PROSJEKTBESKRIVELSE OG MANDAT (revidert)

Arbeidsgruppe for vedlikehold og rehabilitering

Sameiet Gravarverket Terrasse

1.Bakgrunn

Sameiet har siden 2025 arbeidet med å utvikle en langsiktig vedlikeholds- og rehabiliteringsplan for bygningsmassen. Arbeidet er presentert for årsmøtene i 2025 og 2026 og bygger på befaringer, tilstandsvurderinger, levetidsanalyser og vurderinger av framtidige vedlikeholds- og rehabiliteringsbehov.

Analysene viser at bygningsmassen generelt er i god teknisk stand, men at flere sentrale bygningsdeler over tid vil kreve økt oppfølging og større rehabiliteringstiltak. Særlig gjelder dette fasader, vinduer, dører og andre deler av bygningskroppen. [

Styret har derfor opprettet en arbeidsgruppe som skal bistå styret med å videreutvikle sameiets vedlikeholds- og rehabiliteringsplan og legge til rette for framtidige beslutninger om rehabilitering og finansiering.

Arbeidsgruppen skal være et rådgivende organ for styret.

Gruppens formål er å kvalitetssikre, videreutvikle og konkretisere sameiets langsiktige vedlikeholds- og rehabiliteringsstrategi, samt utarbeide et beslutningsgrunnlag for framtidige investeringer og rehabiliteringstiltak. [

2.Mandat

Arbeidsgruppen skal:

A. Kvalitetssikre eksisterende kunnskapsgrunnlag

- Gjennomgå tidligere tilstandsvurderinger, inspeksjoner, vedlikeholdsplaner og rehabiliteringsanalyser. [
- Identifisere behov for ytterligere undersøkelser eller faglige vurderinger.
- Gi anbefalinger om nødvendig ekstern bistand.

B. Videreutvikle vedlikeholds- og rehabiliteringsplanen

- Utarbeide en samlet vurdering av bygningenes tilstand og forventede utvikling.
- Prioritere tiltak ut fra tilstand, risiko, levetid og økonomi.
- Foreslå systematiske inspeksjons- og oppfølgingsrutiner.
- Oppdatere og konkretisere den langsiktige planen med et perspektiv på 10-30 år.

C. Utrede framtidig rehabiliteringsstrategi

Arbeidsgruppen skal særlig vurdere:

1. Når større rehabilitering av bygningskroppen bør igangsettes.
2. Hvilke tiltak som bør inngå i rehabiliteringsprogrammet.
3. Om tiltak bør gjennomføres samlet eller som flere mindre prosjekter.
4. Mulige synergier mellom rehabilitering av kledning, isolasjon, vinduer, dører og andre bygningsmessige elementer.

D. Finansiering

Arbeidsgruppen skal:

- Vurdere ulike finansieringsalternativer.
- Beskrive konsekvenser for sameiets økonomi og felleskostnader.
- Synliggjøre usikkerhet i kostnadsestimater.
- Vurdere balansen mellom oppsparte midler og lånefinansiering.

3. Leveranser

Arbeidsgruppen skal levere:

Delrapport

- Oppdatert vurdering av teknisk tilstand.
- Identifiserte risikoområder.
- Anbefalinger om videre arbeid.

Hovedrapport

- Revidert vedlikeholds- og rehabiliteringsplan.
- Prioritert tiltaksplan.
- Forslag til finansieringsstrategi.
- Anbefaling om tidspunkt og omfang for framtidig rehabilitering.

Beslutningsgrunnlag for årsmøtet 2027

Rapporten skal gi årsmøtet grunnlag for å ta stilling til:

- Langsiktig rehabiliteringsstrategi.
- Prioritering av tiltak.

- Finansieringsprinsipper.
- Videre prosess og nødvendige fullmakter.

4.Myndighet og avgrensninger

Arbeidsgruppen er en rådgivende og forberedende instans.

Gruppen har ikke fullmakt til å:

- Inngå avtaler på vegne av sameiet.
- Bestille varer eller tjenester.
- Innhente bindende tilbud.
- Pådra sameiet økonomiske forpliktelser.

Alle beslutninger og økonomiske disposisjoner skal godkjennes av styret og eventuelt behandles av årsmøtet.

5.Sammensetning

Arbeidsgruppen består av medlemmer oppnevnt av styret.

Gruppen bør samlet ha kompetanse innen:

- Byggtekniske forhold.
- Prosjekt- og vedlikeholdsplanlegging.
- Økonomi og finansiering.
- Sameiets praktiske og historiske forhold.

6.Fremdrift

Arbeidet skal gjennomføres i henhold til milepæler fastsatt av styret.

Målet er å legge frem et samlet og kvalitetssikret beslutningsgrunnlag for behandling på årsmøtet i 2027.