



Overordnet vedlikeholdsplan for Ullernfaret Grendelag

1. versjon – våren 2013
2. versjon – våren 2016
3. versjon – våren 2017
4. versjon – våren 2018

Innhold

1	Innledning	3
2	Beising av grendelagets felles eiendeler	4
3	Asfaltering av gangveier og parkeringsplasser	5
4	Papircontainere	5
5	Utbedring eller gjenoppbygging av utvalgte garasjerekker	5
6	Lekeplass.....	6
7	Elektrisitet – belysning etc.....	7
8	Ladeuttak for elbiler.....	7
9	Postkasser.....	8
10	Trapper og sluser etc.	8
11	Annet	8
12	Finansiering	9
13	Sammendrag.....	9

1 Innledning

Styret i UFGL ble av årsmøtet i 2012 bedt om å utarbeide en overordnet langsiktig vedlikeholdsplan, som ble presentert på årsmøtet i 2013. Dette hadde sammenheng med at tidligere styrer og årsmøter så et behov for betydelige oppgraderinger av våre fellesområder. I denne forbindelse ble det på årsmøtet 2012 også besluttet at medlemmenes årsavgift skulle økes med kr 2 000 for opparbeidelse av et vedlikeholdsfond. Fra 2015/2016 er årsavgiften pr. bolig på kr 7 000.

Ullernfaret Grendelags eiendommer omfatter 58 garasjer fordelt på 8 bygninger, felles bod for redskap og utstyr, fellesarealer i form av veier med asfaltdekke, lekeplasser med diverse utstyr og grøntarealer med ulik grad av bearbeidelse. Anlegget, bygd 1981, er nå gammelt og det har i de første 20-25 årene, med få unntak, ikke vært utført vesentlige vedlikeholdsarbeid ut over maling av garasjer og vedlikehold av grøntarealer ved halvårlige dugnader.

Det forutsettes at fremtidige styrer kontinuerlig vurderer hvilke tiltak som bør gjennomføres, og evt. rekkefølgen på disse tiltakene. Det påpekes at det kan oppstå behov for tiltak som er vanskelig å forutse. Således vil de forslagene som er nevnt nedenfor i dette dokumentet kun være ment som eksempler på hva som kan gjennomføres, og hva som er gjennomført.

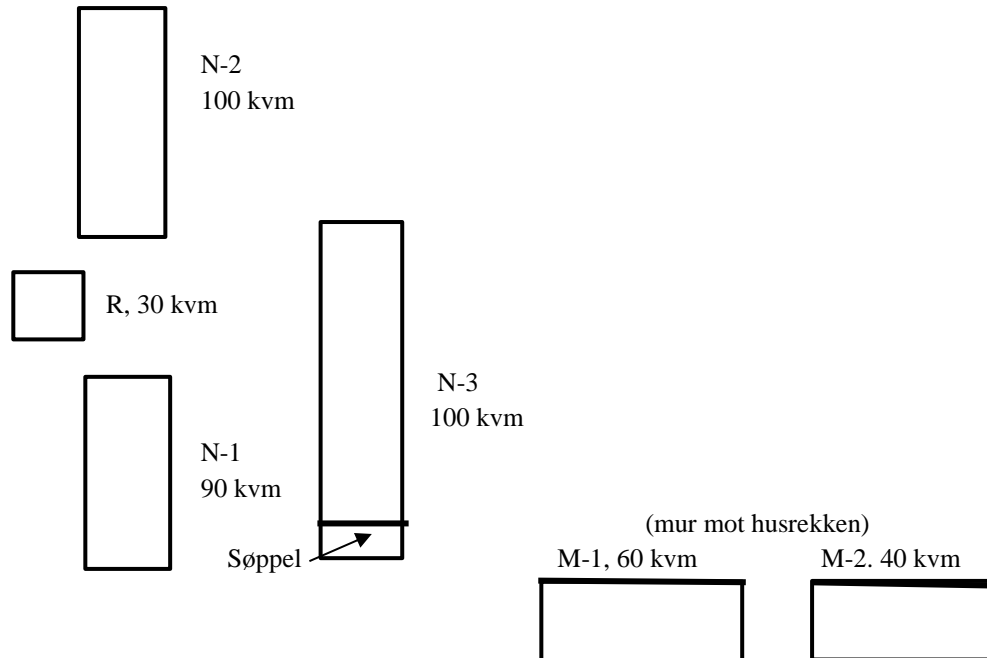
Vedtak om større utbedringer og vedlikehold gjøres på det årlige årsmøte om våren. Det er viktig at hvert styre vurderer hva som bør gjøres kommende periode og legger frem forslag på årsmøte med kostnadsberegninger for hvert enkelt forslag.

Denne «Vedlikeholdsplanen» bør oppdateres hver vår i forbindelse med årsmøte.

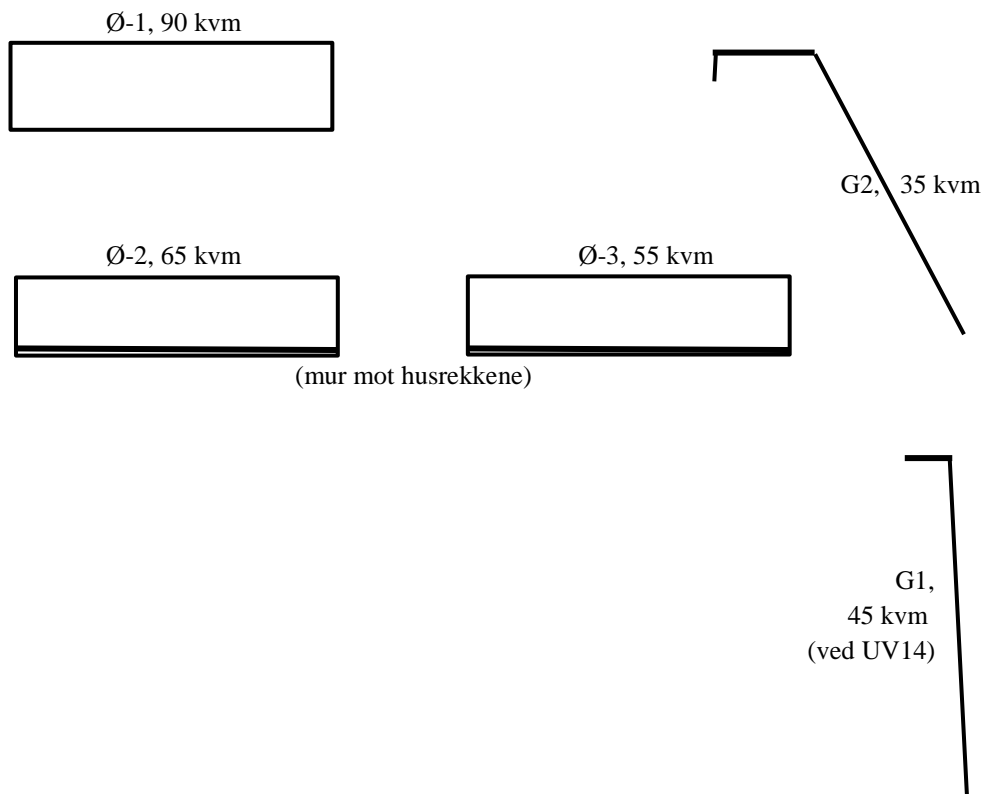
2 Beising av grendelagets felles eiendeler

Dette gjelder garasjene, gjerder og benker på fellesområdene.

Garasjene og redskapsbod på nedre felt:



Garasjene og gjerder på øver felt:



Fargene som skal benyttes er som på husrekkene.

- Drygolin rød oljedekkbeis, Jotun 6040 – Y90R
- Drygolin brunsort oljedekkbeis, Jotun 8501 – G90Y.

Man kan beregne 1 liter beis til 10-12 kvm. Kvadratmeterne (kvm) på tegningen over er ca. Det bør med fordel beises i forbindelse med vårdugnaden eller ved en ekstra dugnad tidlig på ettersommeren (august/september). Å beise ved høstdugnaden ultimo oktober er for sent på året. Benkene rundt om på fellesområdene bør beises ved behov om våren.

Beising våren 2014: Garasjene M-1 og M-2.

Beising sept. 2016: Garasjene, redskapsboden og gjerdene N-1, N-2, N-3, R, G1 og G2.

Beising våren 2017: Garasjene Ø-1, Ø-2 og Ø-3.

3 Asfaltering av gangveier og parkeringsplasser

I 2002/2003 ble det gjennomført asfaltering av garasjeområdene.

I 2015 ble alle gangveier, lekeplasser og inngangspartier til boligene asfaltert. Arbeidet ble gjennomført av Asfalt Dekke AS til en kostnad av kr 310 500. I tillegg påløp det kostnader for fjerning av ugress etc. langs gangveiene. Dette kostet kr 33 875.

Fremtidige styrever og årsmøter må vurdere når det foreligger behov for ny asfaltering.

En fremtidig asfaltering av veien Ullernfaret (fra Bestumveien inn til vårt område), som tilhører Ullernfaret Veilag, må vurderes i samarbeid med de andre medeierne av denne veien.

4 Papircontainere

På både det øvre og det nedre felt har vi papircontainere som ikke står under tak. På det nedre feltet er det i tillegg 2 stk. søppelcontainere for beboerne i UV4, 6 og 8. Alle disse containerne bør man med tiden vurdere å beskytte med tak og sidevegger (forslagsvis i tre, malt i grendelagets røde farge). Samtidig bør man finne en annen plassering av containerne på det øvre feltet. De står i dag ved høyspentanlegget til Hafslund. En ny plassering kan f. eks. være ved plassen der søppelcontainerne står. Buskene, som står der, kan da flyttes til et annet sted på fellesarealet.

5 Utbedring eller gjenoppbygging av utvalgte garasjerekker

På ekstraordinært årsmøte den 27. oktober 2011 ble styret bedt om å inngå avtale med en entreprenør om utbedring av to garasjerekker på nederste felt.

Dette gjaldt to garasjerekker (7+8 garasjer) på UFGL sitt fellesområde, nærmere bestemt de to rekkene som ligger nærmest Bestumveien. Det hadde oppstått betydelige skjevheter i flere av de aktuelle garasjene, noe som blant annet i perioder har medført at enkelte av beboerne har hatt problemer med å åpne og lukke garasjeportene.

Formålet med arbeidet var å utbedre bygget på en slik måte at store synlige skjevheter ble rettet opp. Rettingen skulle også medvirke til at garasjeportene lettere kunne åpnes og lukkes uten at disse kommer i konflikt med selve garasjeportåpningen.

Arbeidet ble gjennomført i desember 2011 av byggmester Mosæther. Styret er av den oppfatning at håndverkerne oppnådde en del gode resultater. De som tidligere hadde problemer med å åpne og lukke garasjeportene fikk dette utbedret, bortsett fra én garasjeport som har vært defekt på grunn av en skade. Begge garasjerekkene ble støttet opp med tverrgående bjelker for å unngå fremtidig forskyvning av byggene. Totalkostnaden på arbeidet var kr 80 000 etter et prisavslag. Dette ble hovedsakelig finansiert ved et ekstraordinært bidrag fra medlemmene i grendelaget på kr 1 500.

Allerede før iverksettelsen av dette tiltaket var styret klar over at dette kun var en midlertidig utbedring, for å sikre at bygget kunne holde 5-10 år til.

Garasjene er bygget rett på grunnen og underlaget er jevnet ut med singel. Det er nok forskyvninger i grunnen over tid som har medført skjevheter på byggene. Hadde garasjene blitt bygget på betongfundament, så ville nok garasjene stått stødigere. De garasjerekkene der det er bygget brannmur som bakvegg står atskillig stødigere, enn de garasjene som kun har trevegger. Etter styrets oppfatning er det derfor særlig de to garasjerekkene nærmest Bestumveien, dvs. de samme som var gjenstand for vedlikehold i 2011, som må følges opp videre.

I 2011 ble det innhentet et prisoverslag på rivning og gjenoppbygging av de aktuelle garasjene. Kostnadene ble da estimert til ca. kr 1 mill. Styret antar at det vil være mulig å oppnå en lavere totalpris enn dette. Prisen vil naturligvis avhenge av planlegging (anbudsrunde), materialvalg og byggemåte. Avhengig av totalpris, vil det være aktuelt å vurdere låneopptak eller ekstraordinært tilskudd fra medlemmene i grendelaget, i tillegg til bruk av vedlikeholdsfondet. Finansieringen må naturligvis behandles på et årsmøte.

Konklusjon

Styret antar at en gjenoppbygging av de aktuelle garasjene vil ligge på mellom kr 500 000 og 800 000. Tidsperspektiv: 5-10 år.

6 Lekeplass

Etter styrets oppfatning er det behov for oppgradering av lekeplassen midt på området.

Sandkassen består av stokker stilt om vertikalt som danner en sirkel. Sandkassen fungerer til sitt formål, men bevegelse i grunnen har gjort at stokkene ikke står tett inntil hverandre, noe som igjen fører til at sanden renner ut. Å rette opp i dette vil være en operasjon som trolig vil kreve bruk av gravemaskin.

Huskestativ og sklie fungerer greit og har tilsynelatende ingen sikkerhetsmessige mangler. En kan likevel vurdere om en skal prioritere å bytte ut også disse lekene av estetiske hensyn.

En oppgradering av lekeklassen må ses i sammenheng med asfaltering av området. Midt på lekeklassen er det et område med asfalt som brukes til fotballsparking etc. Denne asfalten er sprukket opp i likhet med andre steder på området. En asfaltering av denne plassen vil bidra til å gjøre lekeklassen bedre både fra et funksjonelt og fra et estetisk synspunkt. Asfaltering av dette området ble gjennomført i 2015.

Konklusjon

Styret gir ikke noe kostnadsestimat vedrørende oppgradering av lekeklassen, da dette vil avhenge av omfanget på oppgraderingen. Her må også regler for sikker lekeklass ivaretas. Tidsperspektiv: 3-5 år.

7 Elektrisitet – belysning etc.

Det elektriske anlegget på området bør undersøkes nærmere. Det elektriske anlegget i garasjer, gatebelysning og lys på garasjer er fra 1980/1981 da området ble bygget.

Styret er av den oppfatning at det innen rimelig tid bør gjøres en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget på området. Selv om det elektriske anlegget er i tilfredsstillende sikkerhetsmessig forfatning, så kan det være grunn til å vurdere utskiftning av belysning av estetiske grunner. Dersom en innen rimelig tid river og gjenoppbygger de nevnte garasjerekker, så bør en imidlertid vente med å skifte ut elektriske anlegg og belysning her. Behovet for ladeuttak for elbil har aktualisert dette arbeidet.

I 2016 ble belysningen på gangveiene og garasjene utbedret. Dette arbeidet ble utført av elektrikerfirma Kåre Hagen & Co AS. Kostnad for belysningen på gangveiene: kr 117 330 og for garasjebelysningen kr 63 615.

Den nye belysningen er s. k. led-lys.

I 2017 ble det vedtatt og besluttet plassering av en lyktestolpe på lekeklassen midt på feltet. Dette blir installert i 2018 med en beregnet kostnad på kr 55 000.

8 Ladeuttak for elbiler

2016/17 innhentet styret anbud på oppgradering av det elektriske anlegget i garasjene slik at strømmettet der har kapasitet til å kunne lade en elbil i hver garasje. En tilbudsbeskrivelse (kravspesifikasjon) er utarbeidet i samråd med elektrikerfirma Kåre Hagen & Co AS, og styret har sendt ut en forespørsel til 2 leverandører. I tillegg har styret vært i kontakt med Hafslund Net for å få tilkoblingskostnadene til transformatorene på øvre og nedre område. Det viser seg at felleskostnadene for et slikt anlegg blir ca. 1,3 mill. kroner. I tillegg må hver beboer betale ca. kr 17.000,- for tilkobling i egen garasje den dagen vedkommende skaffer seg en elbil. Arbeidet kan utføres under 2017 og vil ta ca. 6 uker. Hvis dette blir vedtatt, må styret planlegge gjennomføringen sammen med valgt leverandør.

Ullernfaret grendelag holder et ekstraordinær generalforsamling 18.juni 2018 der beboerne kan stemme på om vi skal oppgradere det elektriske anlegget i garasjene. Dokumenter som beskriver kostnader og løsning sendes ut til samtlige beboere senest 2 uker før møtet.

9 Postkasser

Ullernfaret Grendelag har 59 postkasser. 58 av dem er til boligene og en er for post til grendelaget. Samtlige postkasser ble skiftet i 2015. De nye kassene er større enn de gamle, og låsbare. Det ble satt opp 3 nye stativer for 43 kasser. De øvrige 16 er montert på garasjevegg. Dette kostet kr 87 128.

Kassene er påsatt standardiserte navneskilt. Ved eierskifter og navneforandringer skal denne standard følges. Kostnad ved skiltbytte dekkes av vedkommende huseier.

10 Trapper og sluser etc.

I 2015 ble trappen opp til Ullernfaret 10A,B,C revet og ny satt opp. I forbindelse med asfalteringsarbeidene ble slusene ved Ullernfaret 4, Ullernfaret 8 og Ullernveien 14 skiftet. Dette kostet kr 22 007.

Under sommeren 2016 ble diverse snekker- og gartnerarbeid utført på fellesområdene: På den store lekeplassen ble det lagt på ekstra stokker ved huskene og nye stokker til å sitte på. Videre ble slusen ved UV10A stivet opp. Det samme ble gjort med gjerdet øverst på fellesområdet ved UV16A. Dessuten er gulvet på redskapsboden blitt utbedret. Kostnad: kr 28 731.

I 2016 ble det lagt duk og bark på de to av bedene (potentilla og cornell) ved den store lekeplassen og på bedet ved øvre fellesområdet. Forhåpentligvis vil dette spare oss for mye lukearbeid i disse bedene. Kostnad: kr 6.050,-.

I 2016 ble det satt opp skilttype «Barn leker» på øvre og nedre område. Kostnad: kr 5.250,-.

I 2017 ble det utført utbedringer av snekker og blikkenslager på Nedre og Midtre garasjene for en kostnad på kr 58.824. Dette arbeidet fortsetter i 2018 på de Øvre garasjene til en estimert kostnad av 40.000 kr.

11 Annet

På grendelagets område er det også gjerder og veibommer som vil kunne trenge utbedringer. Dette må vurderes fortløpende og eventuelt finansieres over de regulære budsjetter. Ved større oppgraderinger, som forutsetter bruk av innleide håndverkere, må det vurderes om slike utbedringer vil forutsette bruk av vedlikeholdsfondet.

I 2018 vil det bli satt opp en lik veibom ved nedre felt til en kostnad av 32.000 kr. Denne blir lik den som er ved øvre felt.

Utenfor hver husrekke finnes en stoppekran som stenger vannet til en hel husrekke. Disse kranene som befinner seg utenfor følgende hus, ble gjennomgått og sjekket mellom 2006 og 2008:

Ullernveien: 4 A, 6 A, 8A, 10A, 10D (i kummen utenfor), 12A, 14A, 16C.

Ullernfaret: 6A, 8C (2 stk.), 10C, 12A, 14C, 16A

Spesialnøkler til disse stoppekranene finnes i redskapsboden.

Omkring 2009/2010 ble det foretatt endringer i det gamle Get-kabelsystemet for radio og TV. Get og Telenor la ned fiberkabler i området og beboerne kunne velge mellom disse leverandørene. Noen valgte Telenor for både bredbånd og TV, andre valgte Get, mens andre igjen valgte Telenor-bredbånd og Get-TV. De som har en Telenorløsning blir behandlet individuelt mens de som har Get-TV gikk sammen i et s.k. Antennelag, opprettet høsten 2013, som administreres av en av medlemmene i Antennelaget.

12 Finansiering

Som nevnt innledningsvis ble fellesbidraget på årsmøtet i 2012 økt med kr 2 000, slik at bidraget fra hver husstand nå er på kr 7 000.

Grendelaget hadde i 2012 et overskudd på kr 167 784. Dette var en del mer enn budsjettert, da kostnadene i 2012 var lavere enn forventet. Sum egenkapital per 31.12.12 var på kr 334 630.

Per 31.12.14 var egenkapitalen steget til kr 660 693. I løpet av 2015 har vi hatt innbetalinger, men også utgifter til asfaltering, postkasser, snekkerarbeid og diverse utbedringer av utebelysningen. Egenkapitalen er blitt redusert til ca. kr 300 000.

Under 2016 har vi hatt utgifter for gang- og garasjebelysning samt diverse snekkerarbeid. Egenkapitalen pr. 31.12.16 er redusert til ca. kr 270.400.

Under 2017 har egenkapitalen steget til 343 856 kr. Dette var mer enn budsjettert da noen av de planlagt arbeiderne for 2017 med belysning på lekeplassen og utbedringer av garasjene blir gjennomført i 2018.

13 Sammendrag

Det forutsettes at fremtidige styre og årsmøter kontinuerlig vurderer hvilke tiltak som bør gjennomføres, og evt. rekkefølgen på disse tiltakene.

Det er behov for asfaltering av parkeringsplasser, gangveier (inklusive avstikkerne til boligens inngangspartier) og lekeplassen. Vanlig intervall for asfaltering er ca. 25 år. Det er over 35 år siden området ble asfaltert. Styret antar at kostnaden vil ligge et sted mellom 300 000 og 500 000, avhengig av hvor mye forberedende arbeid som må gjøres før selve asfalteringen. Tidsperspektiv 3-5 år. Asfaltering ble gjennomført i 2015, se pkt. 2.

Det er behov for betydelig oppgradering, evt. gjenoppbygging av enkelte garasjerekker. I desember 2011 ble det gjort en midlertidig utbedring av to garasjerekker. Dette var kun en midlertidig utbedring, for å sikre at garasjeportene kunne åpnes og lukkes normalt og for å

hindre fremtidige skjevheter. Styret antar at en gjenoppbygging av de aktuelle garasjene vil ligge på mellom kr 500 000 og 800 000. Tidsperspektiv: 5-10 år.

Det elektriske anlegget på fellesområdene bør gjennomgås innen 2-3 år, for å utrede behov for oppgradering, se punkt 8. På grendelagets område er det også gjerder og veibommer som vil kunne trenge utbedringer.

Styret antar at det vil være hensiktsmessig å vente til vedlikeholdsfondet er av en viss størrelse før en setter i verk større og til dels kostbare tiltak. Sum egenkapital per 31.12.17 ca. kr 340 000. Dersom det forutsettes at det ikke kommer store uforutsette kostnader de neste årene, vil det årlige overskuddet være på over kr 100 000.