VEDLIKEHOLDSPLAN 2020 – 2030

FOR OSLO HAVEBYSELSKAP

Borettslaget Oslo Havebyselskap

Damplassen 21
0851 Oslo

22 96 90 00
tor@havebyskapet.no

Borettslaget Oslo Havebyselskap 1
Mandat og Bakgrunn 3
Tilbakeblikk 4
Bygningsmasse og utearealer som forvaltes av Borettslaget Oslo Havebyselskap 6
Rammebetingelser og utfordringer 7
Vedlikehold av bygningsmassen 9
Borettslagets vedlikeholdsansvar 10
Rullering av vedlikeholdsplanen 13
Viktige punkter i vedlikeholdsplanen 2020-2030 14
Løpende vedlikehold 15
Finansieringsplan 16
Takomlegging 17
Takomlegging – budsjettestimater 19
Taklekkasjer 20
Fasader 21
Balkonger 22
Vinduer og dører 23
Trapper 24
Drenering 25
VVS 26
Grøntvedlikehold og utvendige anlegg 27
Grøntvedlikehold 27
Utvendig anlegg 27
Generelle prioriteringer 29
1.prioritet 29
2.prioritet 29
3.prioritet 29

Mandat og Bakgrunn

Boliginfrastrukturen omfatter et areal på over 300 mål på Ullevål og består av 119 bygninger og 654 leiligheter. Bygningene er bygget i perioden mellom 1917 og 1926 og er oppført på Byantikvarens gule liste for bevaring, med de forpliktelser det medfører. Boligene er på tross av alder svært ettertraktet og selges til høy pris (i størrelsesorden 90- 120 000 kr per kvm i 2019).

Borettslaget Oslo Havebyselskaps sentrale oppgave er å forvalte bygningene og utearealene slik at hagebyen fortsetter å være et godt sted å bo og at de antikvariske verdiene ivaretas. Videre skal selskapet ivareta beboernes felles interesser som lokalbefolkning og som boligeiere.

Styret har vedtatt at Oslo Havebyselskap skal ha forutsigbare og langsiktige vedlikeholdsplaner. Forrige 10-års vedlikeholdsplan er sluttført og dekket perioden 2009-2019, og denne vedlikeholdsplanen dekker perioden 2020-2030. Planen er utarbeidet av daglig leder

Vedlikeholdsplanen for perioden 2020-2030 skal finansieres uten låneopptak og det er heller ikke planlagt økning av felleskostnader (husleie), annet enn generell prisstigning, i planperioden.

Tilbakeblikk

Den første langsiktige vedlikeholdsplanen for Ullevål Hageby i nyere tid ble påbegynt i 1979 da arbeidet med omlegging av takene for alvor begynte. Registrering av øvrig vedlikeholdsbehov ble påbegynt i 1985. I 1987 ble det, på bakgrunn av nevnte registreringer og tilhørende kostnadsoverslag, vedtatt en samlet vedlikeholdsplan for perioden 1992-1995. Det kan imidlertid se ut til at takomleggingen på 1980 og1990 tallet ble utført med såpass dårlig kvalitet at store deler av arbeidet må gjøres på nytt lenge før takenes forventede levetid er nådd.

Høsten 1994 vedtok styret en ny revidert vedlikeholdsplan for perioden 1995-1999. For perioden 2000 til 2006 ble det foretatt en omlegging av vedlikeholdsplanleggingen. Selskapets vedlikeholdsplan 2000-2006 var strengt prioritert basert på en tilstandsanalyse og innmeldte behov fra andelseiere. I praksis betydde dette at de andelseierne som ropte høyest fikk for høy prioritet. Planen ble årlig oppdatert basert på erfaringer og observasjoner fra foregående år. En økende andel av vedlikeholdsinnsatsen ble rettet mot å bedre eller skifte dreneringen rundt bygningene, utskifting og utbedring av soilrør og avløp frem til kommunalt ledningsnett. Det var tvingende vedlikeholdsbehov på et økende antall piper over mønet (pipetopper). Pipetopper har normalt en beregnet levetid på 60-80 år. Majoriteten av pipetoppene i havebyen var over 80 år gamle i 2006.

Styret i Oslo Havebyselskap vedtok i slutten av 2006 å utarbeide en vedlikeholdsplan som skulle ta igjen alt etterslep på vedlikehold. OBOS Prosjekt fikk oppdraget med å lage denne vedlikeholdsplanen våren 2007. Planen dekket vedlikehold av typen drenering, takomlegging, pipe- og fasaderehabilitering og rehabiliering av balkonger. Alle bygningenes tilstand ble kartlagt med spesiell tanke på tilstand av tak, fasader inklusive verandaer, og drenering. Hvert enkelt tiltak ble så prissatt i henhold til generelle normer i byggebransjen. I tillegg ble det også angitt når hvert enkelte tiltak skulle utføres. Resultatet av denne kartleggingen ble overlevert OHS i desember 2007. Styret og administrasjonens kvalitetssikring av planen avdekket imidlertid flere store og til dels alvorlige feil og mangler, og OBOS Prosjekt fikk på nytt arbeidet med å kvalitetssikre planen. Dette arbeidet ble sluttført og presentert på styremøte 26. august 2008, men styret og administrasjonen i Havebyselskapet var fortsatt ikke fornøyd med planen.

I borettslagets styremøte 26. august 2008 ble administrasjonen ved daglig leder bedt om å fremlegge en kvalitetssikret, revidert plan så snart som mulig basert på registreringer og anbefalinger gitt av OBOS Prosjekt, men tilpasset borettslagets økonomi og budsjetter.

Vedlikeholdsplan for 2009-2019 ble utarbeidet og vedtatt av styret i slutten av 2008. Vedlikeholdsplanen er akkurat avsluttet uten store avvik og styret har vedtatt at det skal lages en ny 10 årsplan for perioden 2020-2030.

Foto: Asbjørn Floden

Bygningsmasse og utearealer som forvaltes av Borettslaget Oslo Havebyselskap

Oslo Havebyselskap drifter og vedlikeholder 119 bygninger med et samlet areal på om lag 100 000 kvadratmeter til en verdi av ca. 10 -12 milliarder kroner.

En bygning kan inneholde alt fra 1 til 30 boenheter, samt næringslokaler som leies ut av Borettslaget Oslo Havebyselskap.

I 2006 ble det bestilt en omfattende prosjektrapport som viste at det var et stort vedlikeholdsetterslep i havebyen. Vedlikeholdsetterslepet antas nå å være innhentet og vi går over til en ny fase med planlagt vedlikehold.

Det har gjennom hele forrige planperiode vært foretatt tilsyn parallelt med planlagt utført vedlikeholdsarbeid.

Det foreligger en egen plan for tilstandskartlegging av bygningsmassen. Denne planen er verken kostnads- eller ressurskrevende. Daglig leder og vedlikeholdsleder skal kartlegge 12 bygninger årlig og planlegge vedlikeholdet på disse bygningene for påfølgende år.

Takomlegging, drenering, piperehabillitering og fasaderehabillitering har egen liste.

Rammebetingelser og utfordringer

Den største utfordringen for borettslaget er å ivareta utbedring og vedlikehold av en relativt umoderne infrastruktur uten å måtte pålegge andelseierne utgifter som i vesentlig grad overstiger allerede" høye" felleskostnader. Det har i lang tid vært et mål å komme ajour med vedlikeholdsarbeidet for å unngå etterslep. Borettslaget har derfor brukt store ressurser årlig på vedlikehold.

Tidligere hadde selskapet flere lån. I 2015/16 ble alle selskapets lån samlet til ett lån. Dagens lån er på ca. 38 MNOK.
Det har vært en strategi at avdragsprofilen skal være i samsvar med levetiden på de anlegg som lånet finansierer. Dette gjelder fortsatt, selv om lånene er samlet i ett lån. Lånet har flytende rente. I budsjettet for 2019 utgjør renter og avdrag mindre enn 10 % av husleieinntektene (historisk lav utlånsrente på 2,5%). Det er ikke ønskelig at borettslaget skal betjene lån og renter som overstiger 20% av årlige inntekter.

Borettslaget er nå i normal vedlikeholdsmodus hvor det største etterslepet på vedlikehold ble innhentet i forrige 10 årsplan.

Verneverdien på bygningsmassen og miljøet begrenser andelseiernes og selskapets frihet og mulighet for utbygging og andre bygningsmessige endringer. Det gir oss også en betydelig forpliktelse til å ta vare på autentisiteten i miljø, utseende, materialer, utførelse og funksjon. Vi har derfor et stort ansvar og store utfordringer med å balansere forholdet mellom vedlikehold og bevaring av Hagebyens sjarm og utseende. Dette må gjøres samtidig som boligstandarden skal tilfredsstille dagens krav. Selskapets egne aktiviteter og reglene som gjelder for andelseierne, søker å ivareta denne balansen.

Det er vesentlig dyrere å vedlikeholde en vernet bygningsmasse som er 100 år gammel enn annen bygningsmasse. Vedlikeholdet som utføres bygger på lang erfaring som stadig forbedres både med hensyn til materialbruk og utførelse.

Vedlikehold av bygningsmassen

Type vedlikehold	Planlagt Antall	Årskostn. MNOK	Usikkerhet 15%MNOK	Årskostnad. Sum MNOK
Tak	75	7,50	1,13	8,63
Drenering	42	4,20	0,63	4,83
Gjerder	2	0,20	0,03	0,23
Muring,trapper	8	0,80	0,12	0,92
Piper	10	1,00	0,15	1,15
Maling av vinduer	10	1,00	0,15	1,15
Pussearbeider	4	0,40	0,06	0,46
Fasader totalrehab	15	1,50	0,23	1,73
Vinduer/dører	10	1,00	0,15	1,15
Balkonger	2	0,20	0,03	0,23
Panel oppløft	2	0,20	0,03	0,23
Avfallsnedkast	6	0,60	0,09	0,69
Oppussing oppganger	1	0,10	0,02	0,12
Sikring	1	0,10	0,02	0,12
Grøntvedlikehold	3	0,30	0,05	0,35
VVS	5	0,50	0,08	0,58
Annet	2	0,20	0,03	0,23
SUM		**19,8**	**2,97**	**22,77**

Borettslagets vedlikeholdsansvar

Borettslaget er ansvarlig for utvendig vedlikehold av alle bygningene i Ullevål Hageby og innvendige felles installasjoner og -arealer.

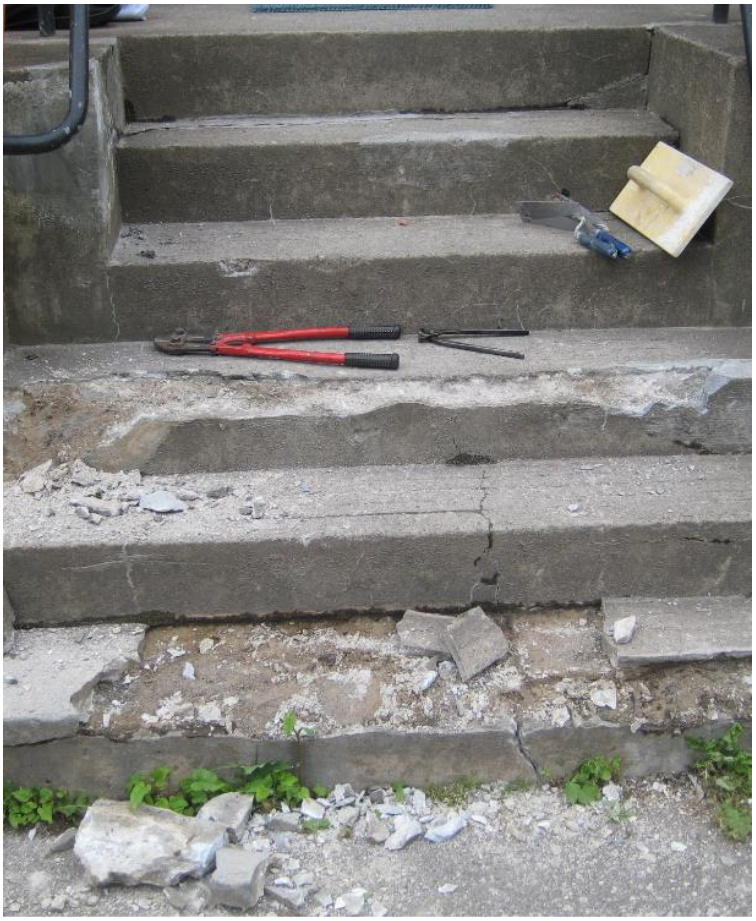
- Piper (ute og inne)
- Tak, takrenner, nedløp, snøfangere og beslag
- Fasader (utvendig)
- Portaler
- Utvendig vedlikehold av alle vinduer
- Vinduer i fellesarealer, også utskifting
- Utgangsdører
- Utvendig vedlikehold av verandadører
- Felles inngangspartier (ute)
- Balkonger
- Trapper (ute)
- Opprinnelige hageutganger
- Rekkverk (inne og ute)
- Drenering

Videre har borettslaget også ansvar for:

- Innvendig fellesarealer
- Innvendige piper og feieluker
- Støttemurer
- Felles tørkestativ
- Lekeplasser og lekeapparater
- Felles utelamper
- Ringeanlegg
- Utvendige fellesarealer
- Benker og blomsterkasser på gangveier og fellesarealer
- Tre- og nettinggjerder samt porter
- Snømåking og strøing
- Beskjæring og vedlikehold av 1200 allétrær
- Vedlikehold av grøntområder

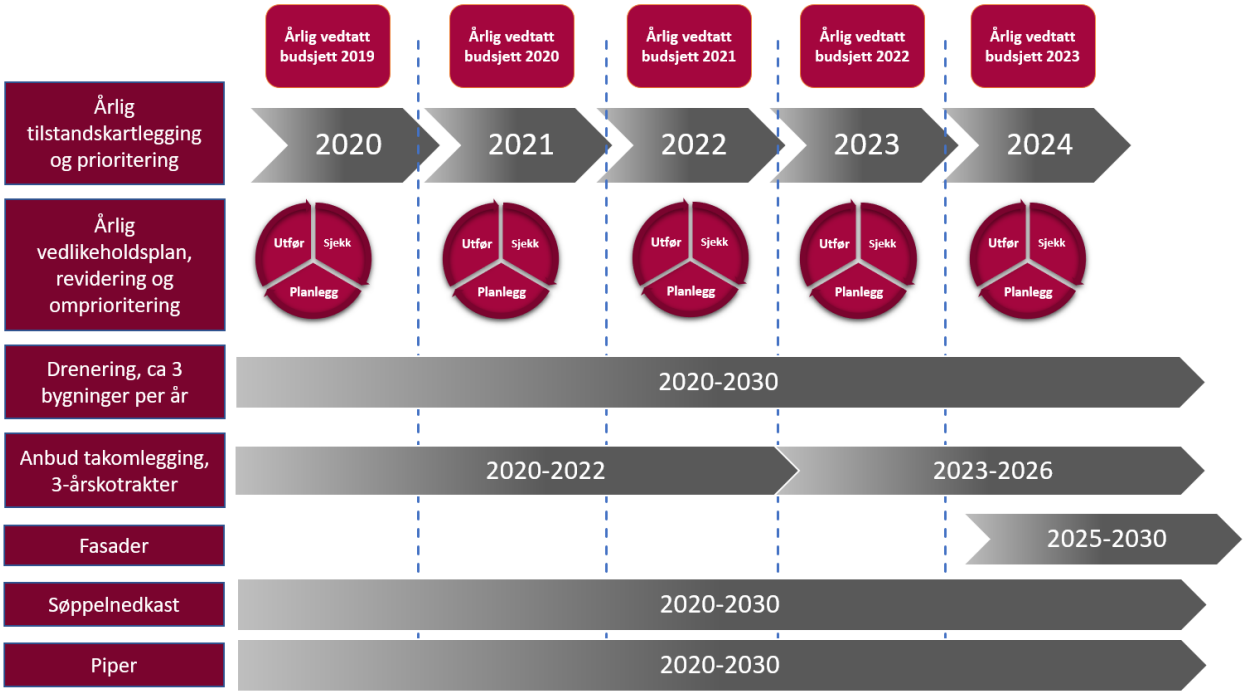
- Rør o.l. som er bygget inn i bærende konstruksjoner i fellesarealer. Rør inne i andelseiers bolig omfattes normalt ikke av borettslagets vedlikehold.
- Anlegg for vann til og med stoppekran
- Felles stoppekraner
- Utevann/sommervann åpnes, stenges og vedlikeholdes
- Anlegg for strøm til og med hovedsikring
- Felles avløpsledninger, soil og felles vannledninger fra siste vannlås før soil.
- Kvartalsveier, stikkveier, smug og smett
- Gatelys i kvartalsveier, fellesarealer, garasjeanlegg og parkerings- og lekeplasser
- Parkeringsplasser og felles garasjer
- Lekeplasser
- Næringslokaler som eies av borettslaget og leies ut
- Administrasjonsbygningen, verkstedet og «tomta»
- Private stikkledninger for vann og avløp frem til kommunalt ledningsnett
- Alle sandfangkummer og septiktanker inne på borettslagets område
- Nedgravde avfallsløsninger
- Skadedyrkontroll, rotter og mus, skjeggkre mm
- Låsesystemer og nøkler til fellesdører
- Bredbånd og kabel TV
- Sanering av asbest i fellesarealer

Andelseiere står for alt annet vedlikehold. Alt renhold, også av fellesarealer, ivaretas av andelseier.



Rullering av vedlikeholdsplanen

Tilstandskartleggingen av bygningsmassen skal revideres kontinuerlig og basert på dette skal vedlikeholdsplanen også revideres i henhold til de funn som er avdekket i tilstandskartleggingen. For å dekke hele bygningsmassen gjennom en 10-årsplan vil fokus være på 12 bygninger i året. Hvilke tiltak som skal utføres på de 12 bygningene avgjøres etter systematisk kartlegging. Kartlegging og prioritering gjøres i begynnelsen av planperioden. Vedlikeholdsbehovet vurderes kontinuerlig, og akutt eller kritisk vedlikeholdsbehov vil kunne føre til omrokkeringer. Akutt/kritisk vedlikeholdsbehov prioriteres alltid først og vil derfor kunne fortrenge kosmetisk vedlikehold i løpet av en 10-årsperiode. Vedlikeholdsplanen skal justeres hvert år i forbindelse med årlige budsjettarbeider. Styret og andelseiere skal med dette kunne se hva som gjøres med hvert enkelt bygg og når arbeidet er planlagt gjennomført. For at Havebyselskapet skal kunne gjennomføre en mest mulig hensiktsmessig, kostnadseffektiv og ressurseffektiv vedlikeholdsplan vil hvert enkelt bygg få gjennomført sitt planlagte vedlikehold i løpet av 10-årsperioden. Prinsippet for vedlikeholdsplanlegging vil følge modellen som er illustrert i figuren nedenfor:



Det er registrert mer enn 1000 tiltak som skal utføres i løpet av planperioden. Oppfølging av vedlikeholdstiltak gjøres i et excelark. I forbindelse med kartleggingsarbeidet er det tatt over 5000 bilder, og det registreres ukentlig nye tiltak som skal utføres på bygningsmassen

Fremdrift rapporteres til styret.

Eksempler på noen planlagte tiltak for 2020 følger under:

994042 - Oslo havebyselskap											
Vedlikeholdstiltak for	År		Adresse	Tiltak	Utføres av	Prioritet	Mengde	Enhet	Enh. kost	Kostnad	Utført dato/ sign
Bygtek - 21: Grunn og fundamenter	2020	Drenering	Vestgrensa 7-9	Drenere resten av huset.	entrep	2 - må utføres	50	lm	7 000,00	350 000,00	
Bygtek - 21: Grunn og fundamenter	2020	Drenering	Ullevålsalleen 22-24-26-28	Dreneres	entrep	2 - må utføres	80	lm	7 000,00	560 000,00	
Bygtek - 21: Grunn og fundamenter	2020	Drenering	Eventyrveien 2-4	Det anbefales å drenere bygget.	entrep	3 - bør utføres	1	Rundsum	300 000,00	300 000,00	
Bygtek - 26: Yttertak	2020	Yttertak generelt	Per Gynts vei 2	Taket bør tekkes om, og beslagsarbeid bør ses i sammenheng med omtekkingen av taket.	taktekker	3 - bør utføres	272	m2	2 500,00	680 000,00	Utført omfattende vedlikehold i perioden 2010-2014
Bygtek - 26: Yttertak	2020	Yttertak generelt	Vestgrensa 13	Taket bør tekkes om, og beslagsarbeid bør ses i sammenheng med omtekkingen av taket.	taktekker	3 - bør utføres	272	m2	2 500	680 000,00	ja
Bygtek - 26: Yttertak	2020	Yttertak generelt	John Collets Allè 64-66	Taket bør tekkes om, og beslagsarbeid bør ses i sammenheng med omtekkingen av taket.	taktekker	3 - bør utføres	544	m2	2 500	1 360 000,00	ja
Bygtek - 26: Yttertak	2020	Yttertak generelt	John Collets Allè 52-56	Taket bør tekkes om, og beslagsarbeid bør ses i sammenheng med omtekkingen av taket.	taktekker	2 - må utføres	416	m2	2 500	1 040 000,00	Planlegges for 2020
Bygtek - 26: Yttertak	2020	Yttertak generelt	Vestgrensa 7-9	Taket bør tekkes om, og beslagsarbeid bør ses i sammenheng med omtekkingen av taket.	taktekker	3 - bør utføres	544	m2	2 500	1 360 000,00	Bestilt og blir lagt om i 2020, 2021 el 2022
Bygtek - 23: Yttervegger	2020	Vinduer, dører m.m.	Ullevålsalleen 14-20	Skraper og maler alle vinduer, karmer, dører fra ytterside	Maler	3 - bør utføres	1				/Alfa Malerservice
Bygtek - 23: Yttervegger	2020	Vinduer, dører m.m.	Stiftamtm. Kaas vei 6-8	Skraper og maler alle vinduer, karmer, dører fra ytterside	Maler	3 - bør utføres	1				/Alfa Malerservice
Bygtek - 23: Yttervegger	2020	Vinduer, dører m.m.	John Colletts allé 9-23	Skraper og maler alle vinduer, karmer, dører fra ytterside	Maler	3 - bør utføres	1				/Alfa Malerservice
Bygtek - 23: Yttervegger	2020	Vinduer, dører m.m.	Tiurveien 1-7	Skraper og maler alle vinduer, karmer, dører fra ytterside	Maler	3 - bør utføres	1				/Alfa Malerservice
Bygtek - 23: Yttervegger	2020	Vinduer, dører m.m.	Stiftamtm. Kaas vei 1-3	Skraper og maler alle vinduer, karmer, dører fra ytterside	Maler	3 - bør utføres	1				/Alfa Malerservice
Bygtek - 23: Yttervegger	2020	Vinduer, dører m.m.	John Collets Allè 5-7	Skraper og maler alle vinduer, karmer, dører fra ytterside	Maler	3 - bør utføres	1				/Alfa Malerservice
Bygtek - 23: Yttervegger	2020	Vinduer, dører m.m.	Ullevålsalleen 10-12	Skraper og maler alle vinduer, karmer, dører fra ytterside	Maler	3 - bør utføres	1				/Alfa Malerservice

Viktige punkter i vedlikeholdsplanen 2020-2030

- Tak på 37 bygninger rehabiliteres
- 160 piper rives over mønet og nye pipetopper mures opp
- 30- 40 bygninger får ny drenering
- 15-20 bygninger får ny fasade
- Samtlige balkonger over bakkeplan kontrolleres og utbedres ved behov
- 2-3.000 vinduer og dører restaureres
- Maling av vinduer videreføres med målsetting om 10-årsplan (16 i dag)
- Reparasjon og muring av inngangspartier, ca 50-60
- Utvendige trapper, 150-200 stk. rehabiliteres, evt. mures på nytt
- Fullføre søppelhåndteringsplan med 15 nye nedgravde avfallsløsninger

- Treplantingsplanen fullføres og avsluttes
- Tilrettelegge for elbillading på alle selskapets parkeringsplasser
- Asfaltere kvartalsveier etter behov

Løpende vedlikehold

- Beise og bytte treverk i og rundt inngangspartier
- Beise og reparere tregjerder og nettinggjerder
- Beise og bytte treverk på fasader og oppløft
- Kontrollere, rense og rehabilitere avløpsledninger
- 1200 alletrær beskjæres og døde trær erstattes fortløpende
- Grøntområder, busker, plener og hekker klippes, beskjæres, beplantes
- Restaurere ca. 20 utgangsdører årlig
- Restaurere 200-300 vinduer årlig
- Vedlikeholdsmale ca 500 dører og vinduer årlig
- Støttemurer ettersees og vedlikeholdes ved behov

For grønt vedlikehold forutsettes det fullførelse av alle trinnene i treplantingsplanen.

- Det er ca. 8.000 kvm. med plen som klippes.
- Beskjæring av allétrær.
- Hekker og større trær beskjæres.
- Løvhåndtering, innsamling av hageavfall.
- Ugrass og opprydding langs gjerdelinjene.
- Åpning av «gamle» smett og smug

Finansieringsplan

Vedlikeholdet skal finansieres uten låneopptak. Det skal settes av ca 20 millioner kroner årlig til drift og vedlikehold i selskapets budsjett. Vedlikeholdsplanen skal være dynamisk og justeres årlig ut fra budsjett og endrede prioriteringer.

Samlet oppstilling over kostnadsbehov for årlig vedlikehold i planperioden i MNOK

Type vedlikehold	I planperioden MNOK	Årlig MNOK	Usikkerhet 15%	År med 15% overskridelse
Tak	75	7,50	1,13	8,63
Drenering	42	4,20	0,63	4,83
Gjerder	2	0,20	0,03	0,23
Muring,trapper mm	8	0,80	0,12	0,92
Piper	10	1,00	0,15	1,15
Maling av vinduer	10	1,00	0,15	1,15
Pussearbeider	4	0,40	0,06	0,46
Fasader totalrehab	15	1,50	0,23	1,73
Vinduer/dører	10	1,00	0,15	1,15
Balkonger	2	0,20	0,03	0,23
Panel oppløft	2	0,20	0,03	0,23
Avfallsnedkast	6	0,60	0,09	0,69
oppussing oppganger	1	0,10	0,02	0,12
Sikring	1	0,10	0,02	0,12
Grøntvedlikehold	3	0,30	0,05	0,35
VVS	5	0,50	0,08	0,58
Veivedlikehold/ asfalt	2	0,20	0,03	0,23
Totalt	198	19,80	2,97	22,77

Planen er lagt opp som et dynamisk arbeidsverktøy i Excel format hvor administrasjonen og styret kan endre rekkefølgen og prioriteringene. Planen tilpasses borettslagets årlige budsjetter samtidig som fokuset på viktige vedlikeholdsoppgaver opprettholdes. Kostnadene kan variere noe fra år til år.

Takomlegging

Takomlegging og vedlikehold av tak på alle 119 bygninger er høyt prioritert. Vanninntrenging regnes som akutt vedlikeholdsbehov. Å unngå vanninntrenging i bolig prioriteres. Vanninntrengingen påfører Havebyselskapet store kostnader og det er derfor nødvendig å forebygge og prioritere dette arbeidet.

Det er foretatt takomlegging på 25 bygninger i perioden 2000-2008. Gjennomsnittlig levetid på tak omlagt etter år 2000 er 40-60 år. Ordinært vedlikehold tilsier omlegging av 2-3 tak hvert år og inngår i det planlagte ordinære bygningsvedlikeholdet. Samtlige nye tak blir sikret med snøfangere, og 150 piper over mønet forutsettes revet og murt på nytt i forbindelse med takomleggingen.

Det var et etterslep på ca 50 tak som ble innhentet i forrige 10 årsperiode. Til tross for at man er ajour med takomlegging må det beregnes omlegging av tak med noe hyppigere frekvens som en følge av dårlig kvalitet på utført takomlegging fra 90-tallet. Tak som ble lagt om på 90-tallet viser seg å ha en levetid som er vesentlig lavere enn dagens.

- Takomlegging på 25 bygninger i perioden 2000-2008.

- Takomlegging på 50 bygninger i perioden 2009-2018.
- Takomlegging på 5 bygninger i 2019.
- Resterende tak (39) legges om i løpet av 11-12 år, til sammen 119 tak.

Etter 2031-32 vil det antagelig bli et opphold på ca 5-10 år med takomlegging. Etter 2035 -40 vil det være tilstrekkelig og kontinuerlig legge om 2-3 tak i året for å holde seg ajour.

Takomlegging – budsjettestimater

Takomlegging planlegges utført på 3 og 4-årskontrakter. Det utlyses anbudskonkurranse hvert 3.år. De dårligste takene prioriteres. Av de 39 resterende tak som skal legges om i planperioden, er de 15 dårligste takene allerede plukket ut og skal legges om i perioden fra 2020 – 2023.
Fra 2023-2026 er det planlagt at Damplasstakene legges om. Damplasstakene er så store og kompliserte at det bare skal tas 7 bygninger i denne perioden. De 18 gjenstående takene vil bli prioritert etter tilstand i 2025 og legges om i perioden 2026-2031.

Anbudsperiode	**Antall tak**	**MNOK**
Budsjett 2020-2023:	14	25,0
Budsjett 2023-2026:	7	25,0
Budsjett 2026-2030:	14	25,0
Sum	35	75,0

Taklekkasjer

Akutte taklekkasjer utgjør en stor kostnad. I 2009 ble det logget ca 70 taklekkasjer. Dette har blitt gradvis bedre i takt med at takene blir lagt om. Etter at de siste 50 takene er lagt om har det vært en betydelig nedgang i antall loggende taklekkasjer. I løpet av de 2 siste årene er det mindre enn 10 taklekkasjer pr år. I tillegg til dette viser det seg at de registrerte lekkasjene er av mindre omfang og kostnad. Det er kostnadseffektivt å fortsette med en relativt høy frekvens på takomlegging fordi vi vet at det innebærer en vesentlig nedgang i dyre lekkasjereparasjoner.

Utbygging av loft og perforering av tak til takvinduer med dårlig faglig utførelse er årsaken til de fleste taklekkasjer.

Fasader

10 – 15 bygninger vil bli rehabilitert i perioden. Fasadeoppussing forutsetter at takene er lagt om først.

- 50-60% av fasaden blir rehabilitert i forbindelse med takomleggingen
- Tidligere har det ikke vært mulig å prioritere fasade på grunn av etterslep på annet viktigere vedlikehold
- 2-3 fasader vil bli totalrehabilitert i året fra og med 2025
- Flekkpussing og reparasjoner utføres ved behov

Balkonger

Balkonger er et vidt begrep i Havebyen, og dekker alle utvendige enheter over bakkeplan med eller uten understøtte, - i alt ca. 120 enheter. Samtlige balkonger ble kontrollert i forrige 10-årsperiode. Arbeidet med å kontrollere og utbedre videreføres

- Forventer å rehabilitere 20 balkonger i perioden. Dette er balkonger som ikke ble vurdert som dårlige nok til å bli prioritert for rehabilitering i forrige periode.

Det er ulike behov for rehabilitering alt ettersom hva slags enhet og hvor dårlig forfatning enheten er i. Noen balkonger krever pigging av dekke og forsterket armering, mens andre kanskje bare krever støping av nytt dekke eller ny membran(sink). Alle enheter med sink får et dekke med grått balkonggress. Dette er viktig beskyttelse for sinkmembranen under.

Vinduer og dører

Det er ca. 7.500 ordinære vinduer og verandadører i Havebyen i tillegg til nye velux-vinduer og utgangsdører.

- Vedlikeholdsavdelingen restaurerer i dag ca. 250-300 vinduer pr. år.
- Det vil også blir utført malingsvedlikehold av vinduene

3.500-4.000 vinduer vil bli restaurert. Øvrige vinduer vil bli vedlikeholdsmalt av Hvebyselskapet eller byttet ut av andelseiere.

Trapper

Det planlegges rehabilitering av 10-20 trapper årlig.

Drenering

Frem til 2009 var det et etterslep på 50-60 bygninger som ble strengt prioritert etter tilstanden i perioden 2009-2019. Etterslepet er nå tatt igjen, men det er fortsatt behov for en høy frekvens for å unngå fremtidige skader på bygningene. Det er notert flere tilfeller hvor andelseiere har senket kjellergulvet under nivået for dreneringen. Dette medfører vannskader, fuktskader og soppskader.

Det er planlagt ny drenering for 40 bygninger.

På grunn av utbygginger av råkjellere til boligareal kreves en annen og bedre utførelse og dokumentasjon av dreneringen.

En drenering holder i 40 -60 år. For å unngå å få nytt etterslep planlegges 3-4 dreneringer i året.

- Det planlegges 30-40 dreneringer i planperioden

VVS

Hoveddelen av avløpssystemet i Havebyen er 100 år gammelt. Det er ca. 12.000 meter bunnledninger i Havebyen og alt er nå kartlagt.

60% av rørene ble rehabilitert i forrige planperiode med innvendige epoxyforinger. Dette gjøres uten å grave i etablerte hager og veier. Det er nå en utfordring å få tilgang til stakeluker som er inne i boligene til andelseierne. Mange er støpt igjen. For å rehabilitere resten av avløpsrørene må borettslaget ha tilgang til disse stakelukene.
Det foregår stadig høytrykksspyling/rensing og rehabilitering av rørene. Mange soilrør og innvendige vannledninger er gamle og bør skiftes ut. Dette blir utført av andelseierne i forbindelse med utbedringer av bad og oppussing av leiligheter, men det hadde vært ønskelig med en raskere rehabilitering, da faren for lekkasjer med følgeskader fortsatt er stor.
Vedlikeholdsplanen tar sikte på å skifte ut gamle stoppekraner, rehabilitere gamle soilrør og innvendige vannledninger der behovet er størst.

- 2000 meter skal høytrykks spyles/renses og rehabiliteres med innvendige epoxyforinger i planperioden
- Det må i forbindelse med ovennevnte etableres tilgang til innvendige stakeluker inne i boliger til andelseiere
- 100 gamle stoppekraner skal erstattes av nye
- Sandfang kummer vedlikeholdes og slamsuges ved behov
- Septiktanker tømmes
- Hagevanningsanlegget åpnes om sommeren og stenges om vinteren med tapping av samtlige kraner. Noe utskifting vil også gjøres.
- Utrykninger ved akutte vannskader hos andelseierne.

Grøntvedlikehold og utvendige anlegg

Grøntvedlikehold

- Fullføre resten av treplantingsplanen
- Det er ca. 8.000 kvm. med plen som klippes og vedlikeholdes
- Beskjæring av 1200 allétrær.
- Hekker og trær i fellesarealer skal beskjæres.
- Løvhåndtering, innsamling av hageavfall.
- Ugrassfjerning og opprydding langs gjerdelinjene.
- Lekeplasser og friarealer
- Hagevanningsanlegget er relativt dyrt å drifte pga. årlig åpning om våren og stenging om vinteren med tapping av samtlige kraner. I tillegg investeres det litt i nye «frostsikre» rør og utkastere. Det er ikke mulig å ha frostsikkert opplegg da vannkranene befinner seg ute i hageparsellene.

Utvendig anlegg

- Avfallshåndtering med nedgravd løsning planlegges fullført i perioden.
- 1-2 avfalls-standplasser implementeres årlig

Utvendige konstruksjoner:

- Trapper, 150 stk., vil bli kontrollert og evt. rehabilitert.
- Støttemurer kontrolleres og utbedres ved behov.
- Avfallsskur erstattes med nedgravde løsninger.
- Garasjer vedlikeholdes fortløpende.
- Oppføring av noen nye tørkestativ og vedlikehold av eksisterende.
- Vedlikehold og oppsetting av tregjerder/-porter + nettinggjerder /-porter
- Vårfeiing og innhenting av hageavfall som tidligere
- Vedlikehold av kvartalsveiene
- Snømåking og strøing om vinteren

Generelle prioriteringer

1.prioritet

1.prioritet omfatterer sikringsarbeider der det er «fare for liv og helse», i samsvar med Helse, Miljø og Sikkerhets-arbeidet, (HMS).

Sikringsarbeid omfatter bl.a.:

- Snø/taksteinfangere for å hindre takras
- Piper og brannforebyggingstiltak for å hindre brann
- Reparasjon av murpuss/løse flak og bom på fra fasadene for å hindre skader fra fallende gjenstander
- Farlige og usikrede balkonger og gjerder/rekkverk sikres for å hindre fallskader

2.prioritet

2.prioritet omfatter vanninntrenging i bygningsmassen, herunder:

- Tak
- Drenering
- Restaurering av vinduer

3.prioritet

3.prioritet omfatter generell drift og vedlikehold og service overfor andelshaverne, herunder:

- Fasader
- Vann- og avløpsrør
- Utskifting, fornying av bygningsmassen
- Vinduer/dører
- Nedgravde avfallsløsninger
- Treplanting
- Dag til dag vedlikehold