

TEMA: ØKONOMI/Ny bruk



▲ ÅTTE LEILIGHETER: Kjetil Hetland (til v.) og Kim Lansborg startet med å få generalforsamlingen til å vedta at styret skulle se på ulike muligheter. – Vi vurderte boder, lekearealer, treningsrom og daginstitusjon, forteller Hetland.

TJENER PÅ OPPGRADERING →

Tomme lokaler etter en nedlagt barnehage har blitt til åtte leiligheter på Romsås. Det gir penger i kassa og et løft for fasaden og uteområdet.

TEKST: HENRIK SØRLIE
FOTO: NADIA FRANTSEN

Røverkollen borettslag har hatt en real oppgradering de senere årene. 238 leiligheter har fått nytt bad og rørsystem, og blokkene har fått ny fasade. Det var bare ett sted som ikke hadde blitt rehabilitert, og det var førsteetasjen i en av blokkene. Der hadde det vært kommunal barnehage, men den ble nedlagt i 2001 siden Romsås hadde overskudd av

barnehageplasser. Deretter har lokalene stått tomme og vært utsatt for gjentatte innbrudd og hærverk.

– Kommunen har ikke vært interessert i å benytte lokalene, mens vi har ønsket å oppgradere fasaden og uteområdet, forteller styreleder Kjetil Hetland i Røverkollen.

FIKK BYGGANALYSE

I lang tid var det uenighet mellom borettslaget og kommunen om fellesutgiftene, men denne tvisten ble løst da kommunen gikk med på å selge lokalene til en rimelig pris. Taksten var rundt tre millioner, men lokalene ble solgt for kroner null mot at borettslaget slettet fordringene på 1,5 millioner kroner.

TEMA: ØKONOMI/Ny bruk



► Borettslaget har hele veien brukt profesjonell hjelp, og før kjøpet fikk de utført en bygganalyse for å beregne kostnader kontra salgsgjeld av nye leiligheter. Kostnadene ble beregnet til omtrent 20 millioner kroner for åtte leiligheter fordelt på 566 kvadratmeter. Det var usikkert om de ville gå i overskudd selv om de kunne få lokalene for bare 1,5 millioner kroner. Nestlederen i styret, Kim Lansborg, var blant dem som gikk imot – inntil boligprisene skjøt i været for noen år siden.

– Det er lav kvadratmeterpris her på Romsås, men i 2014 hadde prisene økt såpass at vi følte oss trygge på at dette skulle gå litt i pluss, sier Lansborg

FORVALTER BOLIGMASSEN

De to understreker at styrets oppgave er å forvalte og vedlikeholde boligmassen – ikke å spekulere i profitt. For dem har oppgradering av uteområdene og fasaden vært det viktige.

– Og ikke minst har vi fått tilkomstvei for brannbil, påpeker Hetland.

Nå skal leilighetene selges trinnvis i månedene fremover. Selv om de ikke nødvendigvis kommer til å tjene store summer på salget, er de sikret høyere inntekter fremover.

– En god del av husleien går til nedbetaling av gjeld, spesielt nå som rentene er lave. Vi har beregnet at det årlig blir rundt 100 000 kroner i netto inntekter fra de åtte leilighetene. Derfor blir dette uansett en lønnsom investering på sikt.

HADDE TOTALENTREPRENØR

Når Bolig & Miljø er på besøk, blir leilighetene vasket og blikkenslageren gjør siste fin-



Det er lav kvadratmeterpris på Romsås, men i 2014 hadde prisene økt såpass at vi følte oss trygge på at dette skulle gå litt i pluss.

Kim Lansborg

puss på det balanserte ventilasjonsanlegget. Stylisten har møblert to av leilighetene, og alt er snart klart til første visning. Mye er gjort siden hele lokalet ble strippet til betongen i fjor høst. Tidligere erfaringer hadde lært dem at det kan bli dyrt å gjøre alt selv, og borettsla-

▲ **HELT NYTT:** Stylet og klart for visning. Bruktprisene i Røverkollen borettslag ligger på 35-42 000 kroner pr. kvadratmeter, avhengig av standard og størrelse.



▲ Kjetil Hetland og Kim Lansborg.

get valgte totalentreprise. Øyvind Moen AS har hatt prosjektledelsen, 4B Arkitekter har tegnet og SansBygg har vært hovedentreprenør.

– Vi hadde gode erfaringer med disse, og hele byggeprosessen har gått veldig greit. Vi har vært opptatt av kvalitet og ikke stresset entreprenøren på tid. Alle vet hva hastverk kan føre til. Resultatet har blitt svært bra, og nå er det er tid for å selge, sier Hetland.



▲ HÆRVERK: Kommunen lot lokalene stå tomme, og i 2008 var forfallet allerede godt i gang. (Foto: privat)



GIR RÅD: Thale Scheie
i OBOS Prosjekt.



ROM TIL OVERS?

Har ditt boligselskap et loft, kjeller eller andre rom som kan komme bedre til nytte? Her er noen råd fra Thale Scheie, prosjekt- og byggeleder i OBOS Prosjekt.

- Hva ønsker dere? Bruk tid på en gjennomgang av muligheter og alternativer. En arkitekt kan lage skisser og kanskje komme opp med forslag om helt andre bruksområder enn dere har tenkt på. Svømmebasseng? Garasje? Verksted?
- Egner lokalet seg til det ønskede formålet? Her bør en se både på planløsning, konstruksjon og brannforhold. Hent inn bistand fra en arkitekt, og eventuelt i tillegg en brannteknisk rådgiver. Husk at de byggetekniske forskriftene blant annet pålegger universell utforming, selv om det kan innvilges fravik.
- Få profesjonell hjelp til å lage et kostnadsoverslag.
- Ta tidlig kontakt med Plan- og bygningsetaten. Ha en forhåndskonferanse for å avklare gjeldende krav og forskrifter.
- Står boligselskapet ditt på Byantikvarens gule liste? Ta tidlig kontakt med Byantikvaren!
- Ombygginger må forankres i vedtak på generalforsamlingen, og beboerne bør få god informasjon gjennom hele prosessen.
- Hvis du selv står for rammesøknaden, har du et mer avklart prosjekt når du skal innhente tilbud på utførelse. Da er det mindre fare for endringer, tilleggskostnader og forsinkelser i prosjektet.
- Det er mye å tenke på ved større byggeprosjekter, og styret er ingen profesjonell part. Det anbefales derfor at man søker profesjonell bistand til planlegging og gjennomføring.
- En totalentreprise kan være det tryggeste, for da ligger ansvaret for all prosjektering og utførelse hos entreprenøren.