



## Øvre Tåsen Boligsameie - Budsjett 2010

### Styrets forslag til vedlikeholdsstrategi

Lagt frem på Ekstraordinært Sameiermøte 14. juni 2010

#### Generelt

- I forbindelse med Styrets budsjett som fremlagt på ordinært sameiermøte 24. mars 2010 ble det reist diskusjon rundt postene for vedlikehold. Sameiermøtet konkluderte med å be om ekstraordinært sameiermøte innen 15. juni 2010 der styret skal legge frem forslag for hvordan nødvendige og anbefalte tiltak i forhold til vedlikehold og modernisering skal gjennomføres.
- Styret legger med dette frem sitt forslag til plan for perioden 2010/11. Det er ønskelig at fremtidige styrer følger opp hovedlinjene i en langsiktig vedlikeholdsstrategi med utgangspunkt i OPAK-rapporten, men det er begrensninger for hva sittende styre kan fremme for vedtak som binder fremtidige sameiermøter og styrer. Vi mener sameiermøtet år for år bør påse at kommende styrer følger opp vedlikehold og moderniseringsoppgaver på en systematisk og ansvarlig måte.

#### OPAK-rapporten

- OPAK AS har på oppdrag av sameiet gjennomført Tilstandskontroll Trinn 1. Befaringen fant sted i oktober 2009 og rapporten forelå i februar 2010. Rapporten inneholder en rekke anbefalte tiltak som kan danne grunnlag for sameiets vedlikeholdsstrategi over de neste 10 årene.
- Rapporten peker på akutte tiltak, anbefalt vedlikehold og moderniseringstiltak. Rapporten kvantifiserer tiltakene til å beløpe seg til kr 3 500 000 basert på dagens prisbilde og eksklusive finanskostnader.
- Styret har lagt OPAK-rapporten til grunn for forslagene sine og anbefaler for senere styrer å følge opp anbefalingene i rapporten.

#### Akutte tiltak – prioriteres i inneværende periode

- Brannsikkerhet – gjennomgå rapporter fra tidligere brannteknisk inspeksjon og følg opp anbefalte tiltak og henstillinger. Vurdere varslingsanlegg.
- Internkontroll – elektro. Sameiet plikter å etablere system for nødvendig ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegget slik at det tilfredsstillir sikkerhetskravene.

Dette vil bli gjort. Vi vil samtidig sørge for at sameiet oppfyller kravene til systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid i henhold til internkontrollforskriften.

- VVS – Fase II undersøkelse (våtromsnorm) og oppfølging av anbefalte tiltak etter videoinspeksjon av avløp samt tilstandsvurdering av vanntilførsel.
- Det er ikke usannsynlig at det innenfor området vann og avløp kan påløpe omfattende arbeider og kostnader for sameiet i årene som kommer. Mye av infrastrukturen er gammel og utskiftninger vil være forbundet med gravearbeider og tilbakestilling av hager osv. Styret har som mål å kartlegge dette området sammen med faglig ekspertise og legge frem forslag til plan for utbedringer for neste ordinære sameiermøte.
- *Mistanke om lekkasjer i vanninntak og brudd i avløpsledninger skal meldes til styret slik at akutte utbedringer kan gjennomføres.*

## Vedlikehold

- Vinduer og verandadører.
  - H-vinduene fra 70/80-tallet nærmer seg slutten av antatt levetid, selv om enkelte vinduer fortsatt kan ha relativt lang restlevetid. Styret har fulgt opp forslag fra sameiermøtet og innhentet informasjon fra entreprenører og konsulenter i forhold til detaljert tilstandsrapport av alle vinduer for om mulig å prioritere utskiftning basert på teknisk tilstand. Anslag basert på teknisk tilstandsvurdering av >200 vinduer/dører antyder en kostnad for sameiet på kr 65 000,- eks mva basert på tilbud fra OPAK. Styret vil innhente tilbud fra flere konsulenter for å få riktig pris på tjenesten.
  - Styret anbefaler å gjennomføre tilstandsvurdering av hvert enkelt vindu i inneværende år. Rapporten fra denne vurderingen vil prioritere vinduene for utskiftning basert på teknisk tilstand. Etter at rapporten foreligger vil vi innlede anbudsprosessen med entreprenører. Styret tar forbehold om at det kan tenkes økonomisk mer optimale løsninger enn å forestå utskiftninger utelukkende basert på prioritert rekkefølge, men dette vil tas opp med sameierne da en større utskiftningsjobb etter all sannsynlighet vil fordre finansiering som igjen påvirker budsjett og fellesutgifter. Neste beslutningspunkt er ordinært sameiermøte 2011 og styret vil sikte mot å presentere en plan på dette møtet.
  - Fra faglig hold pekes det på at energieffektivitet og støydemping vil bli vesentlig forbedret ved oppgradering til vinduer av moderne standard. Vi mener dette kan tale for å bytte vinduene før de er å betrakte som kondemnabile.
  - På sameiermøtet i mars ble det kommentert på valg av vindustype for de utskiftninger som ble gjort våren 2010. Man kunne få inntrykk av at styret hadde foretatt valg som kunne bli problematiske i forhold til fremtidige utskiftninger. Her vil sittende styre presisere at vinduene det ble byttet til er av samme type *tradisjonsvinduer* som beskrevet i forhold til utbygginger av tilbygg. Dette kom etter vår mening ikke tydelig frem på sameiermøtet i mars, men vi håper dette punktet herved er klargjort.

## Vedlegg 1 - Vedlikeholdsstrategi

- Sameiere har uformelt tatt opp med styremedlemmer muligheten for å bytte vinduer for egen regning. Nåværende styre har ikke behandlet konkrete saker, men prinsippet har vært diskutert. Så fremt man følger de retningslinjer som gjelder for type vindu – og såfremt arbeidene er fagmessig utført - kan man rimeligvis ikke nekte sameiere å bytte vinduer. Dette sammenligner med utskifting av avløpsrør, bygging av trapp og modernisering av annet av sameiet eiendom/infrastruktur. Vinduene vil da tilfalle sameiet i den forstand at sameiet har vedlikeholdsansvaret for vinduene fra når de er montert. Det er ikke tilrådelig slik styret ser det å gå inn på refusjonsordninger ettersom man da løper en betydelig risiko i forhold til å miste kontrollen med økonomistyringen i sameiet.
- Alternativet til punktet over er muligens å vedta at vinduene er den enkelte sameiers eiendom og ansvar.
  
- *Vi påpeker at ødelagte vinduer som rapporteres til styret vil bli byttet fortløpende. Der styret er i tvil om det aktuelle vinduet er å betrakte som ødelagte og kondemnabelt vil man be om fagmanns vurdering av behov for utskiftning kontra reparasjon. Styret skal ha anledning til å beslutte reparasjon etter fagmanns anbefaling. Vi oppfordrer sameiere om å utvise godt skjønn ved innmelding av ødelagte vinduer til styret.*
  
- Maling og utvendig periodisk vedlikehold
  - I og med at vi i år maler de to siste gjenværende husene med såkalte VX-maling (vesentlig lengre levetid) skal vi etter planen ikke måtte fortsette med maling av to hus pr år fremover. Det er rapportert avskalling på to hus som er malt de seneste årene (07/08) og dette må sjekkes ut og om nødvendig korrigeres. Til nå har, etter det vi erfarer, kledning og vannbrett med råte blitt skiftet i forbindelse med malerarbeider. Med lengre intervall på maling kan det bli nødvendig å hyre inn snekker for utskifting av kledning og vannbrett i bunn av kledning som har råte. I inneværende år vil maler koordinere nødvendig utskiftning på vanlig måte.
  - I og med lenger intervall for maling av hus er det sannsynligvis tilrådelig å gjennomføre utvendig vask av husene i perioden mellom maling. PAM1 var det første huset som ble malt med VX-maling (2004) og utvendig vask og inspeksjon i 2011 vil gi svar på om forventningene til malingens levetid oppfylles. Dersom malingen holder mål og vask gir god effekt bør det settes opp en ny periodisk plan for maling og vask som skal gjelde for kommende ti-års periode.
  
- Uteområder
  - Det meste av utearealene er sameiernes ansvar og styrets oppgave er å henstille til at den gode standarden vi har blitt vant til i sameiet opprettholdes. Det er imidlertid områder der tomten grenser mot naboer (Løvåsveien) der det kan være styrets oppgave å søke å få til samarbeid rundt opprydding og vedlikehold av hensyn til trivsel, framkommelighet og sikkerhet.

## Modernisering

- Ytterdører
  - OPAK-rapporten peker på behov for modernisering av ytterdører. På bakgrunn av tidligere arbeid i sameiet vil styret innhente tilbud og forslag i forhold til rehabilitering/restaurering. Vi vil samtidig se på muligheten av produksjon av replika som tilfredstiller krav til brannsikkerhet og energieffektivitet. Gitt historikken til denne saken vil forslag om fremgangsmåte fremmes sameiermøte for godkjenning.
  
- Utvendige trapper
  - Det anbefales i rapporten å skifte resterende trapper fortløpende da flere er i dårlig forfatning. Styret forslår å besiktige alle trapper ved bruk av takstmann som prioriterer de om lag 18-20 trappene som ikke er bygget nye i forbindelse med drenering foretatt for noen år tilbake eller etter sameieres eget ønske. Vi mener det kan bygges om lag to trapper i året til en kostnad av kr80-100 000. Trappene vil da være modernisert i løpet av forestående tiårsperiode. Det er ikke planlagt utskifting av trapper<sup>1</sup> i inneværende år i påvente av takstmanns rapport.
  - Lyspunkter i trappeganger, over inngangsdører og ellers på eiendommen mener vi er en mindre viktig oppgave og vi antar at sameierne i stor grad vil modernisere i forbindelse med utbygginger og ellers ved behov.

---

<sup>1</sup> I løpet av sist høst og vinter ble det besluttet å bytte trapp i PAM6a. Jobben ble satt bort til et firma som dessverre ikke viste seg i stand til å levere tilfredsstillende fagmessig resultat under de rådende forhold. Resultatet har blitt vurdert av takstmann som konkluderer med at arbeidene ikke er fagmessig utført. Styret har på bakgrunn av dette besluttet å bygge ny trapp og er i ferd med å innhente tilbud. Vi har sendt refusjonskrav til firmaet som utførte den første jobben og vil følge opp for om mulig å få igjen utleggene vi har hatt. Styret og berørte sameiere er tilfredse med løsningen.