

9. Vedlikeholds-nøkkel

9.1 Vedlikeholdsnøkkel – tilstandsrapport pr 2009 og vedlikeholdsplaner 2010-2019

I 2009 fikk det daværende styret utarbeidet en «Vedlikeholds-nøkkel 2010-2019».

Vedlikeholds-nøkkelen inneholder både en tilstandsrapport om bygningene pr. oktober 2009 og vedlikeholdsplaner med anbefalte aktiviteter pr år fra og med 2010 til og med 2019.

9.2 Oppdatering av vedlikeholdsplaner 2010-2019

I 2014 ble vedlikeholdsplanene gjennomgått og følgende aktiviteter ble lagt inn (var ikke med i opprinnelig plan);

- Maling av inngangspartier og trapperom
- Heis vedlikehold og bytte av heiser
- Kontroll, service og evt. bytte av porttelefoner

Vedlikeholdsplanene for hvert år ligger tilgjengelig på www.badebakken.com og oppdateres løpende.

9.3 Oppfølging av vedlikeholdsplaner 2010-2013

Styret har med hjelp av tidligere styremedlemmer fått status på aktiviteter utført i 2010-2013. Planen for disse årene er ferdigstilt og er nå en rapport over utførte aktiviteter. Alle aktiviteter som ikke er utført, ble overført til planen for 2014.

9.4 Oppfølging av vedlikeholdsplan 2014

I 2014 ble alle aktiviteter fra og med 2010 til og med 2014 gjennomført, bortsett fra 2 aktiviteter som er overført til 2015.

Alle utførte aktiviteter i planen er registrert med hva som er utført, av hvem og når.

9.5 Oppfølging av vedlikeholdsplan

Fra og med 2015 ble vedlikeholdsplan oppdatert, brukt i budsjett arbeidet og presentert og godkjent i sameiermøtet i april. Vedlikeholds-aktiviteter ble utført i henhold til planen gjennom året. Større vedlikehold ble fulgt opp av styret og mindre vedlikehold ble fulgt opp/utført av vaktmester ved hjelp av sjekklister. Alle utførte aktiviteter i planen er registrert med hva som er utført, av hvem og når. I tillegg legges faktiske kostnader inn i fjorårets vedlikeholdsplan i begynnelsen av hvert år.

9.6 Beslutning om å følge årets vedlikeholdsplan

Hver gang budsjett etableres er vedlikeholdsplanen i tillegg til løpende drift viktigste innspill.

Planene er å anse som utkast inntil planen er godkjent i sameiermøtet for aktuelt år.

Planen brukes som et viktig grunnlag ved etablering av budsjett for sameiet.

9.7 Oppfølging av vedlikeholdsplaner

Utkast/forslag til planer finnes på www.badebakken.com.

9.8 Større vedlikehold og større og mindre reparasjoner for årene fremover

OVERSIKT OVER GJENSTÅENDE STØRRE VEDLIKEHOLD, REPARASJONER

De siste årene har styret jobbet hardt for å følge og løpende oppdatere vedlikeholdsplaner.

Den økonomiske situasjonene har gjort dette arbeidet svært vanskelig. Det har vært behov både for store økninger av felleskostnader og innhenting av lån for å komme a jour pr 2016.

Under følger en oversikt over større, mindre og løpende vedlikehold/reparasjoner/ utbytting som gjenstår/pågår løpende.

Noen større oppgaver er lagt inn i resten av vedlikeholdsplanene i 2018-2019. Noe oppgaver tas løpende (styres av vaktmester). Resten av de større og mindre oppgavene må inn i vedlikeholdsplaner 2020-2029 eller tas i løpende drift:

Større oppgaver

- Male mur på langblokka og småblokkene
- Male inngangsparti og trapperom i alle 18 innganger
- Ved behov for bytte av det elektriske i heiser (ikke hele heishuset); tot. 17 heiser
- Re-male panel om 5-7 år
- Re-asfaltere og merke parkeringsplassen
- Vindusbrett (som er treverk) kan føre til lekkasje (kan renne inn i leilighet) pga. råttent treverk; lage slissespor og legge beslag eller nytt beslag med fuge
- Dekke i gjennomgangen 32/34 kan oppstå lekkasje: legge asfalt dekke

Mindre oppgaver (noen oppgaver styres løpende av vaktmester)

- Små tak over bodene på toppterrassene på langblokka; må legge ny papp og beslag
- Tak (som er terrassegulv) kan føre til lekkasje pga. det ikke er membran, isopor og betongheller, så sliter betonghellene på membranen og den ødelegges og det blir lekkasje; må legge ny membran og terrasseheller, ikke betongheller isoporen ikke er der
- Bytte resten av dørcalling anlegg; gjenstående i 5 oppganger
- Tak i Badebakken 2 i 2. etasje (overgangen); legge ny papp og beslag
- Alle småtak over terrassene på langblokka; spyle disse og behandle med spesial maling
- Lekkasje pga. manglende grunnmurspapp langs muren på alle blokkene (er fikset ved 2, 16 og 28): grave opp ca. 1 meter, legge på grunnmurspapp og legge på grus (pukke) og 40 cm jord
- Vegger ved verandaer/terrasser er fugene ikke utført med riktig masse og det er fare for lekkasje: legge inn isopor «pølse» og fuge utenpå med riktig masse

Løpende oppgaver (styres av vaktmester)

- Bytte alle lys i garasjen til LED lys da lysopplegg er råttent og LED lys sparer strøm, varer lengre og lyser sterkere
- Bytte alle lys og bøttelamper i oppgangene til LED lys da bøttelampene er ødelagt og LED lys sparer strøm, varer lengre og lyser sterkere
- Skjøtene i takrenner går nå etter 15 år; 2 fikset i 15, 6-7 må repareres i 16 og det er sannsynlig at flere går i 17: skjærer ut ødelagt og setter inn nytt

9.9 Vedlikeholdsplaner 2020-2029

Det må gjennomføres en tilstandsvurdering av bygningsmassen i sameiet i 2019.

Tilstandsrapporten må dekke alle deler f.eks. og ikke begrenset til tak, vegger og garasje, inngangspartier, elektrisk, VVS, heiser med mer.

Deretter må det etableres vedlikeholdsplaner for 2020-2029 basert på tilstandsvurderingen og vedlikeholdsplanene 2010-2019.