

TEMA: ØKONOMI/Rehabilitering

REHABILITERER FOR 60 MILLIONER



VANN: På grunn av feil fall på terrasser og gangbroer blir vannet liggende å trekke inn i betongen. – Nå rehabiliterer vi med tanke på at det skal bli lettere å vedlikeholde i fremtiden, sier Jan Lindahl, prosjekt- og byggeleder i Obos Prosjekt (t.v.), her sammen med styreleder Per Jørgen Sundstrøm.

Etter gjentatte lekkasjer, bestemte Nedre Ravnåsen seg for å bli kvitt problemet én gang for alle. Det medfører en betydelig økning i felleskostnadene, og styret måtte tenke nytt for å få beboerne med på laget.

TEKST: HEIDI RØNEID

FOTO: COLIN EICK

Nedre Ravnåsen borettslag ligger på Holmlia i Oslo, med utsikt over hele byen. Laget består av 109 terrasseleiligheter, som sto ferdige i 1983. Borettslaget har lenge hatt problemer med lekkasjer fra gangbaner og terrasser.

– Fallet på gangbanene og terrassene er feil, og membranen under dekket er gammel. Borettslaget er bygget slik at gangbanene og terrassene også fungerer som tak for leiligheten i etasjen under. Vi har hatt store problemer med at vannet blir liggende, trekker inn i terrassen og gir fuktproblemer i leiligheten under, sier styreleder Per Jørgen Sundstrøm.

Terrassene har store blomsterkasser og rekkverk i betong, som har gjort det vanskelig å komme til. Da blir det også dyrt å vedlikeholde.

– Det har kostet oss nesten en halv million hver gang vi har måttet reparere en lekkasje. Da vi oppdaget at fem nye terrasser hadde lekkasje-problemer, hadde vi ikke noe valg. Terrassene må rehabiliteres, sier Sundstrøm.

OBOS-BANKEN: Nedre Ravnåsen har fått hjelp av OBOS-banken med likviditetsanalyser i forkant, og lån til rehabiliteringen.



GJØR MYE SAMTIDIG

Borettslaget ligger i en skråning, og en stor rigg må settes opp for å få utført arbeidet. Styret ønsket derfor å få rehabilitert andre deler av borettslaget samtidig.

– Vi skal rehabilitere fasader, dekker, vinduer, dører og få nye uteboder. Vi kan spare millioner på å gjøre mye samtidig, i stedet for å gjøre noe nå og resten senere, sier Sundstrøm.

Det omfattende arbeidet gir en økning i fellesgjeld på rundt 5-600 000 kroner per enhet. Styret planlegger å øke felleskostnadene med 10 prosent i år, og 10 prosent i 2017. Felleskostnadene for en treroms leilighet vil da ligge på rundt 5500 kroner. Det har ført til sterke reaksjoner.

– Noen beboere har grått og vært veldig frustrert. Vi tar det veldig alvorlig, men samtidig er dette arbeidet ikke noe vi kan la være å gjøre, sier han.

GOD INFORMASJON

Styret ønsket å starte arbeidet da Husbanken-lånet var nedbetalt i 2014, og informerte om rehabiliteringen allerede i 2009.

– Vi anbefaler styret å være tidlig ute med infor-

masjon som vil få en betydning for beboernes økonomi. Folk trenger tid på å la det synke inn, sier Jan Lindahl, prosjekt- og byggeleder i OBOS Prosjekt AS.



Vi engasjerte beboerne med de største innvendingene i en byggekomite

Per Jørgen Sundstrøm, styreleder i Nedre Ravnåsen borettslag

Da beboerne skulle stemme over arbeidet på generalforsamlingen i 2014, var det sterk motstand mot rehabiliteringen. Generalforsamlingen vedtok at arbeidet skulle utsettes og styret skulle se på det igjen.

– Vi engasjerte beboerne med de største innvendingene i en byggekomite. Da ble de involvert i arbeidet, kunne se hvilke løsninger som var mulig og vurdere alternativene, sier Sundstrøm.

▲ **TAK:** Terrasseblokkene er bygget slik at terrassene fungerer som tak for leiligheten under.

SANNHETSVITNE

Styret endret også hvordan de snakket om rehabiliteringen fra den første generalforsamlingen til den neste.

– Først brukte vi begrepet «oppdatering» om arbeidet, men jeg tror det fikk beboerne til å tenke at rehabiliteringen ikke var absolutt nødvendig. Så da forslaget skulle behandles på ordinær generalforsamling i mai i år, ble beboere som har hatt store problemer med lekkasjer sannhetsvitner på hvordan det kan gå hvis ikke noe gjøres, sier styrelederen.

For å kunne utføre arbeidet, måtte styret få simpelt flertall på den ekstraordinære generalforsamlingen. Voteringen viste at tre fjerdedeler av beboerne nå var positive til rehabiliteringen.

Arbeidene vil ta rundt ett år, og det planlegges oppstart i november.

– Det store flertallet var en god motivasjon for å gå videre med prosjektet. Med et knapt flertall, hadde jeg vært mer usikker på om det var riktig, sier Per Jørgen Sundstrøm.