses i sammenheng med rehab/utskifting av taktekke. Det bør også kartlegges løsninger for å lede vann vekk fra bygningskropp. Dette for å redusere faren for vann inntrengning i kjellere.

Anbefalt vedlikeholdsintervall for utskifting av takrenner av stål:

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

Taktekking generelt

Konsekvensgrad: 1(2 på bortføring av takvann)

Tilstandsgrad: 1(2 på bortføring av takvann)

Svikt: Det er ikke opplyst om svikt.

Risiko: Risikoen for svikt er liten dersom nødvendig ettersyn blir gjennomført.

INNVENDIG FELLESAREAL

Oppganger/Trapperom

Trapper er belagt med terrazzo. Vegger og tak består av malt betong.

Alle trappeganger er pusset opp i løpet av de siste år. De trappeganger som ble befart så OK ut.

Det ble observert åpne sikringsskap i noen trappeganger. Disse må av sikkerhetsmessige årsaker holdes lukket.

Loft

Loftene var i generelt bra stand. Alle loftgulv er etter isolert i løpet av de siste år.

Gjennomføringer i tak og takvinduer er kontrollert vdr fukt og utbedret.

Det ble observert et defekt loftsvindu.

Anbefaler og kontrollere alle loftvinduer , slik at man kan utbedre/skifte fler av gangen

Til opplysning vdr lagring rundt piper:

Krav til minsteavstand mellom pipe og brennbart materiale er 230mm fra pipens indre flate. Dette tilsvarer ca 100mm fra ytre flate. Forskriftene har også et krav til at feiedør ikke må komme nærmere brennbart materiale enn 0,3 m. Det anbefales derfor å informere beboerne om dette og få flyttet ting som står inntil pipene i alle blokkene med en minimumsavstand på 0,3 m.

Kjeller

Kjellerarealene er i generelt bra stand.

Som følge av nytt varme anlegg, er det utført en del oppussing av kjellerrom.

Det ble registrert noe fuktutslag.

Anbefaler regelmessige kontroll av fukt i vegger og gulv.

Til opplysning vdr vedlikehold av tilfluktsrom:

I henhold til Stortingsmelding nr.17 2001 - 2002, har eier av tilfluktsrom plikt på seg til å vedlikeholde disse, med tilhørende installasjoner.

Det er fritak for denne plikten hvis tilfluktsrommet er beregnet for mindre enn 50 personer (ca 50 m2.)

Tilfluktsrom kan benyttes til forskjellige formål i fredstid, men skal kunne tømmes i løpet av 72 timer.

Anbefalt vedlikeholdsintervall for gulvbelegg:

Utskifting vinyl og linoleum

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

Vedlikeholdsintervall for maling av betong med puss:

Kort-10 år, middels-12 år, lang-16 år

Innvendig fellesareal generelt

Tilstandsgrad: 1

Konsekvensgrad: 1

Svikt: Det ble registrert svikt se omtalen over

Risiko: Risikoen for større svikt er tilstede

VINDUER OG DØRER

Vinduer og balkongdører

Enhetene er skiftet ut i 1985 med isolerglass. De fleste vinduene som ble befart befant seg i bra stand med noe malingsslitasje (ref. bilde nr 6). Det ble fortalt at noen vinduer kan være dårlige med råteskader i bunn/side.

Sameiet ønsker å forlenge levetiden til vinduene. Det anbefales derfor å få rehabilitert de verste vinduene, samt å få malt alle enhetene.

Kjellervinduene består stort sett av originale enheter. De verste av disse enhetene bør skiftes, resten bør males.

Skadede vinduer blir rehabilitert/byttet av driftsavdelingen fortløpende.

Sameiet ønsker å bevare vinduene i ca 15 år til.

Det anbefales å bytte til nye vinduer, for å få bedre effekt av det nye varmeanlegget.

Nye vinduer har lavere U-verdi og isolerer derfor bedre.

Innvendige dører til leiligheter

Disse ser ut til å være av byttet av beboerne på forskjellige tidspunkter og er i varierende stand.

Det anbefales å overflatebehandle disse sammen med behandling av trappegangene.

Ytterdører

Ytterdørene er av teak og er de originale fra 1950-tallet.

Plateslåtte dører til kjeller og loft

Dører til kjeller og loft ser ok ut, men de bør kontrolleres med tanke på gjeldende brannkrav.

Anbefalt vedlikeholdsintervall for overflatebehandling av vinduer og dører:

Utvendig maling

Kort-2 år, middels-4 år og lang-6 år

Innvendig maling

Kort-6 år, middels-9 år og lang-12 år

Utskifting

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

Vinduer og dører generelt

Tilstandsgrad: 1(2-3 på noen vinduer)

Konsekvensgrad: 1(2-3 på noen vinduer)

Svikt: Det ble ikke registrert svikt

Risiko: Risikoen for svikt er liten om normal vedlikehold følges

Anbefalt etterbehandlingsmetode for vinduer og dører:

Flatene rengjøres og løs maling skrapes. Eventuelle felter med frigjort treverk flekkes med Visir for høvlet treverk. Ferdigstryking foretas med 1 - 2 strøk vindusmaling.

Man skal også tenke på at utvendig og innvendig behandling må ses i sammenheng. Den innvendige behandlingen bør være tettere enn den utvendige. Ved gjentatte behandlinger bør man derfor også påføre en innvendig behandling. I denne forbindelse påpekes det at man ikke må påføre pakningene maling, da dette vil skade pakningen og kan medføre luftlekkasje.

For tett utvendig maling og for dampåpen innvendig, kan medføre at fuktig malingen flasser av på utsiden: inneluft trenger inn og stanger mot utsiden. Tiltak: Vinduet må pusses opp, og innsiden gjøres tettere enn utsiden, for eksempel med et ekstra strøk innvendig.

FASADER OG BALKONGER

Inngangspartier

Det er tak over alle inngangene.

På de fleste overbygg ble det registrert mose og algevekst.

Det ser ut som om det er noe dårlig fall, slik at vann blir liggende.

Anbefaling er kontroll av fall og evt. å utbedre dårlig fall.

Det bør også utføres vask av takene.

Fasadeplater

Fasadene er etterisolert og kledd med steniplater i 1985. De originale spikerne er de senere år blitt byttet ut med skruer, slik at plater ikke skal falle ned. Defekte plater har blitt byttet ut samtidig.

Det var også antydning til mose og sopp dannelse på fasadeplatene.

Anbefaler å vaske bygningene utvendig med jevne mellomrom og evt sette de inn med sopp og algebeskyttelse.

Panel og treverk

På gesimsene er det synlig treverk. Dette er det nok en stund siden er overflatebehandlet, så det bør gjøres snart.

Vedlikeholdsintervall for overflatebehandling av panel/treverk behandlet med oljedekkbeis:

Kort-4 år, middels-6 år og lang-8 år

Utvendig betong inkludert grunnmur og drenering

Murer er overflatebehandlet de siste år. Noe avflassing av maling og sprekkdannelser.

Drenering er stort sett fra byggåret. Det er drenert på nytt noen steder i forbindelse med lekkasjer.

Det anbefales å begynne planlegging av ny drenering

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.

Vedlikeholdsintervall for utskiftning av drensssystemer med drensrør

Kort-20 år, middels-40 år, lang-60 år

Balkonger og skillevegger

Balkongene er ant. Fra 1985. Disse kan i følge en beboer i sameiet justeres. Det kjennes ikke til at det er noe problem med balkongene på nåværende tidspunkt. Er det eller kommer problemer bør dette kartlegges og disse balkongene justeres til.

EL – ANLEGG

El-anlegget er stort sett originalt fra byggeår.

I forbindelse med nytt varmeanlegg har deler av el-anlegget blitt skiftet ut/rehabilitert i kjellere. I trappeganger er det montert strømsparende lamper de siste år.

Vi vil anbefale en kontroll av hele anlegget.

Styret har ansvar for fellesanlegget og seksjonseier for sin leilighet.

Styret bør innhente tilbud på kontroll av fellesanlegg og leiligheter, så får seksjonseiere som vil, benytte seg av tilbudet.

Ansvar i borettslag og boligsameier

Borettslag og sameier er å anse som virksomheter, og omfattes av forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (HMS-forskriften).

Borettslag og sameier er imidlertid organisert slik at det er naturlig å skille mellom privat område og fellesarealer.

Dette betyr:

1) I borettslag og sameier har styret plikt til å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet på fellesarealer.

2) I forhold til den enkelte leilighet har styret plikt til å gjøre andelseieren/sameieren oppmerksom på det ansvar som denne har etter lov og forskrift. Dette betyr at en andelseier/sameier i et borettslag/sameie har det samme ansvaret for det elektriske anlegget inne i leiligheten som en eier av en enebolig.

Det bør foretas regelmessig ettersyn av anlegget, f.eks. hvert tiende år i boliger eller oftere på eldre anlegg

VANN OG AVLØPSANLEGG

Vann og avløpsrør

Deler av VA-anlegget er fra byggåret og har nådd forventet levetid.

Det er opplyst at 6 bygg har fått nytt anlegg og resterende får nytt i løpet av en 3 års periode.

Sameiet driver systematisk vedlikehold og utskifting av kraner, ventiler, pumper etc.

Det er installert bergvarme anlegg i sameiet.

Radiatorer og røropplegg er fra bygg året og det anbefales å skifte ut disse.

Anbefalt vedlikeholdsintervall for avløpsnett (utskifting):

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

Anbefalt vedlikeholdsintervall for vannledningsnett (utskifting):

Kort-30 år, middels-40 år og lang-50 år

Anlegget generelt kan ha en mindre levetid ved bruk av de forskjellige skjøtesystemene som kan ha kortere levetid enn rørene.

Ved gjentagende skader på eldre vann og avløpsanlegg risikerer sameiet at forsikringsselskapet ikke dekker skaden.

Bransjen anbefaler å gjennomspyle avløpsrør jevnlig, hvert 5 år, da skadene kan bli betydelig større om man venter til rørene er tette.

BRANNFOREBYGGING

Generelt bør alle brannmeldere kontrolleres med tanke på funksjon og skader.

Det bør etableres rutiner for vedlikehold av brannanlegget.

Det anbefales å få utført en kontroll av det branntekniske anlegget, som kan danne grunnlag for vedlikeholdsplan og forebyggende branntiltak

Boligselskaper er en virksomhet, og skal derfor iverksette rutiner for evakuering og redning ved brann. Hva som skal øves på og hvor ofte, må tilpasses risikoen for brann og hva beboerne trenger av informasjon for å kunne ivareta egen sikkerhet. Normalt vil dette si å utarbeide **branninstruks** og **gjennomføre brannøvelse**.

Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn stiller følgende krav til brannsikring:

Eieren av boliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- a) formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- b) pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- c) skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- d) skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- e) annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet.

Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Mer informasjon om brannvern kan leses på brannvesenets og brannvernforeningens hjemmesider

<http://www.brannvernforeningen.no>

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

Mer informasjon om brannvern kan leses på brannvesenets og brannvernforeningens hjemmesider

<http://www.brannvernforeningen.no>

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

GARASJER

Garasjene i sameiet er ikke befart siden de drives av eget garasjelag.

Vedlikeholdsintervall for garasjeporter (utskiftning):

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

Vedlikeholdsintervall for overflatebehandling av panel/treverk behandlet med oljedekkbeis:

Kort-4 år, middels-6 år og lang-8 år

Vedlikeholdsintervall for malt betong uten puss (ny hovedbehandling):

Kort-8 år, middels-12 år, lang-16 år

UTVENDIG AREAL

Lekeplasser

Det er en lekeplass på sameiets eiendom.

Apparater og utstyr på lekeplassen var i generelt dårlig stand.

Det anbefales at lekeplass kontrolleres av en sertifisert inspektør.

Informasjon om lekeplasser

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 sjekkliste 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 vipning
- 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.

.

Trær/beplantning

Det anbefales å holde beplantning i god avstand fra bygningskropp.

Asfalt

Asfalten på sameiets eiendom er stort sett i bra stand.

Anbefalt vedlikeholdsintervall for reparering av asfalt:

Kort-2 år, middels-6 år og lang-10 år

Anbefalt vedlikeholdsintervall for legging av ny asfalt:

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

ANDRE FORHOLD

Ventilasjon

Anlegget er basert på naturlig ventilasjon

Annet

Vi vil opplyse at normal levetid på varmtvannsberedere er ca. 15 år.

Forsikringsselskapene beregner aldersfradrag på beredere som har oversteget 5 år.

Aldersfradraget er 10 % pr. år fra og med det 6. året etter at berederen ble tatt i bruk.

Det vil i praksis si at ved en forsikringsdekkende skade på berederne vil egenandelen kunne overstige kr 6000,- (Det trekkes aldersfradrag isteden for egenandel der fradraget overstiger kr 6000,-).

En forsikringsdekkende skade forutsetter at skaden skjer brått og uforutsett. Skade som skyldes tæring og korrosjon som følge av normalt bruk er således ikke dekket.

Vi anbefaler derfor å montere waterguard der det ikke finnes i dag.

Waterguard fungerer slik: Ved en vannlekkasje, vil en sensor straks registrere dette og automatisk stenge vanntilførselen til boligen.

Se for øvrig www.waterguard.no

PERIODISK VEDLIKEHOLDSPLAN

Det tas forbehold om underliggende konstruksjoner, som ikke kan avdekkes ved visuell befarig.

Bygningsdel	Produkt	Prisantydning	Utført/år	Intervall/år
Taktekking	Omlegging	1500,-/m ²		25
Takrenner, nedløp, beslag	Utskiftning	Pris må innhentes		20-30
Piper	Utskifting av teglpipe over tak	Kr. 10 000,-/stk		50 utskiftning
Ventilasjonskanaler	Rens, pr. enhet	Kr. 1 300,-		9
Utvendig panel/treverk	Oljedekkbeis, pr m ²	Kr. 250,-		6 - 8
Innvendig mur	Akrylmaling, pr m ²	Kr. 200,-		8-10
Vinduer	Nye enheter, pr. stk.	Kr. 12 000,-		30 - 40
	Behandling, pr. stk.	Kr. 1 500,-		6 - 8
Hovedinngangsdører (små)	Utskifting pr stk.	Kr. 20 000,-		30 - 40
Hovedinngangsdører (store)	Utskifting, pr stk.	Kr. 70 000,-		40
	Behandling, pr. stk.	Kr. 2 500,-		5-7
Lekeplasser	Kontroll	Kr. 2 500,-		1
Balkonggulv	Behandling/membran pr. m ²	Kr. 1 000,-		8
Brannvarsling	Kontroll, pr blokk	Kr.5500		2
Balkong	Rehabilitering pr. balkong	Pris må innhentes		?
Utvendig malt betong	Akrylmaling, pr. m ²	Kr. 200,-		10
Drenering	Ny drenering inkl. papp og isolasjon, pr. løpemeter	Kr. 5 000,-		40
Elektrisk anlegg	Kontroll pr. leil.	Kr. 2 500,-		10
Elektrisk anlegg	Utskifting	Pris må innhentes		35 - 50
Vannrør	Rehab/utsifting	Pris må innhentes		40 -50
Avløpsanlegg	Rehab/utsifting pr. leil.	Pris må innhentes		40 - 50
Asfalt	Reparasjon, pr. m ²	Kr. 1000,-		ved behov
	Omlegging, pr. m ²	Kr. 500,-		20

De oppgitte priser er inkl. mva. utført av håndverker (2017) dersom ikke annet er spesifisert.

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 tilbyderne.

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 arbeidssstedet) 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.

Sandvika, 05.09.2017

Asker og Bærum Boligbyggelag AL
TEKNISK FORVALTNING



Vegar Biseth
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:

8.

Utført av: Dato:

Produkt: Pris:

9.

Utført av: Dato:

Produkt: Pris:

10.

Utført av: Dato:

Produkt: Pris:

11.

Utført av: Dato:

Produkt: Pris:

12.

Utført av: Dato:

Produkt: Pris:

NOTATER:

