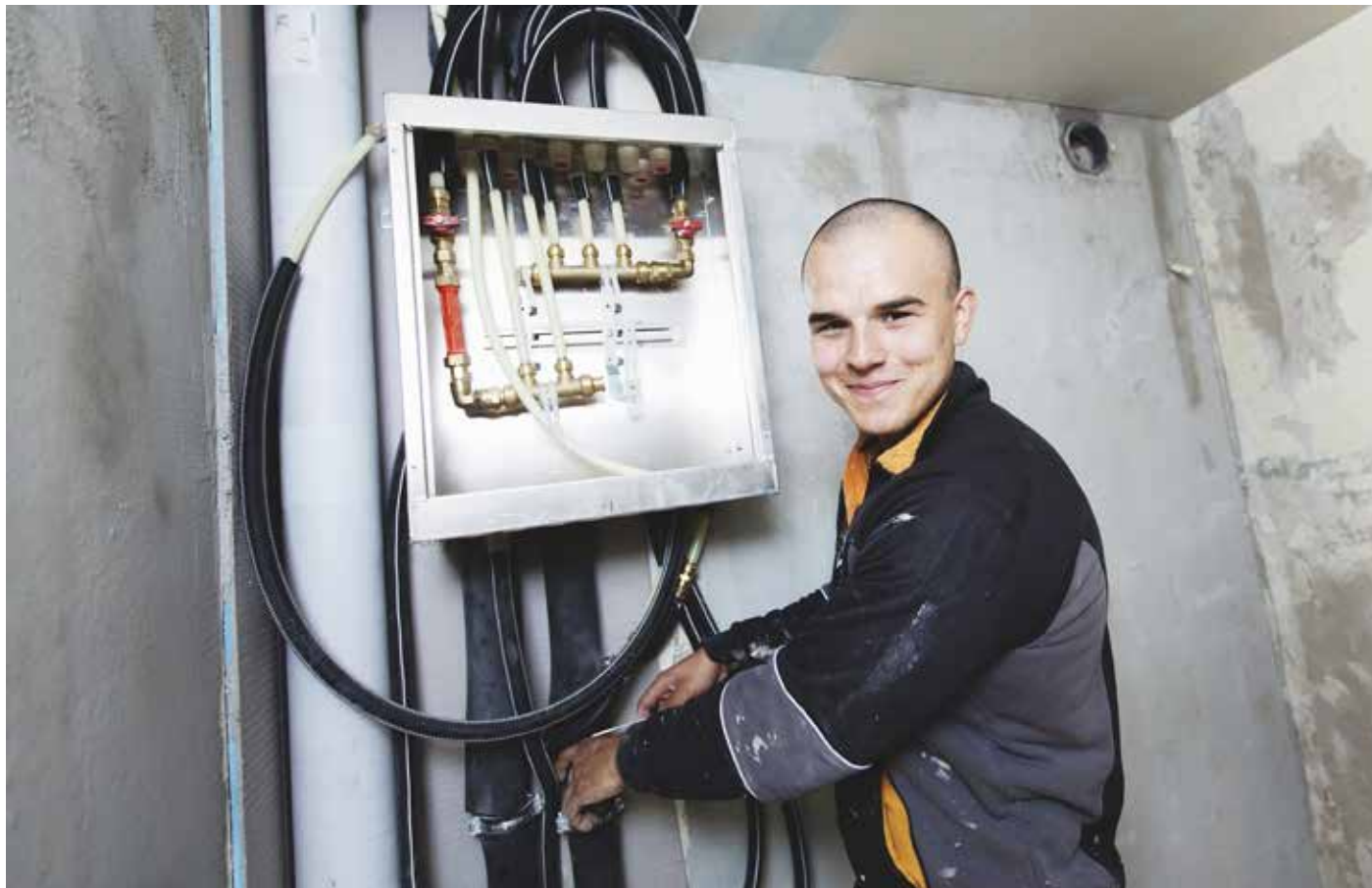


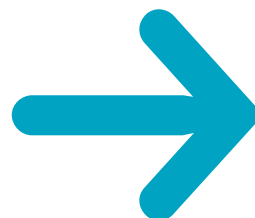
TEMA: Rehabilitering



REHABILITERTE 344 BAD:

▲ MANGE INVOLVERTE: Rørlegger Maciej Zaczyk fra Polen er én fire-fem rørleggere som jobber på samme rørstamme i Bjerke borettslag. Her isoleres vannrør.

FIN FLYT, LITE RØR



VESTFOLD/OSLO: Det gjelder å vite hva du gjør når gigantiske rehabiliteringer av baderom skal gjennomføres. I borettslagene Tårnbo og Bjerke har de sitt på det tørre.

TEMA: Rehabilitering



Det hender at det oppstår byggt tekniske overraskelser underveis, eller man kan være uheldig med en av underentreprenørene.

Geir Iver Tvedt, OBOS Prosjekt



FERDIG: Badene i Tårnbo er ca. fire kvadratmeter. På dette badet er det valgt løsninger fra standardutvalget. (Foto: OBOS Prosjekt)



I Tårnbo borettslag i Tønsberg er de i full gang med omfattende rehabilitering. 40 bad totalrenoveres, rørene skiftes ut og det skal installeres nye varmpumper, varmtvannstanker og ventilasjonsanlegg. Styreleder Tor H. Torsteinsen forteller at de i senere år har hatt flere lekkasjer og derfor oppdaget hvor dårlig det står til med rørsystemet.

– Både vannrør og soilrør er fra 1962, og de er blitt tynne og rustne. Det var på tide å kontakte rørleggerfirmaer, forteller Torsteinsen.

FÅR BISTAND

Styrelederen innså etter hvert at det er svært krevende å innhente pris på en stor rehabilitering. Hva skal man egentlig be om?

– Det er et omfattende arbeid og lett å gå på en smell når det gjelder sluttregningen. Vi ønsket profesjonell bistand, og derfor kontaktet vi OBOS Prosjekt som har avdeling her i Tønsberg.

OBOS Prosjekt er et prosjekt- og byggelederfirma. Ragnar Slettvik leder avdelingen i Tønsberg, som tidligere var del av Tønsberg-Nøtterøy Boligbyggelag. Slettvik trekker fram fordelene med å ha blitt del av et

landsomfattende fagmiljø gjennom OBOS.

– Nå kan vi enkelt innhente solid kompetanse fra alle byggfagområder. Det er viktig når vi skal kartlegge behovet og lage gode tilbudsbeskrivelser, sier Slettvik.

Det ble AF Gruppen som fikk jobben som totalentreprenør, og Torsteinsen er tilfreds med framdriften.

– Det er mange håndverkere involvert, og logistikken til AF Gruppen er imponerende. De ser ut til å holde tidsplanen og klarer 40 bad på under tre måneder, forteller Torsteinsen.

RIMELIGERE FORSIKRING

Tidsplanen blir overholdt også i Bjerke borettslag i Oslo. Der er det drøyt 300 bad som skal totalrenoveres. Driftslederen i borettslaget, Frank Einarsen, forteller at nye bad har mye å si for forsikringspremien.

– Etter rehabiliteringen ser det ut til at vi får ned premien minst 20 prosent, sier Einarsen, og blir supplert av Torsteinsen:

– Egenandelen økte nærmest for hver skade.

▲ **UTVALG:** Frank Einarsen i Bjerke borettslag ser på noe av standardutvalget som er vist fram i et showroom. Beboerne har også mulighet til å velge en rekke andre løsninger.

Nå får vi både vann- og branntette etasjeskillere.

I Bjerke borettslag fikk styret fullmakt til å utrede behovet for rehabilitering. Deretter kontaktet de OBOS Prosjekt som hjalp med å avdekke behov og innhente tilbud, før selve rehabiliteringen ble vedtatt på ny generalforsamling. Under rehabiliteringen fungerer OBOS Prosjekt som styrets høyre hånd. OBOS Prosjekt holder orden på økonomien, har kontakt med beboere og entreprenør, foretar stikkprøvekontroller og er med på sluttbefaringene.

MÅ HA FAGKUNNSKAP

VVS-ingeniør Geir Iver Tvedt i OBOS Prosjekt anbefaler boligselskap å søke profesjonell bistand for å finne fornuftige løsninger og å følge opp entreprenør og beboere i byggeprosessen.

– Det er naturligvis opp til borettslaget om

de vil gå rett til entreprenør, men i så fall bør noen av beboerne ha god fagkunnskap og tid til å følge prosessen. Uten kunnskap kan man i verste fall ende opp med unødvendig dyre tiltak. Uklare kontrakter kan dessuten medføre uventede kostnader og krangel med entreprenøren om sluttregningen, sier Tvedt.

Han forteller at ikke alle prosjekter går på skinner, som i Tårnbo og Bjerke borettslag. Det hender at det oppstår byggt tekniske overraskelser underveis, eller man kan være uheldig med en av underentreprenørene.

– I slike tilfeller er det ekstra viktig å kunne støtte seg til et prosjekt- og byggelederfirma. Vi bidrar til at problemene løses så smidig som mulig, slik at det ikke blir større forsinkelser enn nødvendig. Jeg anbefaler styret å velge en entreprenør som har erfaring med store prosjekter, for logistikken er komplisert når man skal pusse opp hundrevis av bad, påpeker Tvedt.

► **SLUK:** Her er det kjerneborret til nytt sluk. Alle gjennomføringer blir branntettet. (Foto: OBOS Prosjekt)



▲ **PÅ Plass:** Nedsenket dusjsone, varmekabler i støp, sveisemembran, vann og avløp i lukket sjakt. Det er blitt både branntett og vanntett mellom etasjene i Tårnbo, som tidligere har opplevd både vannlekkasjer og brann. (Foto: OBOS Prosjekt)



HVORDAN GÅ FRAM?

- Avklar tilstand og behov. Det er viktig å gjøre en samlet vurdering av sluk, avløpsrør, vannrør, elektro og våtrom, da tiltak på dette henger nært sammen.
- Generalforsamlingen må normalt gi sin tilslutning til gjennomføring av større rehabiliteringer. I første omgang bør styret få generalforsamlingen til å vedta et forprosjekt som belyser juridiske forhold, tekniske løsninger, praktisk gjennomføring og konsekvenser for felleskostnader.
- Søk bistand hos et prosjekt- og byggelederfirma som har erfaring med tilsvarende prosjekter.
- Generalforsamlingen må godkjenne prosjektet og låneopptak før kontrakt med entreprenøren kan undertegnes.
- Beboerne må bli godt informert underveis i prosessen, både skriftlig og muntlig. Mest vanlig er spørsmål om støv, støy og tilvalgsmuligheter.

Kilde: OBOS Prosjekt