

TEMA: Rehabilitering

# REHABILITERINGENS ABC

Når bør man ta de store løftene? Hvordan forbereder man beboerne på en kostbar rehabilitering? Her får du vite det du trenger når boligselskapet skal gjennom en vedlikeholds- eller rehabiliteringsprosess.

TEKST: HEIDI RØNEID  
FOTO: ARASH NEJAD/NYEBILDER.NO



## TEMA: Rehabilitering



GENERALFORSAMLING: Sørg for å informere beboerne godt, og så tidlig som mulig.



FOREBYGGING: Boligselskapet har som byggherre et ansvar for å forebygge skader hos håndverkere under rehabiliteringen.



PROVISORISK: Når beboere mister tilgang til vann og avløp under rehabiliteringen, settes det som regel opp provisoriske toalettmuligheter så det er mulig å fortsatt bo hjemme.

### ► Hvordan kan styret vite at det er på tide å få utført vedlikehold?

Boligselskapet bør få utarbeidet en vedlikeholdsplan for å kartlegge bygningsmassens tilstand, aktuelle vedlikeholdsbehov og kostnader knyttet til tiltakene. Det vil gi styret mulighet til å planlegge og prioritere nødvendig vedlikehold. Et planlagt vedlikehold vil ofte bety at eventuelle skader eller unormal slitasje på bygningsmassen begrenses, og at vedlikeholdet blir rimeligere. Dersom boligselskapet ikke har en vedlikeholdsplan er klager fra beboere på at noe er ødelagt eller ser mistenkelig ut, en klar indikasjon på at tiden for vedlikehold er overmoden.

### Hvordan kan man best forberede beboere på en stor og kostbar rehabilitering?

Det er viktig å informere beboerne godt. Der- som styret vet at badene må rehabiliteres noen år frem i tid, så forbered beboerne så tidlig

som mulig. For å vite omfanget av rehabiliteringen bør styret få utarbeidet et forprosjekt eller en kostnadsrapport, med mulige alternativer, som presenteres for beboerne. Styret bør også gjennomføre egne informasjonsmøter før saken legges fram for avstemming i generalforsamling eller sameiermøte.

### Hvem har ansvaret dersom håndverkere blir skadet under byggeperioden?

Boligselskapet har i rollen som byggherre et klart ansvar for å forebygge skader hos håndverkere gjennom byggherreforskriften og arbeidsmiljøloven. Dette innebærer at det skal utarbeides en plan for Helse, Miljø og Sikkerhet i byggeperioden. Boligselskapet som byggherre skal påse at denne følges opp. I tillegg har entreprenøren selvstendig ansvar for de ansattes sikkerhet gjennom Internkontrollforskriften.

### Kan styret være prosjektleder selv?

Styret kan være prosjektleder, men på større prosjekter anbefales det ikke. Styremedlemmer har ofte andre forpliktelser i tillegg til styrevervet, som kan gjøre at tilleggsbelastningen på styret blir for stor. Ved å velge en profesjonell prosjektleder, som OBOS Prosjekt AS, vil boligselskapet få hjelp til å utarbeide kontrakter, kostnadskontroll og ivaretagelse av byggherrens oppgaver. Denne bistanden er ofte også direkte lønnsom på grunn av prosjektlederens kostnadskontroll. Lånefinansiert rehabilitering innebærer dessuten en fare for at styret kan miste oversikten over midlene for ordinær drift, hvis de ikke benytter ekstern bistand.

### Hvilke plikter har boligselskapet dersom en beboer ikke har mulighet til å bli boende hjemme under rehabiliteringen?

Andelseier har ikke krav på å få dekket annen innlosjering, men kan ha krav på dekning av

tap som følge av avbrudd i «bruken av eiendommen». Dette er ikke på samme måte definert i eierseksjonsloven. Slike problemstillinger er ofte knyttet til arbeid på våtrom og VVS-anlegg, samt utskifting av heisinstallasjoner. I praksis løses slike situasjoner ved at styret tidlig kartlegger spesielle behov, informerer godt, samarbeider med helsemyndigheter og bidrar med dugnadsånd, for eksempel til matinnkjøp. Dersom beboere mister tilgang til vann og avløp er det vanlig å etablere provisoriske dusj- og toalettmuligheter i kjellere eller i brakker ute, slik at det fortsatt er mulig å bo hjemme.

### Hva kan styret gjøre dersom beboerne stemmer mot rehabilitering, til tross for at styret mener det er nødvendig?

Styrene i boligselskaper har vide fullmakter til å gjennomføre vedlikehold uten at det må legges fram for avstemming i generalforsamling eller sameiermøte. I mange sammenhenger vil

det likevel være ønskelig å ha et flertall av beboerne med seg gjennom en avstemming. Dersom styret ikke får gjennomslag for nødvendig vedlikehold eller en mer utvidet rehabilitering ved avstemming, må styret enten rette seg etter vedtaket eller trekke seg dersom styret mener de ikke kan utføre sin lovpålagte vedlikeholdsoppgave. Resultatet av avstemminger kan ha stor sammenheng med forbedelse og informasjon i forkant, og i praksis ser vi ofte at det i slike situasjoner legges fram nye, bearbejdede forslag for senere avstemming.

### Hvilke rettigheter har boligselskapet dersom det er feil eller mangler ved arbeidet?

Åpenbare feil og mangler ved arbeidet, skal senest påpekes ved ferdigbefaring når kontraktsarbeidet overtas. Gjøres ikke dette, kan boligselskapet tape reklamasjonsretten. Avhengig av kontraktsform, vil boligselskapet også kunne reklamere på feil og mangler etter overtakelse innenfor en gitt garantitid

der entreprenøren er forpliktet til å utbedre mangelen.

*Kilder:  
Øyvind Bodsberg, teknisk sjef OBOS Prosjekt  
Nils Ove Stennes, Forvaltningskonsulent OBOS Forvaltning*

## Vedlikehold eller rehabilitering?

«Vedlikehold» brukes om å opprettholde opprinnelig standard og kvalitet i bygningsmassen, men kan også bety at bygningsdeler byttes ut med det som er normal standard i dag.

«Rehabilitering» brukes når man i prosjekter legger til kvaliteter utover det som opprinnelig lå i bygningsmassen