

TEMA: UTEROM/oppgradering



NYTT OG GAMMELT. Cementen borettslag er bygget i et bystrøk på Storhaug, omkranset av asfalt og en blanding av gammel og ny bebyggelse.

UTEROM PÅ TAKET

Beboerne i Cementen borettslag i Stavanger fikk en 600 kvadratmeter stor terrasse der det før lå et utilgjengelig tak dekket av pukkstein. Det koster hver av dem 282 kroner i økte månedsutgifter.

TEKST: JORUNN WOLD
FOTO: JAN INGE HAGA

Denne sommeren skal virkelig nytes av beboerne i Cementen borettslag. Taket er nemlig omgjort fra å være 600 kvadratmeter med pukkstein til å bli en stor og deilig terrasse med sittegrupper, grillplass og 360 graders utsikt. Og skulle det bli for mye sol, er det bare å trekke inn under det 50 kvadratmeter store takoverbygget.

For åtte år siden kjøpte styreleder i borettslaget, Erling Prestårhus, leilighet til datteren som skulle studere i byen. Selv var han bonde i Ryfylke, åtte mil og to ferger unna Stavanger, og vant til landlige omgivelser og store friarealer.

TAK MED POTENSIAL

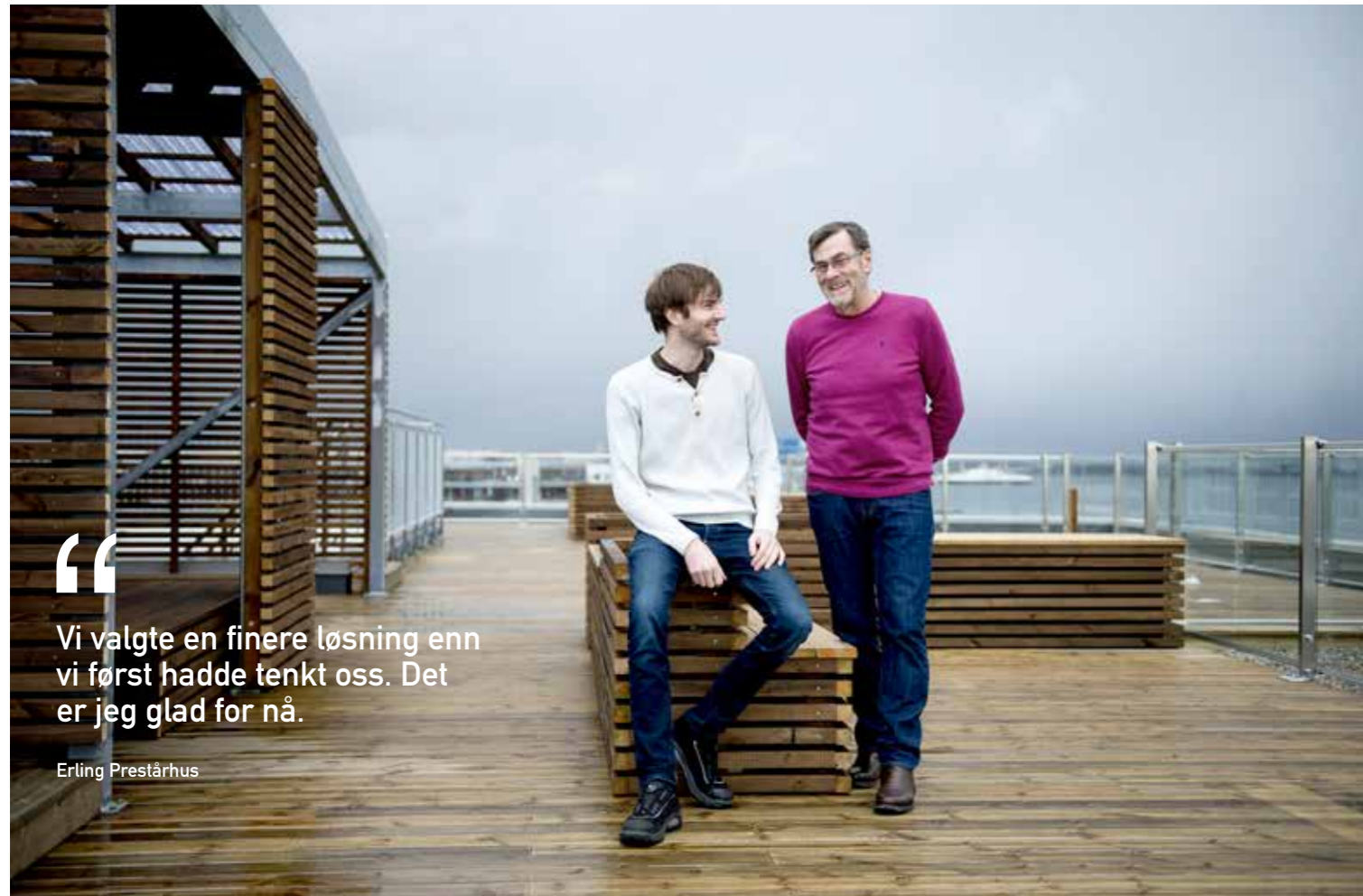
Leiligheten lå i et bystrøk på Storhaug, omkranset av asfalt og en blanding av gammel og ny bebyggelse. Et flott og sentralt område,

men ett potensial ble ikke utnyttet, mente Prestårhus, nemlig det store taket. Derfor tente han raskt på ideen om takterrasse.

– Borettslaget består av 53 boliger. Noen har balkong, andre ikke. Fellesområdene er små og av en art som ikke gjør det naturlig å rigge seg til en nydelig sommerdag, forteller Prestårhus.

Drømmen om takterrasse ble imidlertid lagt på is i noen år, og i mellomtiden ble Prestårhus

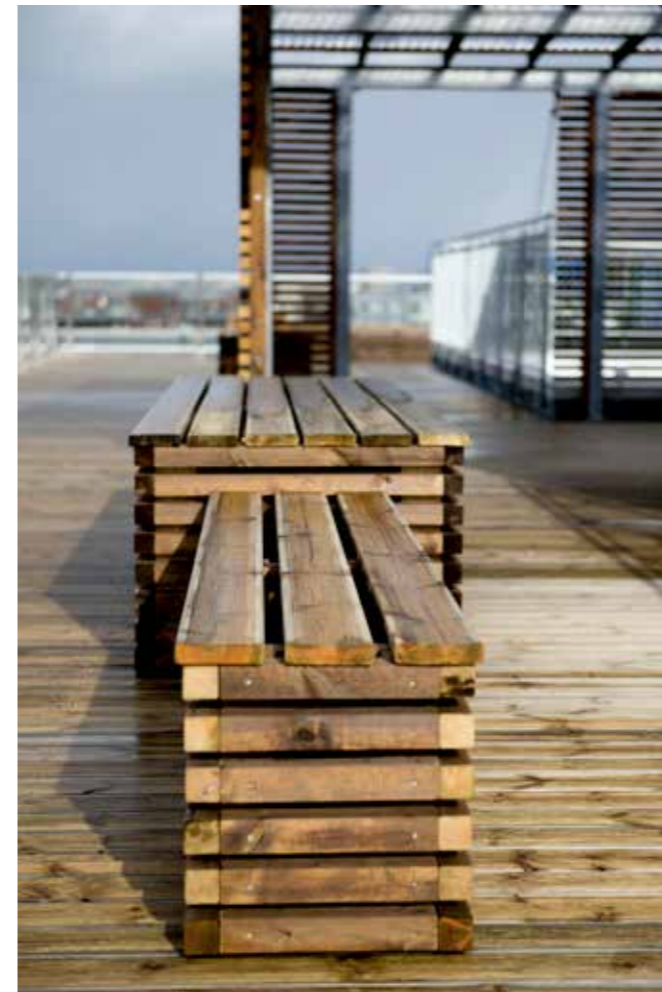
TEMA; UTEROM/oppgradering



Vi valgte en finere løsning enn vi først hadde tenkt oss. Det er jeg glad for nå.

Erling Prestårhus

▲ SKRYT: Styreleder Erling Prestårhus (til h.) skryter av Victor A. Dahl fra OBOS Prosjekt. – Det koster å bruke ekstern prosjektleder fra OBOS Prosjekt, men det er det verdt når vi ser resultatet, mener en fornøyd styreleder.



▲ GOD Plass: Den 600 kvm store takterrassen står klar for varme sommerdager. Blir solsteiken for sterk, har beboerne et 50 kvm overbygg de kan krype inn under.



► styreleder for borettslaget. Datteren flyttet, og leiligheten ble pendlerleilighet og «hytte i byen».

HARD START

Han tok opp ideen i styret, og etter hvert sa generalforsamlingen ja til å utrede ideen. Prosessen gikk imidlertid tregt i starten. Det var vanskelig å få inn seriøse tilbud fra entreprenører.

– Jeg hadde først planer om å styre prosessen selv. Men etter en stund ble OBOS Prosjekt leid inn som prosjektleder. Først da begynte ballen å rulle. Vi fikk hjelp med kontrakter, arkitekttegninger og alle valgene som måtte tas underveis. Det koster å ha ekstern prosjektleder, men vi er glade for å ha OBOS Prosjekt med på laget, særlig når vi ser at resultatet er blitt så bra, sier styrelederen.

Cementen borettslag hadde egentlig planer om en enklere terrasse. Men etter å ha sett forslaget fra arkitekten fikk de virkelig øynene opp for potensialet.

– Vi valgte en finere løsning enn vi først hadde tenkt oss. Det er jeg glad for nå, sier Prestårhus.

GOD PLANLEGGING LETTER JOBBEN

Victor Dahl fra OBOS Prosjekt mener at Cementen har tatt mange riktige valg underveis. Blant annet ble rekkverket trukket en meter inn, slik at terrassen ikke synes fra bakken. Det gjorde fasadeendringen enklere å få godkjent. Materialene er av aluminium, galvanisert stål og royalimpregnert treverk. Dette vil holde vedlikeholdsutgiftene lave i årene fremover.

– For andre boligselskaper som skal i gang med liknende prosjekt vil jeg anbefale å være nøye med forprosjekteringen. Da vi kom inn i prosjektet, ble vi oppmerksom på at taket i utgangspunktet ikke var dimensjonert for den økte lasten terrassen ville utgjøre. Dermed måtte vi fjerne det meste av den opprinnelige pukksteinen. Pukken lå som ballast for å holde taket på plass. Denne oppgaven skulle nå bli ivarett av den nye terrassen. Men nå fikk vi et nytt problem. Takisolasjonen var brennbar, og pukken hadde utgjort et brannhemmende sjikt for å redusere faren for brannspredning. Løsningen ble å legge et nytt og lettere brannhemmende materiale, for deretter å tekke taket på nytt. Først etter dette kunne vi begynne på selve terrassen, forteller Dahl.

ØKTE FELLESGIFTER

Prisen ble overkommelig for beboerne i Cementen. Totalt kom kostnadene på 1,8 millioner kroner. Lånet betales over fellesutgiftene. Med 53 boenheter blir det 282 kroner i økte utgifter per måned på hver leilighet.

– Det er ikke så veldig mye for en takterrasse, mener Prestårhus. – Dessuten, legger han til, kan vi nok forvente at boligene vil stige i verdi.

Prestårhus håper også at terrassene kan føre til at beboerne blir litt bedre kjent med hverandre. Kanskje kan det bli lettere å engasjere beboerne til styresaker og fellesskapets beste?

CEMENTEN BORETTSLAG

- Ferdig og innflytningsklart i 2007
- 53 boenheter i fem etasjer
- Ligger på Storhaug i Stavanger
- Små felles uteområder på bakkeplan
- Styreleder Erling Prestårhus
- Styremedlemmer Dagny Frøyland og Anders Eik
- Takterrasse på 600 kvm stod ferdig våren 2015
- OBOS Prosjekt har bistått i planlegging, bygging og ferdigstilling av takterrassen

