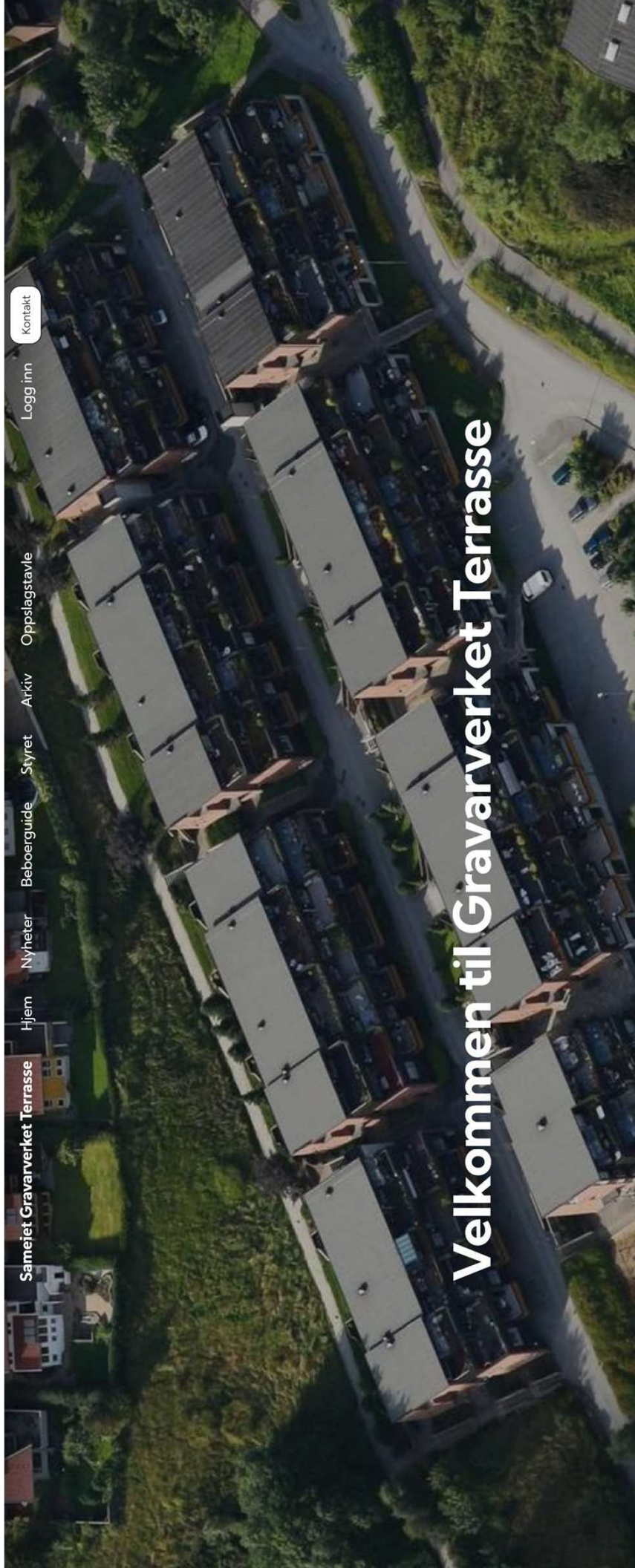




Boligsameiet Gravarverket Terrasse Vedlikehold og Rehabiliteringsplan

Årsmøte 19 Mars 2026

[illegible]

Befaring og inspeksjoner 2025 - Funn

Funn 3, Vinduer/dører, eksempler på slitte pakninger, svakheter i belistning/vann brett

Funn 5, Takrenner/nedløp, eksempler på sprukne overganger; svake fuger, skjøter som glir fra hverandre

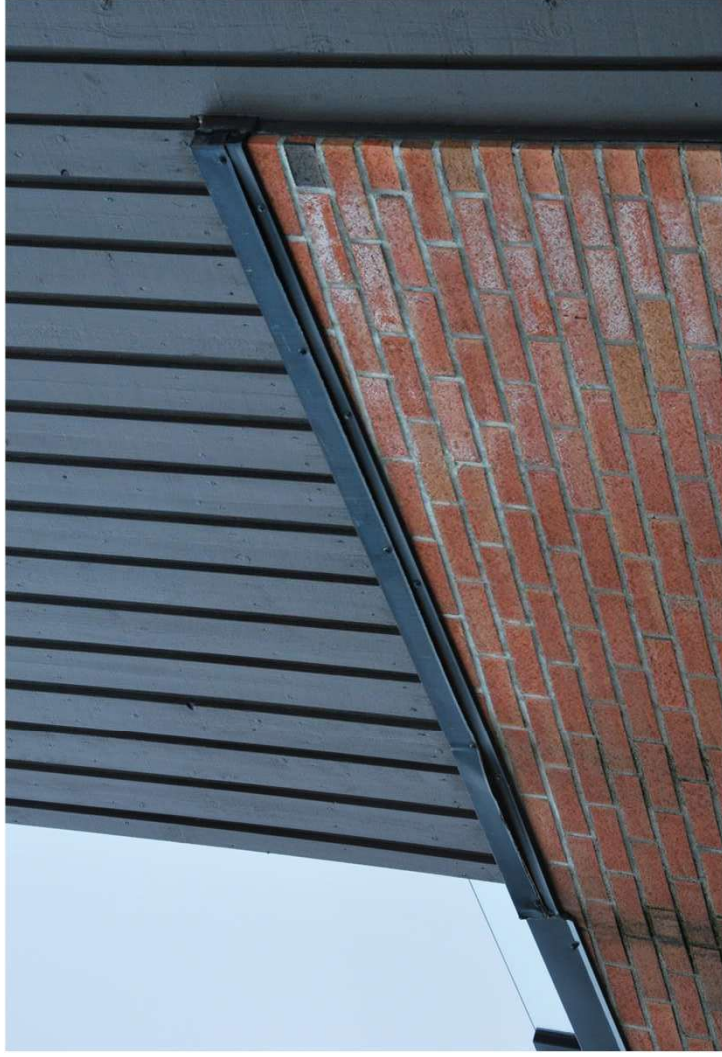
Funn 1, Fukt med fare for råte i overgang mellom kledning og beslag, kledning og vannbord, Kledning/beslag og teglfasade

Funn 2, Noen lokasjoner med råte/deformering av kledning – i hovedsak nederst på kledning

Funn 4, Beslag og fuger, eksempler på tørre/sprukne fuger, mangel på overlapp og dårlig oppbrett



Befaring og inspeksjoner 2025 – Mye bra, men..

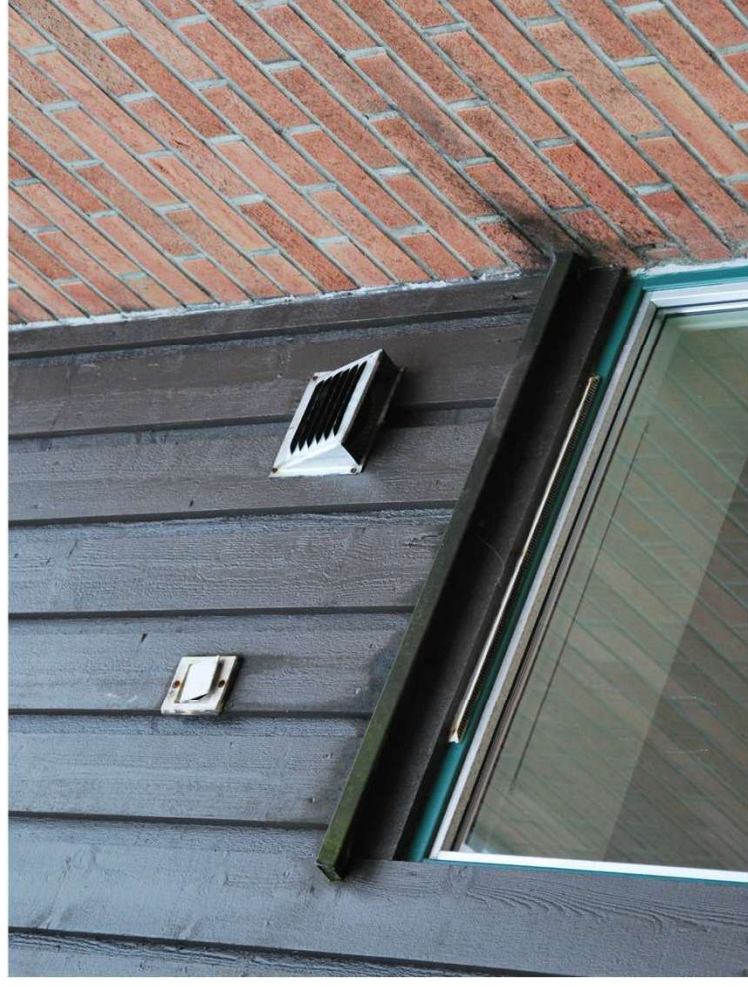


Mye bra, men

Befaring og inspeksjoner 2025 – Mye bra, men..



Befaring og inspeksjoner 2025 – Mye bra, men..



Veien videre

- **Langsiktig plan (10–30 år):**
 - Lag en vedlikeholdsplan som dekker alle anleggselement, men har fokus de på største kostnadsdriverne – fasadekledning, tak, terrasser, heiser og tekniske anlegg.
- **Kontinuerlig oppfølging:**
 - Innføre faste årlige og flerårige inspeksjoner.
 - Gjøre fokuserte tiltak som forlenger levetiden og bidrar til forutsigbar økonomisk planlegging.
- **Tilstandsbasert vedlikehold:**
 - Ikke alt trenger å skiftes etter kalenderår.
 - Jevnlige inspeksjoner gjør at vi kan utsette eller fremskynde tiltak etter reell tilstand.



Hva betyr dette i praksis

Bygningsdel	Material/ konstruksjon	Nytt	Byggforsk_700.320		Estimert levetid		Tidspunkt for utskiftning		2025	2030	2035	2040	2045	2050	2060	2070	2080
			Medium	Lang	Medium	Lang	Medium	Lang									
Drenering	Plast	1998	40	60	2038	2058											
Grunn og fundam.	Betong	1998	60	80	2058	2078											
Ute/P arealer	Betong/asfalt	1998	20	40	2018	2038											
Bæresystem	betong/tre	1998	60	80	2058	2078											
Yttervegger	Tre	1998	50	60	2048	2058											
Yttervegger	Tegl	1998	40	60	2038	2058											
Tak	Asfalttakbelegg	2019	25	30	2044	2049											
Takrenner/nedløp	Plast	1998	25	30	2023	2028											
Trapper	Betong	1998	20	25	2018	2023											
Vinduer	Tre	1998	40	60	2038	2058											
Dører-utvendig	Tre/stål	1998	30	40	2028	2038											
Balkonger	Diverse	1998	20	25	2018	2023											
El-installasjon	Diverse	1998	30	50	2028	2048											
Rør-installasjon	Diverse	1998	40	60	2038	2058											

Tilstandskontroll

Vedlikehold

Rehabilitering

Eksempel på strategi for anleggselement

Drenering

- **Byggeår:** 1998 → 27 år gammelt anlegg.
- **Levetid:** Dreneringssystemer rundt bygg har ofte en forventet funksjonstid på 30–40 år, avhengig av grunnforhold og utførelse.
- **Tiltak:**
 - Årlig visuell kontroll for overvann, telehiv, setninger eller fuktproblemer i kjeller/garasje.
 - Kamerainspeksjon av drenerør hvert 10.–15. år.
 - Forventet rehabiliteringsbehov ca. 2035–2045.
 - For å forlenge levetid:
 - holde drensløp åpne,
 - fjeren vegetasjon nær fundamenter, og
 - sikre at terreng har fall bort fra bygg.



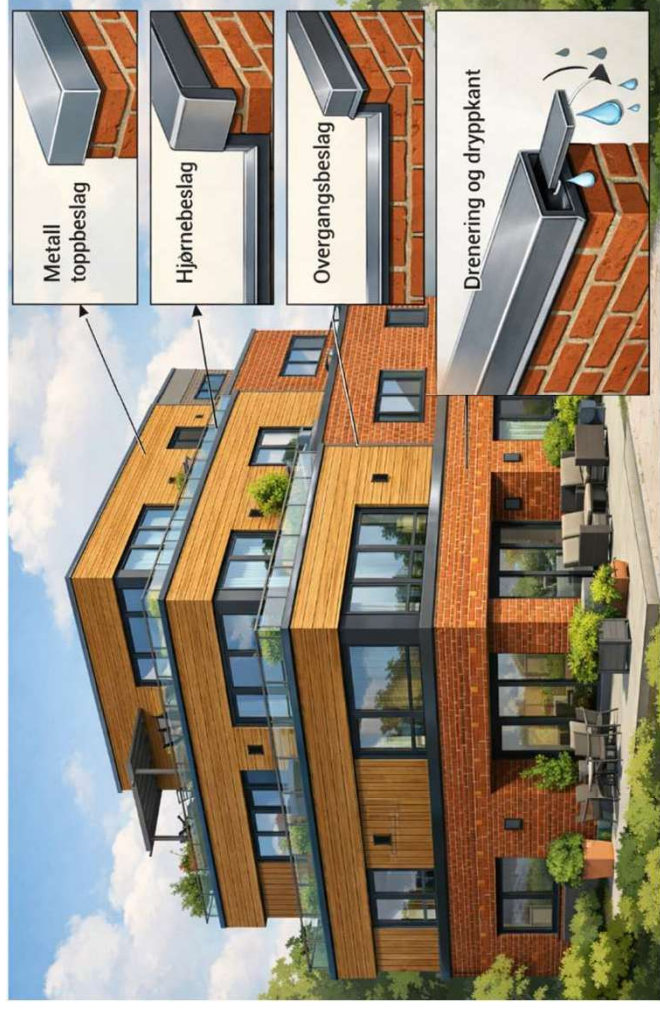
Eksempel på strategi for anleggselement

Fasader (utvendig trekledning)

- Byggeår: 1998 → 27 år gamle i dag.
- Typisk levetid: 30–50 år, men avhenger sterkt av vedlikehold.
- Tiltak:
 - Fokus på beslag og overganger mellom fasade element
 - Fasadevask hvert 2.–3. år.
 - Kontroll av råte, spiker/skruer og overflatebehandling årlig.
 - Re-behandling (maling/beis) ca. hvert 8.–12. år.
 - Omfattende rehabilitering av kledning og vindsperre: **forvent innen 10–20 år.**

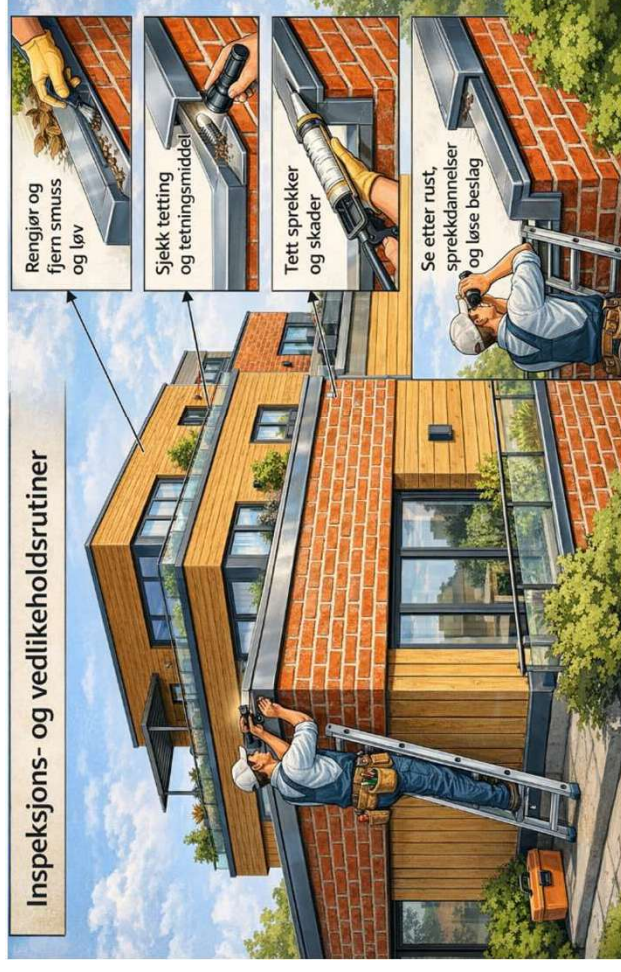
OBS!

Dette bygningselementet forventes å være bestemmende for tidspunkt for igangsetting av større bygningsmessig rehabilitering



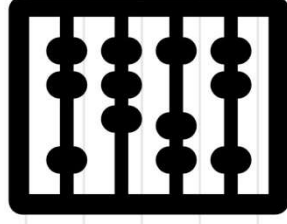
Utkast til inspeksjons- og vedlikeholdsrutiner

- **Årlig**
 - Fasadevask og visuell sjekk av treverk.
 - Kontroll av taksluk, renner, beslag, membraner.
 - Heis-service iht. avtale.
 - Brannsikkerhetskontroller.
- **Hvert 3.–5. år**
 - Overflatebehandling av utsatte treflater.
 - Tilstandskontroll av membran på terrasser.
 - Takinspeksjon utført av fagkyndig.
- **Hvert 10. år**
 - Tilstandsanalyse av hele bygget (NS 3424-tilstandsanalyse anbefales).
 - Oppdatere vedlikeholdsplan basert på tilstand.
- **Langsiktige milepæler**
 - 2030–2035: Vinduer/dører bør vurderes, heis-motor og styringssystem oppgraderes.
 - 2035–2040: Fasadeutskifting eller større rehabilitering av trekledning.
 - 2045–2055: Ny takpapp og ny terrassemembran.

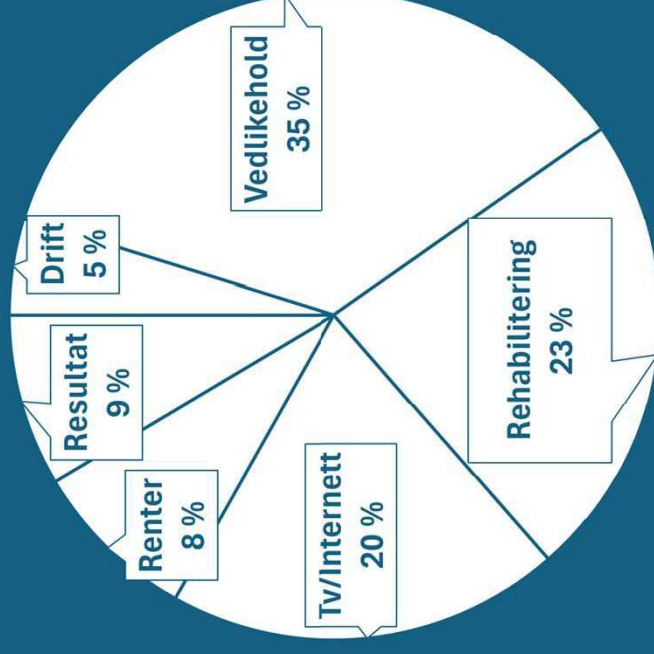


Kostnad og Finansiering

Felleskostnader for en gjennomsnittsleilighet			
	Kr	For Vedl/Rehab	
Måned	3 500		
År	39 600	50 %	
Fordeling			
Drift	5 %	1 901	
Vedlikehold	36 %	14 059	
Rehabilitering	23 %	9 204	
Tv/Internett	20 %	7 764	
Renter	8 %	3 285	
Resultat	9 %	3 387	



HVA BRUKES FELLESKOSTNADENE TIL



Kilde; Egne erfaringstall, Bate,
Obos prosjekt og ByggStart

Kostnad og Finansiering

Bygningsdel	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2060	2070	2080	Estimert Kostnad - millioner		
										Lav	Middels	Høy
Drenering										1	3	5
Grunn og fundament										0	3	10
Ute/P arealer										3	4	6
Bæresystem										1	2	5
Yttervegger										1	5	10
Yttervegger										1	2	6
Tak										1	2	3
Takrenner/nedløp										1	2	3
Trapper										0	0	2
Vinduer										5	10	20
Dører-utvendig										2	4	6
Balkonger										1	4	8
El-installasjon										1	3	6
Rør-installasjon										2	6	10
Kilde;Egne erfaringstall, Bate, Obos prosjekt og ByggStart	Sum kostnad (mill)									20	50	100
	Pr enhet (95)									200 000	500 000	1 000 000
	Pr år/30									6 667	16 667	33 333

Oppsummering

- Vi må forvente økte kostander til vedlikehold og rehabilitering
- Analyse av hvert bygningselement indikerer en kostand på 50 -100m over neste 30 år
- Kostnaden er estimert til mellom 500.000 og 1.000.000 pr leilighet
- Rehabilitering planlegges gjort som en serie mindre prosjekt
- Lån i bank planlegges brukt for å jevne ut kostnaden
- Dagens felles kostnader dekker langt på vei de estimerte kostnadene
- Det planlegges for en moderat økning av felleskostnadene

Oppsummering

- Vår bygningsmasse har fått «godt stell», men vil kreve mer i årene som kommer
- Vi er en i «god» situasjon og ønsker å opprettholde «kontroll» på teknisk tilstand
- Styret har god erfaring med;
 - å balansere vedlikehold med renovering
 - å beskrive renovering, hente priser og gjennomføre prosjekt
- Finansiering
 - Gjeld fra 2015 vil være «nedbetalt» i midten av 2026
 - Det må bygges en «buffer» til å finansiere forventet behov for rehabilitering
 - Rehabilitering forventes å redusere vedlikeholdskostnadene
 - Det må forventes at felleskostnader må økes noe mer en konsumprisindeks
- Generelt
 - Vi har «kontroll» over situasjonen
 - En (mer) detaljert vedlikehold og rehabiliteringsplan blir ferdigstilt i 2026
 - Det forventes ikke «dramatiske» endringer i felleskostnadene