

## TEMA: Teknologi

**TRYGGHET:** En driftssikker heis, som også har plass til rullestoler, barnevogner og sykebærer skaper trygghet i en blokk med ni etasjer og 54 leiligheter. fastslår Ole Martin Berg (til v.), Ragnhild Strand og Steinar Eriksen fra Heis-konsulent AS.



# HEISAN, HER BLE PENGER SPART!

Styret ønsket seg to små heiser i hver blokk. De valgte i stedet én stor. Prisen ble redusert med 24 millioner kroner

TEKST: ESPEN BØRHAUG  
FOTO: WERNER JUVIK



## TEMA:Teknologi



▲ OPPTUR: Ole Martin Berg (tidligere styreleder) og styreleder Ragnhild Strand er svært godt fornøyd med de nye heisene i Stallerudåsen borettslag. De valgte det klart billigste alternativet, i samarbeid med Heiskonsulenten AS.

► Styreleder Ragnhild Strand stiger fornøyd ut av heisen og tar imot oss i den kalde, klare luften på Bogerud i Oslo. Stallerudåsen borettslag ligger like ved Østensjøvannet, med utsikt vestover mot hele byen. Heisene i de fire blokkene er dekorert med store bilder som viser kvalitetene i nrområdet.

– Det var enda en ting vi ikke hadde sett for oss da vi skjønte at de gamle heisene måtte skiftes ut, forteller hun til Bolig & Miljø.

Heisene var 50 år gamle da styret omsider innså at de var modne for utskifting. Heiskontrollen var klar i sine råd, driftssikkerheten var lav, kostnadene skyhøye. Borettslaget tok kontakt med Heiskonsulenten AS, som nå er et datterselskap under OBOS Prosjekt.

Styret ønsket opprinnelig at den gamle, trange

heisen skulle erstattes av to nye i hver oppgang. Det ville gi høyere regularitet for de 54 leilighetene i hver blokk, og de ville unngå en heisløs tilværelse i byggeperioden. Det siste var særlig viktig for de mange eldre som bor i de øverste etasjene.

### SPARTE 24 MILLIONER

– Dette var fullt mulig å få til, forteller Steinar Eriksen i Heiskonsulenten AS. – Men det var ikke den beste løsningen. Enten måtte man montere inn en liten heis ved siden av den eksisterende og ende opp med to små, eller etablere nye sjakter utvendig for å få plass til en stor «båreheis» i hver blokk.

Totalkostnadene ville komme opp i 32 millioner kroner, tilsvarende om lag 150.000 kroner per bolig.

– Vi innså at to heiser ikke var et godt alternativ for oss, forteller Ragnhild Strand.

Rådgiveren foreslo i stedet en spesialtilpasset løsning med dører på langsiden som gir plass for sykebærer. Automatiske dører gjør hverdagen svært mye enklere for alle, også foreldre med barnevogn. Og kostnaden ble dramatisk redusert.

– Vi klarte å få dette til for 8 millioner kroner. Vi søkte Oslo kommune om tilskudd, så kostnaden for borettslaget ble rundt 6,5 millioner kroner. Det tilsvarer ca 30.000 per bolig.

### STYRETS FULLMAKTER

Ole Martin Berg var styreleder da saken ble tatt opp i generalforsamlingen. Han og arvtakeren er enige om at informasjonen til beboerne må være svært god, uansett hvor fint prosjektet er.

”

Noen tror kanskje at konsulenter og rådgivere er rene kostnadsdrivere. Dette er et eksempel på det motsatte.

RAGNHILD STRAND



ARKIVFOTO: HEISKONSULENTEN AS

▲ **TRANGT:** De gamle heisene var trange, upraktiske og dyre i drift. Etter mer enn 50 år ble de skiftet ut.

– Det lå nok innenfor styrets fullmakter å sikre en mer driftssikker løsning, men det måtte tas opp lån. Vi fortalte alt vi visste, og vi hørte ingen protester da vi lanserte denne løsningen, forteller Berg.

Styret fant også praktiske løsninger i periodene uten heis.

– Byggeperioden var begrenset til tolv uker i hver blokk. Noen fikk avlastningstilbud fra kommunen, andre bodde hos familie andre steder. For dem som valgte å bli boende, la vi så godt til rette som vi kunne, sier Ragnhild Strand.

#### IDENTITET

Utsmykkingen av heisene ble prikken over i-en. Hver av heisene er utstyrt med et unikt bilde fra nærområdet.

De er vakre å se på, og de skaper identitet. Vi kan til og med bytte litt rundt på dem, slik at bildene blir synlige for alle, sier styrelederen.

Hun tror mange andre boligselskaper kan ha nytte av ekstern hjelp når gamle heiser går ut på dato.

– Noen tror kanskje at konsulenter og rådgivere er rene kostnadsdrivere. Dette er et eksempel på det motsatte, fastslår Ragnhild Strand.

### Vedlikeholdsnøkkelen

Styret i Stallerudåsen har tatt i bruk Vedlikeholdsnøkkelen, OBOS' digitale styringsverktøy for langsiktig planlegging av vedlikehold i boligselskapet.

– Det hjelper oss veldig. Vi har flere større vedlikeholdsprosjekter som venter, men nå kommer det ikke i form av overraskelser, forteller styreleder Ragnhild Strand.

De nye heisene ble tatt i bruk for over et år siden.

– Felleskostnadene økte noe, men vi ligger fortsatt på et lavt nivå sammenlignet med mange andre. Kunsten er å finne en balanse mellom godt vedlikehold og andelshavernes ønsker og økonomi, påpeker styrelederen.