

OGF 260515 SAK 4.1: VEDLIKEHOLDSPLAN 2015-17

Styret har som tidligere kommunisert produsert en vedlikeholdsplan som sammenfatter funn fra følgende kilder:

- Aase Byggeadministrasjon AS har bistått med evaluering av bygningsmassen, vurdering av levetid og estimering av vedlikeholdskostnader.
- Brannstrategi AS har bistått med brannteknisk tilstandsanalyse etter pålegg fra Brann- og redningsetaten ved Oslo kommune. Brannstrategi har også estimert kostnader for utbedringsbehov.
- Feie- og tilsynstjenester AS har bistått med videoinspeksjon og tilstandsanalyse av alle pipeløp etter pålegg fra Brann- og redningsetaten ved Oslo kommune. Kostnadsestimater er innhentet av styret ved henvendelse til flere leverandører av pipeutbedringstjenester.
- Proline AS har bistått med vurdering av eksisterende avløpsanlegg og levert tilbud på en bestemt type løsning som innebærer rehabilitering av eksisterende rør.

Den siste kilden er en leverandør som har gitt et tilbud, og utgjør ikke en uavhengig ekstern gjennomgang. Underlagsdokumentene - de konkrete rapportene fra de tre første kildene - er gjort tilgjengelig ved henvendelse til styret slik det ble ytret ønske om på den forrige generalforsamlingen. To aksjonærer har meldt sin interesse og blitt tildelt tilgang på dokumentene.

Vedlikeholdsbehov

Gjennomgangen av vedlikeholdsbehov kan ses i fire hovedkategorier:

- *Indre fasader, gavlvegger (2015-16) og trappehus (2015-16) - estimert til 5,0 millioner*
Oppussingen av bygningenes gavlvegger og fasader inn mot gårdsrommet må prioriteres så snart en balkongavklaring er gjennomført. Deler av de innvendige fasadene og til dels også trappehusene behøver et betydelig løft.
- *Brannverntiltak (2015-17) - estimert til 2,5 millioner*
Oppfølging av Brann- og redningsetatens analysepålegg krever blant annet brannhemmende tiltak i kjeller, installering av felles røyk- og brannvarslingsanlegg og montering av dørpumper på alle leilighetenes inngangsdører.
- *Avløp (2017), drenering og utbedring av kjellere (2016-17) – estimert til 4,6 millioner*
Mye av avløpsrørmassen er original og/ eller i dårlig forfatning. Rørene er i stor grad originale fra 1920-tallet og utbedringer må gjøres i løpet av de neste par årene for å sikre oss mot plutselige, udelikate og kostbare lekkasjer. Styret foreslår en koordinering av dette arbeidet inn mot den øvrige vedlikeholdsplanen, blant annet bredere vurdering av behov for drenering og annet utbedringsarbeid i kjellere.
- *Utbedring av pipeløp (2016-17) – estimert til 1,9 millioner*
Basert på en videoinspeksjon utført av Feie- og tilsynstjenester ila Brann- og redningsetaten selskapet et fyringsforbud på flere pipeløp vinteren 2014/15. Styret påklaget deler av vedtaket som endte med kun å omfatte et pipeløp. Det er imidlertid på det rene at pipene

krever et innvendig vedlikehold for økt sikkerhet, og selskapet må prioritere dette arbeidet også i nærmeste fremtid.

Videre tilkommer estimerte kr 2,2 millioner i diverse øvrig vedlikehold på bygningsmassen gjennom perioden estimert av Aase. Til sammen utgjør dette litt over 16 millioner i nytt vedlikehold. Styret foreslår også inntil videre å se bort fra en vurdering av tilstanden på takene som Aase anbefaler i 2022 da tilstanden er vurdert som god per i dag, og andre finansieringsmuligheter slik som for eksempel salg av loftarealer potensielt vil kunne dekke utbedringskostnadene når de oppstår.

Merk at alle levetids- og kostnadsestimater er foreløpige og vil måtte oppdateres i forbindelse med konkrete anbudskonkurranser blant flere renommerte leverandører i hvert enkelt tilfelle.

Vedtaksforslag

Generalforsamlingen vedtar foreslått vedlikeholdsplan for perioden 2015-2017.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Mer informasjon:

Innkalling: <https://solvangpark.files.wordpress.com/2015/05/innkalling-ogf-260515.pdf>

Protokoll: <https://solvangpark.files.wordpress.com/2015/05/protokoll-ogf-260515.pdf>