

Vedlikeholdsplan for Sameiet Rosenborg Park B1

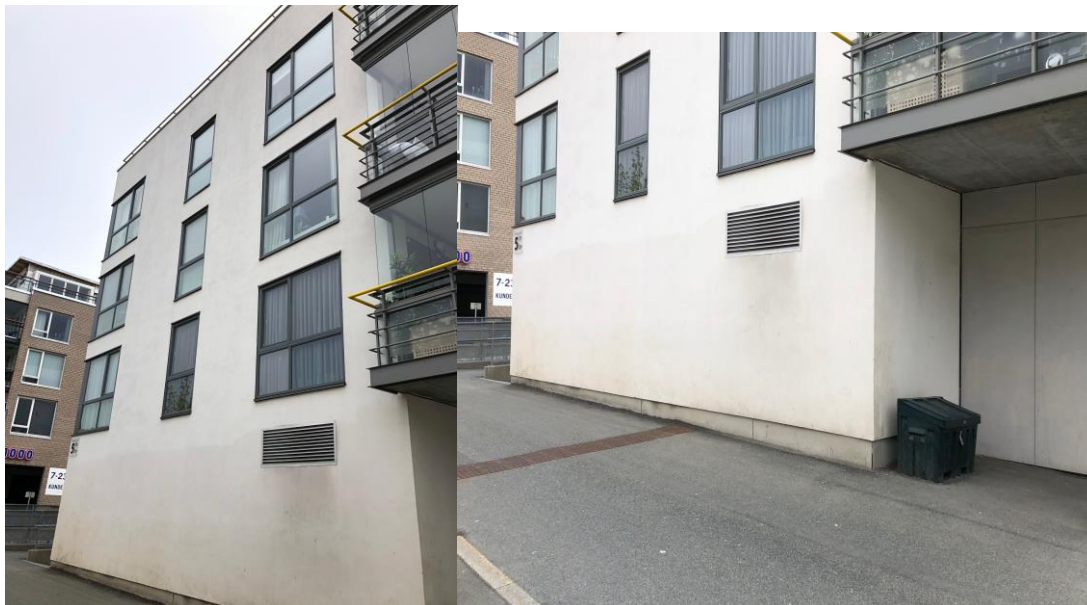
Eiendommen gir et godt førsteinntrykk. Bygningsmessige arbeider ser ut til å være av tilfredsstillende kvalitet.

Maling/Fasade

Utvendige fliser på svalganger med tilhørende beslag og tetting bør holdes under oppsikt for å sørge god avrenning. Her skal det være en pågående reklamasjonssak mot utbygger. Feil på fall/avrenning er registrert og kan føre til store kostnader i forbindelse med fuktskader.

Fasaden behøver overflatebehandling.
Felt med trepanel bør males/beises i løpet av kort tid.

Murpusset fasade begynner å bli stedvis svært misfarget og bør derfor rengjøres og overflatebehandles.



Innvendig maling

Det er behov for å male opp opptrinn i enkelte trapper samt en del flikkmaling i oppganger og p-kjeller





Vår anbefaling er at det settes av en budsjettsum som kan brukes for å få løftet helhetsinntrykket i oppgangene

Balkonger

Håndrekker på franske balkonger bør skiftes ut.
Komposittmaterialer bør vurderes for å hindre misfarging på fasade.



Mose

Det oppstår hurtig mose på belegningsstein.

Det er ingen sprøytemiddel som tar mose uten å skade steinen.

Mosen må fjernes mekanisk og bør taes hvert år for å hindre god grobunn



Til flere av sameiene på Rosenborg park har vi opp til 15-20.000 pr år for fjerning av mose på belegg.

Sprekker vegg og flis

Den innvendige bygningsmassen er godt vedlikeholdt og har få eller ingen slitasjeskader. Men man kan tydelig se sprekkdannelser på murvegger i sørsiden, kjelleren i Hus A. Dette er et punkt som bør holdes under oppsikt. Som et resultat av bevegelsen har også fliser i trapperom sprukket, fuger i overgangen trapp/vegg og trapp/gulv sprukket opp. Man kan tydelig se oppsprekking mellom gipsplater og i hjørnebeslag.



P-kjeller

Det er noe manglende brannetting mellom kjeller og 1 etasje. Ser ut til å gjelde monteringer gjort etter ferdigstilling av byggeprosjekt.

Garasjekjeller bærer preg av manglende renhold av vegger og tekniske installasjoner. Stripper mellom p-plassene er svært slitte.



Rister til inntak ventilasjon i p-kjeller bør rengjøres



Boder i p-kjeller som har gipskledning bør utbedres. Små skader og hull har oppstått i flere av veggene. Tiltak som montering av treplate over berørt område (høyde for tilhengerfester m.m) bør vurderes.
Gulv i bodområde, tekniskrom og avfallsrom bør males opp



Øvrig

Manglende musebånd i fasader rundt utvendig hovedtrapp bør erstattes umiddelbart.

Dør ut fra søppelrom har fått korrosjonsskader. Denne bør repareres om mulig, eller eventuelt byttes.

Tabellen under beskriver anbefalt frekvens fra Sintef Byggforsk på generelt vedlikehold.

VEDLIKEHOLDSPLAN Rosenborg Park B1

Bygningdel	Materiale/ konstruksjon	Tiltak	Intervaller (år)		
			Kort	Middels	Lang
2 Bygning					
21 Grunn og fundamenter					
217 Drenering	Drenssystem med drensledninger	Spyling. Drensledningen spyles. Kontroll i drenskummen.	1	2	5
		Utskifting. Drensledning og omfylling skiftes ut etter oppgraving. Avledning av vann fra bygningen. Ev. kapillærbrytende sjikt på grunnmur utbedres, skiftes. Se også 231.	20	40	60
22 Bæresystemer					

222/223 Søyler, bjelker	Søyler eller bjelker av betong	Reparasjon. Se 231/232 Yttervegger.	10	25	40
226 Kledning og overflate	Søyler/bjelker av stål, malt	Maling. Løs maling og løs rust skrapes vekk. Fast rust pusses bort og flatene renses og stålbørstes. Deretter gis flatene et korrosjonsbeskyttende grunnstrøk og toppstrøk med maling.	8	12	16
	Søyler/ bjelker av betong, malt	Maling. Se 235 Betong uten puss, malt.	4	8	12

23 Yttervegger

231 Vegg mot terreng	Betongvegg	Utbedring. Sår og overflatebehandling utbedres utvendig. Det monteres kapillærbrytende sjikt og etableres ny drenasje. Innvendig isolert trevegg kontrolleres for fukt.	20	40	60
231/232 Bærende og ikke-bærende yttervegger	Teglsteinsmur	Omfuging. Det etterfylles med egnet mørtel etter fjerning av løs fugemørtel og rengjøring.	20	40	60
	Plasstøpt betong	Reparasjon. Betongen utbedres.	15	25	40
	Bindingsverk av tre	Reparasjon. Utskifting av ødelagte deler	40	60	80
234 Vinduer	Vinduer, hengslede	Kontroll og justering. Vinduene justeres og det skiftes tetningslister. Hengsler og lukkemekanismer smøres.	2	4	8
	Trevindu	Utskifting. Gammelt vindu demonteres. Ruter med PCB leveres til spesialmottak. Nytt vindu monteres med nye fôringer, sålbenkbeslag, tetning og belistning. Det anbefales å benytte vinduer som er ferdig overflatebehandlet. Bevaringsverdige vinduer repareres.	20	40	60
	Stålvinduer/ Aluminiumsvinduer	Utskifting. Gammelt vindu demonteres. Ruter med PCB leveres til spesialmottak. Nytt	30	40	50

		vindu monteres med nye fôringer, sålbenkbeslag, tetning og belistning.			
234 Vinduer - overflatebe handling	Trevindu, malt	Maling. Løs maling fjernes mekanisk. På kittede vinduer fjernes løs og sprukket kitt. Kittfalsen og bart tre grunnes med grunningsolje. Etter eventuell kitting, flekkmales bart tre. Det påføres to strøk maling. Ved behov behandles også innsiden, se 244 Vinduer - innvendig overflatebehandling.	2	4	6
	Stålvinduer	Maling. Ramme og karm skrapes, stålbørstes og flekkes med rusthindrende maling. Deretter påføres ett toppstrøk.	6	12	16
234 Ytterdører	Tredører	Kontroll og justering. Dørene justeres og det skiftes tetningslister. Hengsler og låskasse smøres.	2	4	8
	Tredører og aluminiumsdører	Utsifting. Gammel dør og karm demonteres. Ny dør monteres med nye fôringer, gerikter og fugetetning. Bevaringsverdige dører repareres om mulig.	20	30	40
234 Dører - overflatebe handling	Tredør, malt	Maling. Dør med karm skrapes, flekkgrunnes, pusses, vaskes og gis to strøk oljemaling på begge sider. Om nødvendig demonteres tettelister før behandling tar til, og nye tettelister monteres.	2	4	6
	Ståldør, malt	Maling. Dørblad og karm skrapes, stålbørstes og flekkes med rusthindrende maling. Det gis to toppstrøk. Begge sider behandles.	4	8	12
234 Porter	Malte treporter, stål- og aluminiumsporter	Utsifting. Gammel port og karm demonteres. Ny port monteres med nytt betjeningssystem og nye fôringer, gerikter og fugetetning. Bevaringsverdige treporter repareres om mulig.	10	15	20
	Treporter, malt	Maling. Port med karm og lister skrapes, flekkgrunnes, pusses, ev. vaskes og gis to strøk	6	8	12

		maling på utsiden.			
235 Utvendig kledning	Trekledning	Utskifting. Ny kledning og vindsperre monteres etter prinsippet om totrinnstetning.	40	50	60
	Mur / forblending med slemming	Slemming. Det slemmes med egnet mørtel etter fjerning av løst materiale.	20	30	40
	Puss	Ompussing. Bom og løs puss hogges ned. Underlaget rengjøres. Full ompussing anbefales normalt hvis flatene med bom og sprekker utgjør mer enn 25 % av veggens areal. Ny puss må tilpasses underlaget.	20	40	60
235 Utvendig overflate	Trekledning, dekkbeiset	Dekkbeising. Kledningen vaskes og påføres soppdrepende middel. Løs overflatebehandling og alt nedbrutt tre fjernes ned til friskt tre. Flekker med bart trevirke og eksponert endeved grunnes med penetrerende oljegrunding og flekkbeises. Til slutt påføres to strøk dekkbeis.	4	6	8
	Mur med overflatebehandling	Eventuell gammel organisk maling fjernes. Ny behandling med dampåpen og uorganisk malingstype, eller slemming med sementbasert produkt.	8	12	16
	Betong uten puss, malt	Maling. Flaten rengjøres. Eventuelt fjernes gammel maling ved sandblåsing eller kjemisk. Betongskader utbedres og større porer i betongflaten fylles. Ny maling bør være dampåpen og alkaliebestandig.	8	12	16
	Puss, malt	Maling. Løs, gammel maling og puss bankes, skrapes og børstes bort. Overflaten rengjøres med vann og om nødvendig med egnet rengjøringsmiddel. Sår, sprekker og bom i pussen utbedres. Ny behandling med dampåpen og uorganisk malingstype	4	10	18

24 Innervegger

244 Dører, foldevegger - utskifting	Tredør	Utskifting. Gammel dør og karm demonteres. Ny dør monteres med nye føringer, gerikter og fugetetning. Bevaringsverdige dører repareres om mulig.	30	40	50
244 Dører - overflatebehandling	Tredører, malt	Maling. Løs maling skrapes bort, overflaten mattes og grunnes. Deretter gis ett eller to dekkstrøk.	8	16	20
	Ståldører, malt	Maling. Dør og karm skrapes, pusses og gis et strøk maling på begge sider.	6	8	12
244 Vinduer – innvendig overflatebehandling	Trevindu, malt	Maling. Løs maling skrapes bort, overflaten mattes og grunnes. Deretter gis ett eller to dekkstrøk.	6	9	12
246 Kledning og overflate	Trepanel, malt	Maling. Løs maling børstes eller skrapes av. Etter rengjøring og flekkgrunning av bart trevirke males det to ganger.	8	12	16
	Gips, malt	Flikksparkling og maling.	2	4	6
	Mur/betong, malt	Maling. Underlaget vaskes og gis to strøk maling.	12	16	20
	Puss, malt	Maling. Underlaget vaskes, flekksparkles og flekkgrunnes. Deretter påføres det to strøk maling.	10	12	16
	Keramiske fliser	Reparasjon. Skadede fliser og eventuelle skadede deler/komponenter i underlaget fjernes. Etter utbedring av underlaget, eventuelt også membran, settes det nye fliser.	5	10	15
		Utskifting. Gamle fliser og bakenforliggende veggkledning som er skadet fjernes. Veggkledningen suppleres/byttes ut. Nye fliser limes på veggen. I bevegesfuger, hjørner og rundt gjennomføringer bør det brukes elastisk fugemasse.	10	20	30

25 Dekker					
251 Fritt- bærende dekker	Etasjeskiller av betong og lettbetong	Reparasjon. Utskifting av ødelagte deler	40	60	80
	Etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker	Reparasjon. Utskifting av ødelagte deler	40	60	80
252 Golv på grunnen	Plasstøpt betonggolv på lastbærende isolasjon	Reparasjon. Utskifting av ødelagte deler	40	60	80
	Tilfarergolv på betong	Kontroll av fukt. Utskifting	30	40	50
255 Gulvoverfl ate – belegg, overflatebe handling	Tregolv, malt	Maling. Løs maling skrapes av. Golvet slipes lett og rengjøres. Bart trevirke flekkgrunnes og deretter påføres minst to strøk golvmaling.	6	8	10
255 Gulvoverfl ate – belegg, overflatebe handling	Betonggolv/ påstøp	Maling epokssystem. Det males med ett strøk to-komponent epokssystem på eksisterende belegg.	5	10	20
		Maling. Golvet rengjøres og små sår utbedres og flekkes. Deretter males det med to strøk betongmaling.	6	8	12
	Keramiske fliser	Reparasjon. Skadede fliser og eventuelle skadede deler/komponenter i underlaget fjernes. Etter utbedring av underlaget, legges det nye fliser.	5	10	15
		Utskifting. Gamle fliser og underliggende deler av golvkonstruksjonen som er skadet fjernes. Underlaget suppleres/byttes og det påføres/legges en membran der det er krav om vanntett konstruksjon. Nye fliser limes på golvet. Bevegelsesfuger utføres med elastisk fugemasse.	10	20	30

26 Yttertak					
262 Taktekning	Asfalttakbelegg	Reparasjon. Lokale skader repareres med lapper av asfalttakbelegg. Små sår i belegget utbedres midlertidig med asfaltkitt.	5	10	15
		Omlegging. Gammel tekning børstes ren. Blærer og valker skjæres ned før nytt belegg legges.	15	25	35
	Takfolie, mekanisk festet	Reparasjon. Lokale skader (hull mv.) utbedres med lapper av tilsvarende kvalitet. Lappene seises på av spesialfirma.	5	10	15
		Omlegging. Ny takfolie legges normalt oppå gammel folie.	15	25	35
	Membraner på terrasser	Reparasjon. Etter kontroll utføres nødvendige reparasjoner langs overganger membran/vegger, gjennomføringer, sluk og utsatte kantavslutninger.	2	4	8
		Omlegging. Utskifting av membran gjøres som regel i forbindelse med legging av nytt toppbelegg eller på grunn av lekkasjer. Ny membran legges normalt oppå den eksisterende. Legg spesiell vekt på å kontrollere at alle overganger og tilslutninger er tette før det legges nytt toppbelegg.	15	25	35
262 Taktekning - utvendige beslag	Overgang tak/ vegg, skottrenne	Utskifting. Gammelt beslag fjernes og erstattes med nytt. Eventuelle skader på underliggende tettesjikt utbedres.	15	25	35
	Beslag til vindskier, vannbord og sålbenk	Maling. Løs maling skrapes av. Det flekkes med primer og males med ett strøk.	4	8	12
		Utskifting. Gamle beslag demonteres og erstattes med nye.	20	25	30
263 Glasstak, overlys,	Overlyskupler	Utskifting. Gammel overlyskuppel demonteres. Nytt vindu monteres med nye	20	30	40

takluker		fôringer, beslag og fugetetning.			
265 Gesimser, takrenner og nedløp	Gesimsbeslag	Utskifting. Gamle beslag fjernes og erstattes med nye falsede beslag med luftemulighet for utvendig kledning.	15	25	35
	Takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål	Utskifting. Gamle renner og nedløp fjernes. Nytt rennesystem inklusive beslag og rennekroker monteres.	25	30	35
268 Utstyr	Luftelyrer, ventilasjonshetter	Utskifting. Gammel lyre fjernes og erstattes med ny. Legg vekt på å oppnå tette overganger til taktekningen.	20	30	40
	Snøfangere, taksikringsutstyr, takstige	Utskifting. Gammelt utstyr fjernes og erstattes med nytt. Legg vekt på riktig innfesting.	20	30	40

28 Trapper, balkonger m.m.					
281 Innvendige trapper - belegg og overflate- behandling	Trapper i betong, stålglatte/malt	Maling. Golvet rengjøres og små sår utbedres og flekkes. Deretter males det med to strøk betongmaling.	6	8	10
	Trapper i betong, med golvbelegg	Bytte belegg. Det vurderes om gammelt belegg kan bli liggende. Eventuelle ujevnheter utbedres/sparkles før det legges nytt belegg.	15	20	25
282 Utvendige trapper - belegg og overflatebe- handling	Trapper i tre, beiset	Beising. Løst trevirke fjernes med en stålbørste. Det gis to strøk beis.	2	4	6
	Trapper i metall	Maling. Trapp og rekkverk skrapes, stålbørstes og flekkes med rusthindrende maling. Det gis to toppstrøk.	8	10	12
284 Balkonger - reparasjon	Balkonger i betong	Reparasjon. Mekanisk eller elektrokjemisk utbedring. Om nødvendig må bærekapasiteten kontrolleres.	15	20	25
284 Balkonger og verandaer - belegg og overflater	Flislagte balkonger	Vannavrenning kontrolleres, fuger undersøkes. Sitter flisene? Utbedringer	5	10	15

760 P-garasje	Vegger I gips	Skjære bort og reparere skadede plater. Sparkle og male	2	4	6
	Vegmerking	Oppmaling av vegmerking I p-garasje	2	4	6
	Garasjeport	Utskifting av garasjeport	15	20	30

720 Utendørs- konstruk- sjoner	Håndrekker, terrasser	Håndrekke på små franske balkonger bør byttes. Komposittmaterialer anbefales.	4	8	10
---	--------------------------	--	---	---	----

PRISEESTIMATER

(eks. mva)

STRAKSTILTAK 0-2 ÅR

Drenering	
Spyling og kontroll av drensledninger	15.000,-
Bytte av håndrekket på terrasser.	23.000,-
Fjerne mose på belegningsstein	15 000,-
Utskifting av dør inn til søppelrom	20.000,-
Rengjøring inntak ventilasjon p-kjeller	2.500,-
Blikkarbeider svalganger	50.000,-

BUDSJETTALL FRAMTIDIG VEDLIKEHOLD**BUDSJETTALL 0-5 ÅR**

Oppmaling av betongsøyler, reparasjon av gipsplater.	40.000,-
Maling av gulv søppelrom, bodområde og teknisk rom	30.000,-
Oppmerking av p-plasser	14.000,-
Maling innvendige fellesarealer vegger,dører og vinduer, trapperom	100.000,-
Tre- og murfasade	300.000,-
Blikkarbeider svalganger (reklamasjon)	50.000,-

BUDSJETTALL >10 år

Murpuss/fasadeoppgradering	50.000,-
Vedlikehold av fliser	100.000,-
Garasjeport	100.000,-

BUDSJETTALL >30 år

Utskifting av vinduer ca 30 år	3.000.000,-
Retekking av tak ca 30 år.	700.000,-

Arbeidene kan prises og utføres av Din Vaktmester ved forespørsel.