



304 NYE BAD – UTEN KALDDUSJ

Det krever litt planlegging når du skal pusse opp 304 bad.
I Bjerke borettslag er de i full gang.

TEKST HENRIK SØRLIE FOTO NADIA FRANTSEN

OSLO Vannlekkasjer gjorde at utgiftene rant i strie strømmer i Bjerke borettslag. Rør fra 1962 hadde gått ut på dato, og det var på tide å ta grep.

– Forsikringen dekket noen lekkasjeskader, men langt fra alt. Etter rehabiliteringen ser det ut til at vi får ned premien minst 20 prosent, sier driftsleder Frank Einarsen i Bjerke borettslag.

Einarsen leder også våtromskomiteen i borettslaget. På halvannet år skal samtlige baderom og rørsystem bli nytt. Totalt er det 304 bad fordelt på seks blokker, og arbeidet er nå over halvveis.

– Min oppgave er først og fremst å holde kontakten med beboerne, informere og oppklare misforståelser. Totalentreprenøren og alle underentreprenørene holder fremdriftsplanen. Jeg er imponert over logistikken, for det er mange håndverkere involvert, sier Einarsen.

SØKTE BISTAND

Proessen startet for tre-fire år siden. På generalforsamlingen fikk styret fullmakt til å utrede behovet for rehabilitering. Deretter kontaktet de OBOS Prosjekt, som er et prosjekt- og byggelederfirma. De hjalp med å avdekke behov og innhente tilbud, før selve rehabiliteringen ble vedtatt på ny generalforsamling.

Under rehabiliteringen fungerer OBOS Prosjekt som styrets høyre hånd. De holder orden på økonomien, har kontakt med beboere og entreprenør, foretar stikkprøvekontroller og er med på sluttbefaringene.

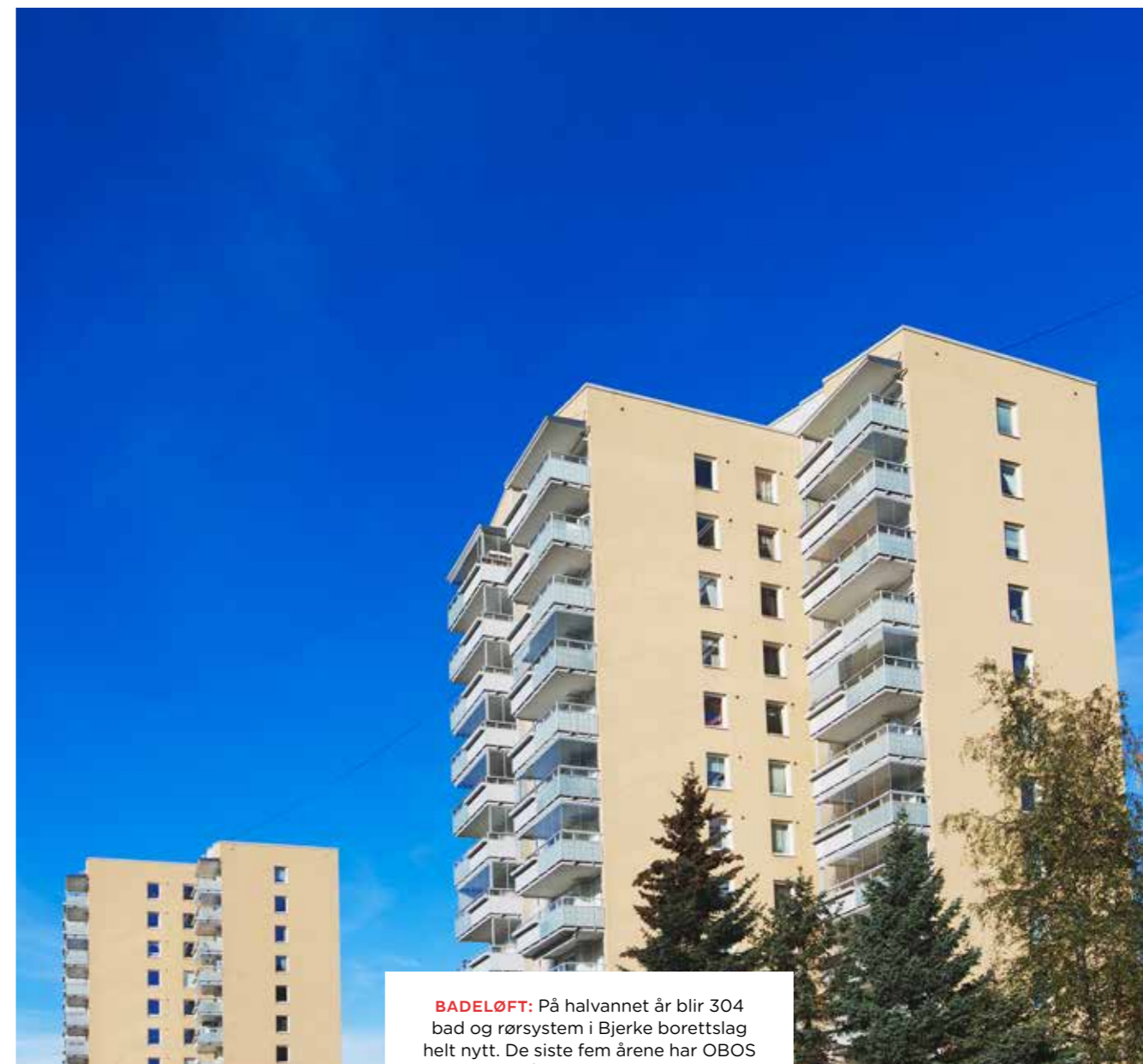
– Det er betryggende å kunne forholde seg til en nøytral fagperson, sier Einarsen.

MÅ HA FAGKUNNSKAP

VVS-ingeniør Geir Iver Tvedt i OBOS Prosjekt anbefaler bolig-selskapene å søke profesjonell bistand til å finne fornuftige løsninger og til å følge opp entreprenør og beboere i byggeprosessen.

– Det er naturligvis opp til borettslaget om de vil gå rett til entreprenør, men i så fall bør noen av beboerne ha god fagkunnskap og tid til å følge prosessen. Uten kunnskap kan man i verste fall ende opp med unødvendig dyre tiltak. Uklare kontrakter kan dessuten medføre uventede kostnader og krangel med entreprenøren om sluttregningen, sier Tvedt.

Han forteller at ikke alle prosjekter går like på skinner som i Bjerke borettslag. Det hender at det oppstår byggetekniske overraskelser underveis, eller man kan være uheldig med en av underentreprenørene.



BADELØFT: På halvannet år blir 304 bad og rørsystem i Bjerke borettslag helt nytt. De siste fem årene har OBOS Prosjekt bistått i ca. 40 prosjekter med totalt 7000 leiligheter. Frank Einarsen i Bjerke borettslag er driftsleder og leder av våtromskomiteen. – Det er en fulltidsjobb og vel så det, sier Einarsen.



FÅR RABATTER: Ved større prosjekter koster det gjerne 150-200 000 kroner per bad. I Bjerke borettslag er prisen omtrent 150 000 kroner. Nedenfor er badet til Ester Eisold



HVORDAN GÅ FRAM?

- Avklar tilstand og behov. Det er viktig å gjøre en samlet vurdering av sluk, avløpsrør, vannrør, elektro og våtrom, da tiltak på dette henger nært sammen.
- Generalforsamlingen må normalt gi sin tilslutning til gjennomføring av større rehabiliteringer. I første omgang bør styret få generalforsamlingen til å vedta er forprosjekt som belyser juridiske forhold, tekniske løsninger, praktisk gjennomføring og konsekvenser for felleskostnader.
- Søk bistand hos et prosjekt- og byggelederfirma som har erfaring med tilsvarende prosjekter.
- Generalforsamlingen må godkjenne prosjektet og låneopptak før kontrakt med entreprenøren kan undertegnes.
- Beboerne må bli godt informert underveis i prosessen, både skriftlig og muntlig. Mest vanlig er spørsmål om støv, støy og tilvalgsmuligheter.

– I slike tilfeller er det ekstra viktig å kunne støtte seg til et prosjekt- og byggelederfirma. Vi bidrar til at problemene løses så smidig som mulig, slik at det ikke blir større forsinkelser enn nødvendig. Jeg anbefaler styret å velge en entreprenør som har erfaring med store prosjekter, for logistikken er komplisert når man skal pusse opp hundrevis av bad, påpeker Tvedt.

GRUNNPAKKE MED TILVALG

I Bjerke borettslag viser Frank Einarsen fram et «show room» der det er oppstilt en rekke baderoms møbler og blandebatterier.

– Vi har en grunnpakke, men folk kan i stor grad velge andre løsninger, og en del av det er utstilt her. I grunnpakken er det hvite veggfliser, men det er noen som har valgt andre farger og dekor.

Ester Eisold (84) har bodd i borettslaget siden 1968, og hun valgte hvite veggfliser etter råd fra datteren sin. Før hadde hun lyseblå fliser, og dessuten en og annen blomstrete dekorflis.

– Jeg likte nok de lyseblå flisene bedre, men hvitt går også bra, sier Eisold.

Rehabiliteringen tar fire til fem uker per oppgang, og særlig den første uken er det mye støy, støv og mangel på vann. Beboerne har tilgang på brakker med dusj og toalett, men i Bjerke borettslag har omtrent en tredel flyttet ut under deler av perioden. Noen av de eldre har hatt midlertidig plass på sykehjem, men Ester Eisold var hjemme hele tiden.

– Jeg synes oppussingen gikk veldig greit, og det var bare hyggelige gutter som jobbet her, forteller hun. 

