



Boligsameiet Gravarverket Terrasse Vedlikehold og Rehabiliteringsplan

Årsmøte 18 Mars 2025

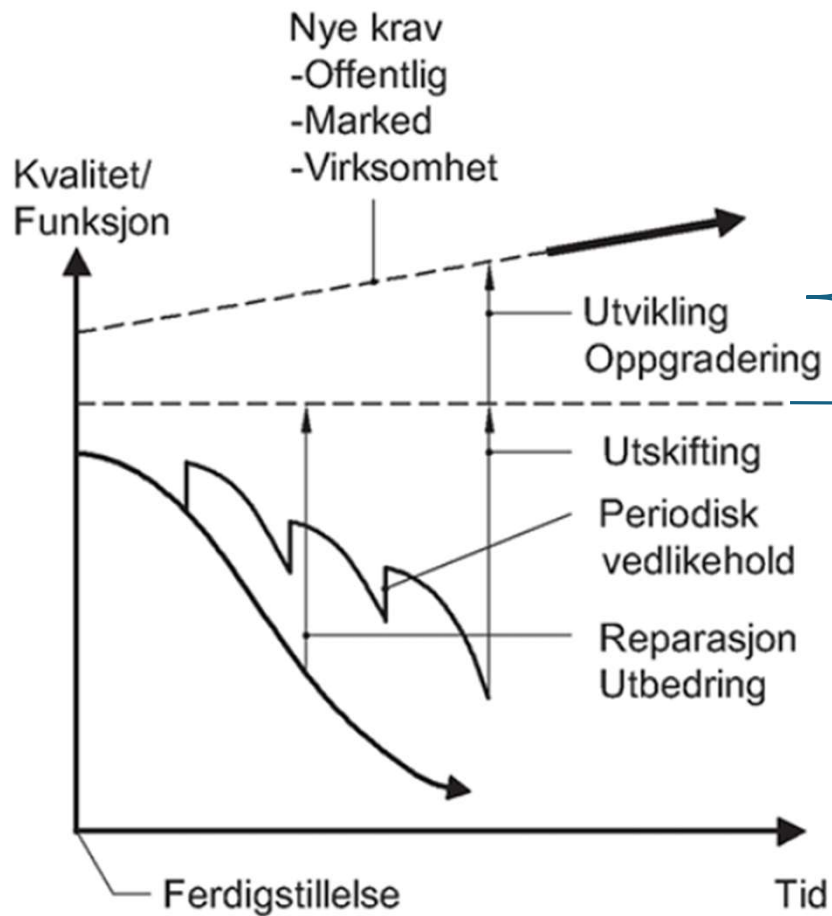
Bygningsteknisk status

- Gravarverket ble oppført i 1997 – 1998
 - Det betyr at bygningene er passer 25 år og at
 - ~50% av forventet levetid er passert
- Vår første store rehabilitering ble gjort i 2015 -2016; terrasser/ blomsterkasser - ~5m
- Ny takpapp i 2018 – 2019, kostnad 1,1m
- Maling ble gjennomført 2017/2018 kostnad ~1m
- Overgang til LED belysning ute, garasje & boder i 2019-2020, kostnad ~0,5m
- Utskiftning av terrasselemmer – pågår, Kostnad for sameiet estimert til ~1m
- Rehabilitering av trappeløp – pågår, Kostnad estimert til ~0,8m

Styret ser behovet for å utarbeidet en plan for vedlikehold og rehabilitering



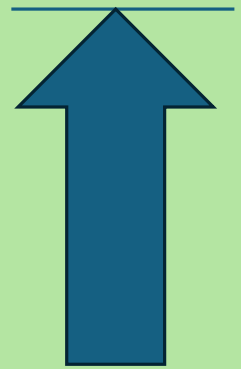
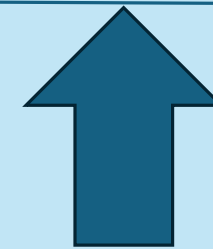
Byggforsk 700.320, Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler



Eksempler fra Gravarverket

Utskiftning
Takpapp

Overgang til
LED/ beveg.sens



Hva er forventet levetid for bygningselementer

			Byggforsk_700.320												
Bygningsdel	Material/ konstruksjon	Nytt	Estimert levetid		Tidspunkt for utskiftning		2025	2030	2035	2040	2045	2050	2060	2070	2080
			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									

Hvem må betale for vedlikehold og rehabilitering

Hvem har ansvaret for vedlikeholdet i borettslag og sameie?

Ditt vedlikeholdsansvar

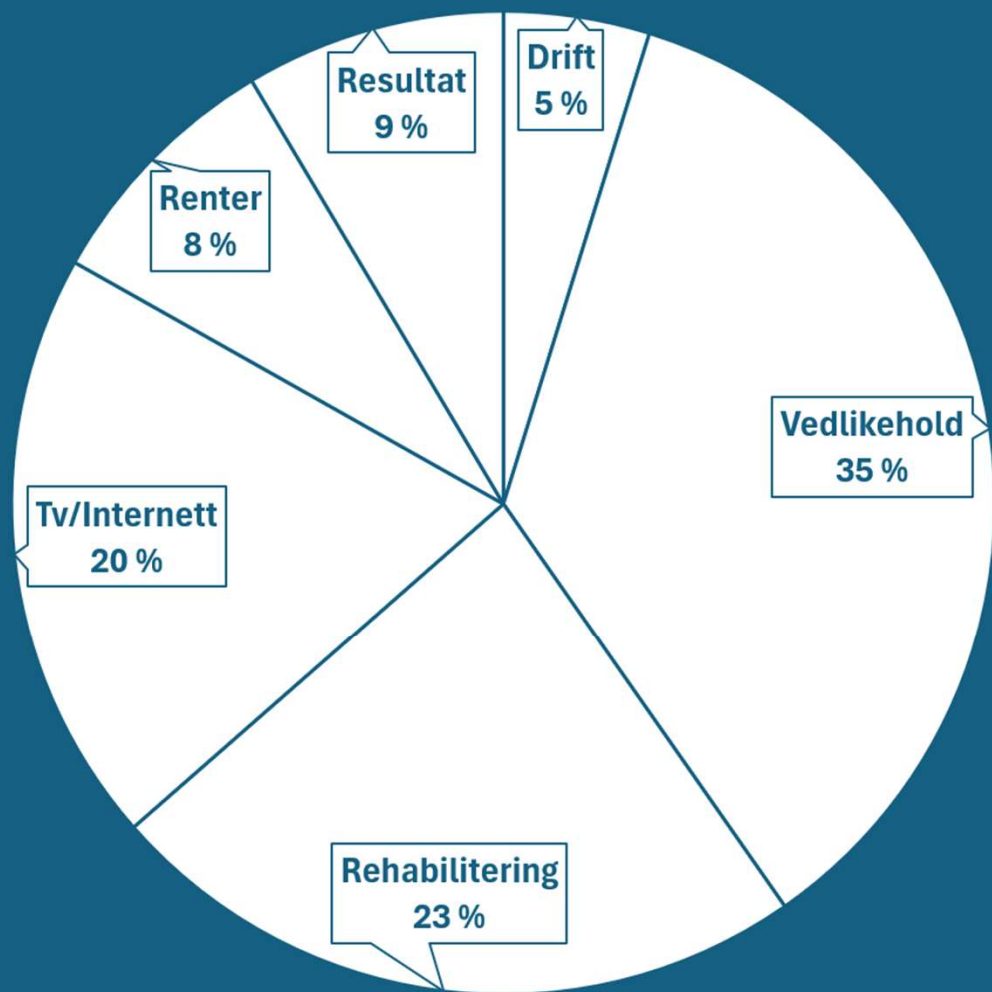
- Vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen.
- Nødvendig reparasjon eller utskifting av rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Borettslagets eller sameiets vedlikeholdsansvar

- Skifte av vinduer og ytterdører til boligene
- Reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner
- Felles rør, ledninger, kanaler og andre fellesinstallasjoner som går gjennom boligen

Vedtektene § 6 definerer dette hos oss

HVA BRUKES FELLESKOSTNADENE TIL



Felleskostnader for en gjennomsnitt leilighet

Måned		3 300
År		39 600
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

Kostnadseksempel – Ny taktekkning



- I 2018 – 2019 fikk vi lagt ~2.300 kvm med ny taktekkning(papp) for en samlet kostnad på ~1.1m som utgjør ~500 pr KVM
- Prosjektet ble grundig planlagt, det ble innhentet flere pristilbud og gjennomføringen ble fulgt tett opp
- Byggstart oppgir en kostandsforventning på 600,- til 1.100 per KVM

Kostnadseksempel – ny asfalt og betongheller

		Byggforsk_700.320													
Bygningssdel	Material/ konstruksjon	Nytt	Estimert levetid		Tidspunkt for utskif		2025	2030	2035	2040	2045	2050	2060	2070	2080
			Medium	Lang	Medium	Lang									
Ute/P arealer	Betong/asfalt	1998	20	40	2018	2038									

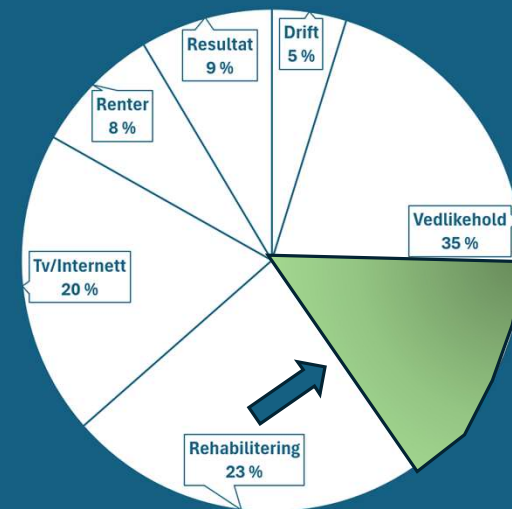


	KVM	Ny asfalt/nye betog heller	
		pr kvm	Kroner
Asfalt			
Carporter	3200		
Gjeste parkering	700		
Tunet-vei	1100		
Sum	5000	250	1 250 000
Betongheller	1500	1000	1 500 000
Estimert kostnad			2 750 000
Pr leilighet (gjennomsnitt)			28 947

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	
Sum kostnad (mill)										20	50	100	
Kilde;Egne erfaringstall, Bate,										Pr enhet (95)	200 000	500 000	1 000 000
Obos prosjekt og ByggStart										Pr år/30	6 667	16 667	33 333

HVA BRUKES FELLESKOSTNADENE TIL



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 reovering
 - å beskrive reovering, hente priser og gjennomføre prosjekt
- Finansiering
 - Gjeld fra 2015 vil være «nedbetalt» om ~2 år
 - Det må bygges en «buffer» til å finansiere forventet behov for rehabilitering
 - Rehabilitering forventes å redusere vedlikeholdskostnadene
 - Det må forventes at felleskostnader må økes mer en konsumprisindeks
- Generelt
 - Vi har «kontroll» over situasjonen
 - Det vil bli utarbeidet en (mer) detaljert vedlikehold og rehabiliteringsplan
 - Det forventes ikke «dramatiske» endringer i felleskostnadene