



Larvik  
kommune

# ***Vedlikehold i kommunale boliger***

# Rutiner for vedlikehold av kommunale boliger



Larvik  
kommune

## Innvendig vedlikehold:

- Befaringer ved utflytting
- Minstestandard
- Ca. 180 utflyttinger i 2021

## Utvendig vedlikehold:

- Etter vedlikeholdsplan

# Hvordan ivaretas vedlikeholdsbehovet



Larvik  
kommune

## Vedlikeholdsplan:

- 6 års plan for utvendig vedlikehold
- Utføres av bygningsansvarlig
- Årlig budsjett tilsier kun enkelte utvendige malerarbeid.
- Større jobber som taktekking, vindu- og dør-skift, elektro- og rør-rehabilitering er vanskelig å planlegge p.g.a budsjett.

Innvendig vedlikeholdet blir ivaretatt på dagens budsjett.

## Dagens standard på de kommunale boligene



Larvik  
kommune

- Vedlikeholdsetterslep pr. 2022:  
ca. 22 millioner
- Omfatter i størst grad utvendig  
vedlikehold.

## Rutiner for at leietaker selv kan melde behov for vedlikehold.



Larvik  
kommune

- Leietaker kan selv melde behov for vedlikehold til boligkontoret.
- Behovet for en befaring vurderes ut i fra henvendelsen.
- Vurderes ut i fra minstestandard og slitasje-risiko.

# Sjekkliste minstestandard

| Beskrivelse                                                                                                                                                           | Utført | Ikke utf. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------|
| Alle gulv overflater skal være hele og uten utpregede merker/hakk og misfarginger                                                                                     |        |           |
| Alle vegg overflater skal være hele og uten utpregede merker/hakk og misfarginger                                                                                     |        |           |
| Alle tak overflater skal være hele og uten utpregede merker/hakk og misfarginger                                                                                      |        |           |
| Alle dører i boligen skal være hele og uten utpregede merker/hakk og misfarginger                                                                                     |        |           |
| Hengsler og låsmekanismer skal fungere, alt av glass i dører skal være hele (Nøkkel til dør bad\ wc)                                                                  |        |           |
| Alt av innredninger og lignende på kjøkken skal være funksjonelt uten utpregede merker/hakk og misfarginger. Sjekk tetting rundt oppvaskkum                           |        |           |
| Alt av innredninger og lignende på kjøkken skal være funksjonelt uten utpregede merker/hakk og misfarginger. (Sjekk alle hengsler\ legg for bestikk                   |        |           |
| Alt av garderobeskap/andre skap skal være funksjonelt uten utpregede merker/hakk og misfarginger, hengsler og låsmekanismer skal fungere.                             |        |           |
| Skal være ventilator på kjøkken som er funksjonell.(inkl. lys og filter ) Sjekk ventilasjon.                                                                          |        |           |
| Skal være brannvarsler og brannslukningsapparat som er godkjent.                                                                                                      |        |           |
| Godkjente rømningsveier skal være i orden, dører, vindu, trapper, e.t.c.                                                                                              |        |           |
| Godt avtrekk på bad                                                                                                                                                   |        |           |
| Utskiftning av badekar til dusjkabinett sparer vedlikeholdsutgifter på sikt.                                                                                          |        |           |
| Varmeelementer og panelovner skal være funksjonelle og i orden.                                                                                                       |        |           |
| Alt av elektriske punkter skal være i orden.                                                                                                                          |        |           |
| Dårlig elektrisk anlegg blir utskiftet.                                                                                                                               |        |           |
| At det er installert varmeelementer på bad, stue, sov, kjøkken, gang, alt etter hvor stor, leiligheten er og hva som er behovet. Varm ovner skal være energivennlige. |        |           |
| At det er installert tak lys /lyskilde på bad, stue, sov, kjøkken, bod, og gang.                                                                                      |        |           |
| Ved eventuelle utbedringer så ser vi helst at det blir brukt lyse farger på innvendige overflater, innredninger samt belegg på gulv.                                  |        |           |
| Elektriske punkter, installasjoner med minst mulig styringsenheter.                                                                                                   |        |           |
| Sjekk at skaper har knotter og at hyller er på plass                                                                                                                  |        |           |
| Sjekk alle kraner samt alle avløp og rørkoblinger. Rensing av alle sluk. Husk under dusjkabinett.                                                                     |        |           |
| Sjekk dusjslange.                                                                                                                                                     |        |           |
| Hvis boligen har stått tom mer en en måned skal det desinfiseres for legionella se egen rutine.                                                                       |        |           |
| Sjekk røykvarsler.                                                                                                                                                    |        |           |
| Kontrollere at lamper lyser.                                                                                                                                          |        |           |
| Er brannslukker på plass. ( Bør helst plasseres på soverom )                                                                                                          |        |           |
| Sjekk at gulvlister er på plass.                                                                                                                                      |        |           |
| Fjerne spiker/stifter i veggene.                                                                                                                                      |        |           |
| Rydding/fjerning av avfall.                                                                                                                                           |        |           |
| Utstyr til avfallshåndtering                                                                                                                                          |        |           |
| Kontrollere vinduer.(Barnesikring og tilhørende ventiler)                                                                                                             |        |           |
| Branninstruks på plass.                                                                                                                                               |        |           |
| Dusjforheng ved behov.                                                                                                                                                |        |           |
| Bestilling av renhold                                                                                                                                                 |        |           |

Dato: \_\_\_\_\_  
Håndverker underskrift.



## Utfordringer

Manglende bo-ferdigheter hos leietakerne.  
Minstestandard gir høyere driftsutgifter.



Larvik  
kommune



# Etter utflytting











# Klart for innflytting







Tusen takk for  
oppmerksomheten!

