

TEMA: VEDLIKEHOLD/Elverum

Strandstykket borettslag har engasjert OBOS Prosjekt ved Ann-Charlott Ejander til å ivareta prosjekt- og byggeledelse for rehabiliteringen. Hun gir honnør til styret for samlet å ha gitt vedlikehold og verdiutvikling høy prioritet og for å ha igangsatt et såpass omfattende prosjekt.

– Det er krevende prosesser og mange viktige beslutninger som skal tas underveis. Styret i Strandstykket har så langt taklet utfordringene veldig bra, sier Ejander til Bolig & Miljø.



–FULL ENIGHET ER IKKE ALLTID MULIG

–Et borettslag med 106 boliger ligner litt på samfunnet rundt oss. Fem til ti prosent vil alltid mene noe annet, sier Ida Mellesdal og Terje Nylenden i Strandstykket borettslag.

TEKST: ESPEN BØRHAUG

FOTO: WERNER JUVIK

Det ble støy, krangel og to generalforsamlinger, men til slutt sa 90 prosent ja til det store rehabiliteringsprosjektet i borettslaget på Elverum.

– Man håper jo at alle skal bli enige om alt, men virkeligheten er ikke alltid slik, sier styreleder Ida Mellesdal i Strandstykket borettslag.

40 MILLIONER KRONER

Den nye kledningen har fått en rødbrun farge som speiler furuskogen rundt borettslaget i Elverum. Det store rehabiliteringsprosjektet til 36 millioner kroner er halvveis. Vel 50 boliger har så langt fått nytt panel, vinduer og balkonger. Bindingsverk, treverk og gavler er etterisolert, murvegger pusset på nytt. Entreprenøren Våler Bygg begynte på oppdraget i fjor høst, alt skal være ferdig neste vår.

–Vi har 15 mann i arbeid. For en liten familiebedrift er dette en stor jobb, sier daglig leder Jan Ivar Skjæret.

TRANG START

Ida Mellesdal mener at Våler Bygg fortjener

◀ **LAST OG BRAST:** – Det er ekstra krevende å gjennomføre et stort rehabiliteringsprosjekt mens det bor folk i leilighetene. Da er det viktig å ha gode folk med på laget, sier Ida Mellesdal, styreleder i Strandstykket borettslag. Her er hun flankert av styremedlem Terje Nylenden (til v.) og Jan Ivar Skjæret, daglig leder i Våler Bygg.

noe av æren for at prosjektet går mot en vellykket avslutning. Det er ekstra krevende å utføre et slikt arbeid mens det bor folk i leilighetene. Mange må tåle mye bråk, rot og støv underveis.

– Prosjektet hadde en trang start, men samarbeidet med entreprenøren har vært fremragende. Byggelederen har også drevet med litt fredsmeikling underveis, forteller styrelederen.

Borettslaget består av 2-, 3- og 4-roms rekkehusboliger som ble oppført for nær 40 år siden. Opp gjennom årene har etterslepet på vedlikehold vokst seg større og større. Takteking ble rett nok skiftet i 2009, men ellers sto det dårlig til. Boligene var kalde, og det merkes på innlandsvinteren. Til slutt ble hendelsene fra andelshaverne for mange, og vedlikehold etter brannslukningsmetoden fungerte ikke lenger.

VEDLIKEHOLDSPPLAN

Styret i borettslaget tok kontakt med OBOS Prosjekt på Hamar, som utarbeidet en vedlikeholdsplan for hjelp til å prioritere blant oppgavene som stod foran dem. En hel del av det som nå utføres, fremstår som tvingende nødvendig.

– Men det ble veldig mye støy da styret foreslo et prosjekt til i alt 40 millioner kroner. Det hadde sikkert vært enklere i et enhetlig blokkmiljø, med like leiligheter. Her hos oss har vi små og store boliger, enslige og storfamilier, unge og eldre beboere, forklarer Terje Nylenden.

FORTSATT LAV FELLESKOSTNAD

– Alle så behovet for modernisering, men noen ønsket et mindre omfattende prosjekt.

Det handler selvsagt om størrelsen på felleskostnadene, sier Ida Mellesdal.

Prosjektet beløper seg til ca 340.000 kroner i snitt pr bolig. Felleskostnaden økte i snitt med ca 30 prosent, fra 3000 til 4000 kroner. Hvor mye markedsverdien på boligene har økt, vites ennå ikke.

–Felleskostnadene våre er fortsatt blant de laveste her i distriktet. Og nå setter vi også av midler til et vedlikeholdsfond, forklarer de to styremedlemmene.

–Var det aktuelt for styret å foreslå et mindre omfattende prosjekt?

– Nei, vi gikk inn for et prosjekt vi mente var nødvendig og riktig. Vi inviterte til informasjonsmøter, sendte ut skriv, la saken frem for generalforsamlingen, der 80 prosent sa ja, sier Mellesdal.

GOD STEMNING

Et mindretall krevde at en ekstraordinær generalforsamling skulle ta stilling til et billigere prosjekt. Det endte med at 90 prosent av andelshaverne stilte seg bak styrets opprinnelige forslag.

–Det er god stemning her nå, synes Terje Nylenden mens vi rusler gjennom tunet en varm sommerdag. Den tidligere styrelederen, Mauricio Riquelme, skryter av arbeidet.

– Vi er glade for at dette blir gjort nå. Vi liker å bo her, nå blir det enda bedre.