

# Nesten nytt må også tas vare på

Nesten nytt betyr ikke det samme som vedlikeholdsfritt. Et borettslag fra 2007 fant ut at det var på høy tid å lage en plan.

TEKST HENRIK SØRLIE



📌 Først fikk de en vedlikeholdsplan, og deretter ble låneopptak til vedlikehold enstemmig vedtatt på generalforsamlingen til Frydenberg 1 borettslag. (Foto: Glenn Arvesen)

## 📌 Tre med vedlikeholdsplan:

Er det vanskelig å få beboerne med på dyre vedlikeholdsprosjekt?



**Bente Ottesen**  
Styreleder,  
Fantofthaugen, Bergen

– Borettslaget fikk utarbeidet en vedlikeholdsplan som vi presenterte på generalforsamlingen. Oppmøtet var stort og alle var positive til å sette i gang med mer systematisk vedlikehold.



**Frank Roland**  
Styreleder, Hundsund  
4 Sameie Fornebu

– Det er ikke vanskelig å få gjennom nødvendig vedlikehold i sameiet, men det må begrunnes godt. Vi har nylig behandlet to forhold av estetisk karakter. Beising av trepanel ble vedtatt, men stemming av mur skal utredes ytterligere.



**Heidi Kraft Johnsen**  
Styreleder, Nordre  
Fjeldstad Borettslag, Oslo

– Borettslaget har hatt flere beboermøter der vi har informert om vedlikeholdsbehovet. OBOS Prosjekt har utarbeidet to alternativer til rehabilitering. Vi er gjeldfrie i år, og det virker som flertallet er positive til totalrehabilitering.



📌 – Moderne bygg er kompliserte, og styret blir overlatt med bruksanvisninger og dokumentasjon som gjerne er skrevet av og for ingeniører – ikke for vanlige folk, sier Glenn Arvesen i OBOS Prosjekt. (Foto: Eddie Chr. Thomas)

**P**å Hasle i Oslo ligger Frydenberg 1 borettslag. Det er 98 boliger fordelt på sju hus, og borettslaget har fortsatt ikke nådd tenårene. Hvem tenker vel på vedlikehold i den alderen?

– Det følger ikke med så mye info når du overtar et bygg – eller dokumentasjonen er vanskelig å forstå, mener styreleder Torgeir S. Einum.

Styret ønsket hjelp til å kartlegge vedlikeholdsbehov, og de engasjerte OBOS Prosjekt til å utarbeide en vedlikeholdsplan for neste femårsperiode.

– Vi fikk en fantastisk bra rapport, og jeg er sikker på at det blir et nyttig verktøy for styret.

“ Vi fikk en fantastisk bra rapport, og jeg er sikker på at det blir et nyttig verktøy for styret.

TORGEIR S. EINUM, STYRELEDER

**De skal starte** med å sikre frie rømningsveier, reparere balkongrekkverk og male panelet på fasaden. Kanskje blir det endringer i husordensreglene, og det blir helt sikkert serviceavtaler på luftstyring og kloakkpumper. Sistnevnte visste de

ikke engang at de hadde, og resultatet kunne blitt kloakkvann i kjellerbodene hvis pumpene sluttet å virke.

– I tillegg har vi fått oversikt over vedlikehold som bør gjøres på sikt. Jeg tror mange nye borettslag glemmer at de bør bygge opp en buffer gjennom felleskostnadene, sier Einum.

**Prosjekt- og byggeleder** Glenn Arvesen i OBOS Prosjekt er ansvarlig for vedlikeholdsplanen. Produktet kalles Vedlikeholdsnøkkelen, og i fjor ble det utarbeidet omtrent 60 slike. Arvesen forteller at de stadig oftere får henvendelser også fra relativt nye boligselskap.

– Moderne bygg er kompliserte, og styret blir overlatt med bruksanvisninger og dokumentasjon som gjerne er skrevet av og for ingeniører – ikke for vanlige folk. Vi hjelper boligselskapene med å få på plass serviceavtaler og gode rutiner. I vedlikeholdsplanen får du anbefalt hva som bør og må gjøres i løpet av nærmeste femårsperiode, og vi anslår kostnader for de ulike tiltakene, sier Arvesen.

📌 Vil du vite mer? Kontakt OBOS Prosjekt på tlf. 22 86 57 96. Du kan også se demoversjon av Vedlikeholdsnøkkelen på [Styrerommet.net](http://Styrerommet.net).