

Fremtidige kostnader ved vedlikehold i Grefsentoppen Boligsameie

Blokka var ferdig ved årsskiftet 2006/2007. Ved siden av det rent ytre vedlikeholdet av blokka (maling) finnes mange tekniske installasjoner, og disse vil også kreve reparasjon/større vedlikehold/utskifting etter en viss tid. Det er nødvendig å innrette sameiets økonomi slik at vi har de nødvendige midler til å dekke de fremtidige kostnadene ved maling, større reparasjoner og utskifting av tekniske installasjoner.

Momenter

Utvendig maling av pussfasaden (grønne vegger)

Fasaden ble malt på nytt av NCC i 2009. Thorendahl, som bygde ny vegg i 10. etasje i 2013, og som er spesialister på den pusstypen vi har på blokka (STO), anslo da at det ikke er behov for å male hele blokka før om 8-12 år, altså tidligst i 2021. Overslag som er gjort tilsier at kostnadene ved å male hele blokka vil beløpe seg til NOK 1,3-1,5 mill. (2013-priser).

Maling av vinduer

Vinduene er levert av NorDan. Vinduene har en antatt levetid på minst 30 år. Men fagfolk regner med at fabrikkmalte vinduer bør males utvendig etter 8-9 år. Vinduene måtte derfor males før det var behov for å male hele blokka. Styret innledet høsten 2015 en anbudsprosess med sikte på å få malt vinduene og balkongdørene i bygningen (to strøk) sommeren 2016. Dette arbeidet ble gjennomført med en kontraktsfestet kostnad på NOK 712.500,-. Vinduene trenger nå ikke å males før tidligst 2024.

Maling på svalgangene

De øvre delene av veggene på svalgangene ble malt høsten 2012. Resten av veggene på svalgangene ble vasket og malt med to strøk høsten 2014 (kostnad NOK 120.000). Veggene på svalgangene forventes nå ikke å trenge vedlikehold på minst 12-15 år.

Innvendig maling

Det er en viss slitasje på de malte veggene i trappeoppgangene. Det er også malte vegger i korridorene i etasjene 1-4. For å holde veggene pene, bør de males etter noen år. Vi bestemmer her i langt større grad enn ved utvendig maling når vi velger å male, men vi ønsker selvsagt å holde det pent i blokka. Deler av trappeoppgangen i 21, fra kjeller til og med 4. etasje, ble malt i januar 2014. Øvrige deler av trappeoppgangene bør males i løpet av 3-6 år. Antatt kostnad 150.000.

Alle trapper og gulvflater i trappeoppgangene ble grundig vasket, dyprenset og bonet sommeren 2017, med meget godt resultat.

Korridorene i første til fjerde etasje bør antagelig males i løpet av 3-6 år. Antatt kostnad NOK 150.000-200.000.

Ventilasjon

Ifølge leverandøren av ventilasjonssystemet i blokka er levetiden på ventilasjonsviftene 10 til 15 år. Tre av viftene har dog allerede stoppet og er skiftet, så det er tenkelig at det kommer kostnader tidligere enn angitt på dette området. Det er i alt 14 vifter i ventilasjonssjaker på taket. Utskifting av viftene vil med dagens priser beløpe seg til ca. NOK 20.000 pr. vifte. I tillegg kommer elektrikerkostnader. Total utskifting av resterende vifter kan dermed komme på ca. NOK 250.000.

Det er lagrene i viftene som til slutt ryker. Det er ifølge leverandøren vanskelig å komme til lagrene for å kontrollere slitasje, og derfor vil det skje at en eller flere vifter til slutt stopper. Sameiet bør muligens da innhente tilbud på utskifting av samtlige vifter, men dette må selvsagt vurderes ut fra hvor lenge viftene på dette tidspunktet har gått.

Sameiet har nå inngått avtale med et nytt ventilasjonsfirma om årlig ettersyn av de tekniske delene av ventilasjonssystemet. Etter årets ettersyn (september 2018) sier rapporten at alle vifter fungerer tilfredsstillende. Styret har likevel tatt høyde for utskifting av noen vifter i budsjettet for 2019.

Styret besluttet i desember 2016 å få en befaring når det gjelder tilstanden i ventilasjonskanalene (både i fellesrom og i leilighetene), da det er all grunn til å tro at det er betydelige ansamlinger av støv og skitt i kanalene etter 10 års drift. Befaringen tilsa rensing av alle kanaler. Etter en tilbudsrunde ble det i mars 2017 inngått avtale med selskapet Power Clean Ventilasjon AS om rensing av alle kanalene i bygget. Rensingen ble gjennomført i juni 2017. Total kostnad ble NOK 102.000,-, inklusive måling av luftstrøm i fraluftsventilene i alle leiligheter.

Heiser

I henhold til serviceavtale med heisleverandøren KONE blir heisene ettersett og vedlikeholdt etter fastsatte krav fra myndighetene. En uavhengig heiskontroll kontrollerer heisene hvert annet år.

Det er tre komponenter i heissystemene som slites, og som må skiftes ut etter et antall år. Disse er den elektroniske hjernen (styrer heisen), vaiere og motor. Ifølge leverandøren kan den elektroniske hjernen vare i en god del år til. Kostnaden ved utskifting er i området NOK 40.000-45.000 pr. heis. Vaierne smøres regelmessig, og kan vare en god del år. Total kostnad ved utskifting av vaiere (en heis) er ca. NOK 50.000. Motorene til de to heisene er svært driftssikre, og ifølge leverandøren trenger man ikke tenke på utskifting av disse i overskuelig fremtid. Når det gjelder selve heiskassen, vil det eksempelvis koste ca. NOK 10.000 å skifte en dør.

Vann/rørpropplegg

Vi har to pumper i nedre garasjekjeller som sørger for vanntrykk opp til de øvre etasjene. Vi har serviceavtale vedrørende disse pumpene, med årlig ettersyn. Pumpene forventes å vare i mange år. For øvrig er det ingen "slitedeler". Det har vært en del luktproblemer i ulike leiligheter, og i forbindelse med et av dem ble det våren 2014 gjennomført en videosjekk av et nedløpsrør fra taket og helt ned i kjelleren. Ingen unormale forhold ble oppdaget. Enkelte problemer med lukt har sannsynligvis sammenheng med at det blir spylt ned typer papir som ikke går lett i oppløsning, og som kan føre til midlertidig tetthet i avløpssystemet.

Styret har besluttet å få gjennomført rensing av avløpssystemet vinteren 2019. Kostnaden ved dette er ca. NOK 100.000. Det blir da spylt fra kjøkken/bad i alle leiligheter, og alle grenrør og hovedrør ut til offentlig avløp.

El-forsyning

I henhold til leverandøren av det elektriske opplegget i blokka er det sannsynligvis ikke nødvendig med større utskiftninger i løpet av de nærmeste årene. Det ble i januar 2014 gjennomført en "el-sjekk", altså en gjennomgang av hele det elektriske opplegget som er sameiets direkte ansvar. Det ble blant annet gjort en grundig sjekk av alle nødlis/rømningsveilys, og batterier ble skiftet der hvor det var behov. En del lys ble skiftet til LED-teknologi der det var større feil i armaturen. En del andre feil ble også rettet i anlegget. Det ble gjennomført en ny "el-sjekk" i mars 2017. I hovedsak er alt vurdert å være i orden, det ble ikke anmerket noe som må gjøres.

Styret iverksatte en full utskifting av armatur i garasjen med LED-teknologi høsten 2018. Utskiftingen i garasjen kostet NOK 150.000, noe som forventes innspart i løpet av få år, ved lavere strømforbruk og spart utskifting av lysrør.

Det vi også på et tidspunkt være aktuelt å skifte ut armaturen i andre deler av bygget med LED-lys.

Vedlikehold av taket

Taket på blokka er dekket av sveiset takpapp. Antatt levetid for dette belegget er minimum 25 år (sannsynligvis en del lenger). Kostnaden ved å legge nytt belegget på taket kan anslås til NOK 1,2-1,5 mill (basert på hva det kostet å legge nye tak i Grefseneteren Boligsameie i 2013). I forbindelse med lekkasje fra taket (skyldtes en sprekk i en skjøt) vinteren 2014 ble det gjennomført en sjekk av hele taket. En ny sjekk ble gjennomført i september 2018. Enkelte skjøter ble forsterket, og taket er bra. Vi gjennomfører tilsvarende kontroll av taket hvert år heretter.

Garasjeport

Vi har serviceavtale på garasjeporten (ettersyn vår/høst). På grunn av flere uhell og ett innbrudd er flere deler av port-systemet skiftet ut i løpet av 2013 (motor, vaiere, elementer i selve porten). Porten kan fungere i mange år fremover, ifølge leverandøren. Det er altså ingen grunn til å legge inn noen spesielt store kostnader på dette punktet. Vi vil selvsagt ha et rimelig beløp til vedlikehold/uforutsette hendelser i budsjettet hvert år.

Garasjen for øvrig

Sameiet hadde en del år betydelige problemer med vann i garasjen om vinteren. Styret kjøpte vinteren 2014 inn en kombinert suge-, vaske- og feiemaskin, som viste seg effektiv for å fjerne vannet (det ble tatt ut 3500 liter vann fra garasjen i løpet av en periode på knapt tre uker vinteren 2014). Men uten andre tiltak ville det alltid være noe vann i garasjen om vinteren, og dette ville medføre et svært fuktig klima. Dette er uheldig både for bilene som er parkert i garasjen, og for murene, som i disse periodene vil inneholde mye fuktighet (fare for korrosjon i armeringen i murene).

Styret engasjerte vinteren 2015 Hjellnes Consult for å få en vurdering av tilstanden i garasjen, samt forslag til tiltak. Blant annet på basis av deres rapport fremmet styret forslag i sameiermøtet 2015 om installasjon av et avfuktingsanlegg i garasjen. Dette ble vedtatt, og er nå installert. Systemet har fungert utmerket vintrene 2016, 2017 og 2018, og garasjen har nå bare i kortere perioder høyere gjennomsnittlig luftfuktighet enn 55 prosent. Det er gjennomført service på avfuktingsanlegget i desember 2017.

Fjellsikring

Forrige vurdering av tilstanden i fjellet bak blokka ble gjort av Norconsult i 2010 (rapport datert 23.04.2010). En del tiltak som ble anbefalt i rapporten ble gjennomført av Mesta, de siste våren 2013. Norconsult anbefalte en ny befaring innen 5 år, dvs. senest 2015. Det ble tatt høyde for denne kostnaden i driftsbudsjettet for 2015.

Styret ba i mai 2015 Norconsult om en ny befaring og rapport om tilstanden i fjellveggen og på sikringstiltakene. Rapporten ble levert i juni 2015, og alle tiltakene som ble anbefalt ble gjennomført av Gjerden Fjellsikring i juli 2015 (kostnad NOK 177.000).

Styret vil gjennomføre en tilsvarende prosess i 2020.

Brannvarslingssystem

Vi har årlig service/ettersyn av brannalarmsystemet i blokka. Styret har tidligere besluttet å beholde de sirenene og de nødlysene vi har (skifter nødlys selvsagt når de blir defekte, og da med LED, senest 15 nødlys i mars 2018). Det er neppe aktuelt å skifte ut alarmsentralen i overskuelig fremtid. Det kan derfor ikke sees at det blir større utgifter på dette området. Styret vil imidlertid invitere både brannvesen og Norsk Brannvernforening vinteren 2019 for å få en vurdering av brannsikkerhet og opptreden ved brannvarsling.

Calliganlegg

Det har vært en del støyproblemer eller problemer med dårlig/ingen kontakt i deler av calliganlegget, særlig i de øverste etasjene. Elektrikerfirmaet ("Lys og Varme") som installerte anlegget i 2006 brukte en god del tid på feilsøking i 2013/2014, uten å identifisere årsaken til problemene.

Sameiet har høsten/vinteren 2017/18 fått skiftet (Hemer Lås og Dørtelefon AS) et element som sitter bak ringeklokken i alle leiligheter i 5-10 etasje. Dette elementet er utsatt for fukt, og har antagelig forårsaket problemer på de to aktuelle sløyfene. Et element som styrer sløyfene i de samme etasjene, som er montert i 1. etasje, er også skiftet. Det virker som om callingsystemet stort sett fungerer etter disse tiltakene, men det er rapportert om enkelte leiligheter der det ikke fungerer.

Styret har derfor iverksatt en utredning med tanke på overgang til et nytt system, uten at det er tidfestet noe.

Balkongglass

De ytre veggene på beboernes balkonger er en del av "ytterveggene", og dermed sameiets ansvar når det gjelder skader/utskifting. Sameiet har hatt noen tilfeller av punkteringer i de laminerte glassene, og vi må regne med at det vil komme noen slike i årene fremover. Kostnaden ved å skifte ut et balkongglass er p.t. ca. NOK 7.000. Dette er godt dekket innenfor ordinært driftsbudsjett hvert år.

Tilrettelegging for uttak av strøm til el-biler/ladbare hybrider i garasjen

Et ekstraordinært sameiermøte 12.10.15 vedtok å legge til rette for ladestasjoner for el-biler i garasjen for beboere som ønsker det. Arbeidet ble gjennomført av elektrofirmaet Gnisten vinteren 2016, med en endelig investeringskostnad på ca. NOK 265.000. Denne investeringskostnaden ble lagt ut av sameiet, og beboere som vil ha ladestasjon, må bidra til finansieringen etter nærmere fastsatte regler, samt betale en månedlig sum for uttak av strøm. Det er nå etablert 20 ladestasjoner i vår garasje (november 2018).

Oppgradering av plattingen i 5. etasje

Det ble i sin tid satt av penger til å gjøre plattingen i 5. etasje til et mer trivelig oppholdsareal. Et tidligere styre satte ned et utvalg for å utrede hva som kunne gjøres, men av ulike årsaker ble det forslaget utvalget leverte, ikke gjennomført. Det er senere kjøpt inn et antall blomsterkasser, men plattingen fremstår i dag som svært lite trivelig.

Det kommer fra tid til annen henvendelser til styret om å få gjort noe med plattingen. Styret er av den oppfatning at et triveligere område her vil være til fordel for alle, og verdiøkende for den enkelte sameier. Styret har derfor i budsjettet for 2019 avsatt NOK 300.000 med tanke på oppgradering av området. Oppgraderingen er ikke bestemt i detalj, men det tenkes blant annet å få lagt et vedlikeholdsfritt dekke på et visst område.

Uforutsette problemer

Vi bør til enhver tid ha en reserve for å møte uforutsette problemer. Et eksempel:

I forbindelse med maling av vinduer i 2016 ble det også observert en del pusskader som måtte repareres. Den totale kostnaden for reparasjon av disse skadene (reparert høsten 2016) ble NOK 140.000.

Oppsummering

Sameiet hadde ved inngangen til 2016 en egenkapital på ca. NOK 2 mill.

I 2016 ble vinduene i bygningen malt (kostnad NOK 712.500). Sameiermøtet besluttet å installere infrastruktur for ladestasjoner for el-biler i garasjen. Dette ble gjennomført våren 2016, med en kostnad på NOK 265.000. (80 prosent av disse kostnadene er/blir i løpet av 2017, 2018 og 2019 tilbakebetalt til sameiet av sameiere som har installert ladestasjon på sin garasjeplass, i alt 20 personer). Puss-skader ble reparert for i alt NOK 140.000. Totalt ble det derfor for 2016 et underskudd i driftsregnskapet på ca. NOK 620.000, og dermed tilsvarende reduksjon av egenkapitalen (som gikk ned til ca. NOK 1.400.000.)

Felleskostnadene ble øket med 15 prosent fra 01.01.2015, og med 3 prosent fra 01.01.2017. Sameiets egenkapital ved utløpet av 2017 var NOK 1.669.000. mill. Sameiet har ved ulike tiltak (kommunale avgifter/forsikring) redusert årlige kostnader med minimum NOK 350.000. I et normalår (ingen store kostnadsposter utenom vanlige kostnader for året) vil derfor sameiet ha et årlig overskudd på om lag NOK 500.000, som legges til egenkapitalen. Sameiets egenkapital ved utløpet av 2018 forventes å være om lag NOK 2.200.000. Styret mener derfor at sameiets økonomi er robust, og egnet til å dekke de kostnadene som kommer i de nærmeste årene.

I 2019 bør vi være forberedt på eventuelle heisutgifter og utskifting av ventilasjonsvifter. Styret vil også gjennomføre en oppgradering av plattingen i 5. etasje. Det er lagt inn NOK 300.000 i budsjettet for 2019 til dette. Egenkapitalen vil likevel øke en del dette året, sannsynligvis til ca. NOK 2.500.000.

I 2020 vil vi ha en ny runde med tiltak i fjellveggen bak blokka, kostnad 200.000-250.000. Det vil også være aktuelt å skifte ut dagens callingsystem dette året, selv om det også kan bli aktuelt i 2019.

Etter 2020 må vi male hele blokka, NOK 1,6 mill (dagens priser). Vi må også etter 2020 vurdere maling av korridorer og trappeoppganger (total kostnad NOK 400.000). Dette vil sameiet ha tilstrekkelig økonomi til å dekke.

Oslo, november 2018/tj