

Rehabilitering

Om borettslaget Bendixensvei 1-9

- Ligger på Minde i Bergen
- Oppført første halvdel av 50-tallet
- 39 leiligheter fordelt på to blokker på 3 etasjer + kjeller og loft med hybel

Om prosjektet

- Alle bad er totalrenovert, med bl.a. nye fliser, nye møbler, nytt WC og nytt dusjhjørne
- Full utskiftning av alle rør og hovedstammer
- Nytt ventilasjonsanlegg og nytt el-opplegg (på badet)
- Arbeidene startet i august 2013 og ble avsluttet april 2014
- Prosjektledelse: StorBergen bbl
- Entreprenør: Arna og Åsane rørleggerservice AS

FORNØYDE: Rørlegger Frank Dame (t.v.), prosjektleder Frode Liseth og tidligere styremedlem Brita Bolstad er alle godt fornøyde med gjennomføringen av baderomsrehabiliteringen i Bendixensgate 1-9.

39 NYE BAD →

Rehabilitering



▲ GLAD: – Det er utrolig deilig med et helt nytt bad, sier Brita Bolstad.



▲ Borettslaget ble oppført på 50-tallet og har kort vei til herlig turterreng på Ulriken og Damsgårdsfjellet.



over til fellesmåling av varmtvann, fått et nytt elektrisk anlegg og et nytt ventilasjonssystem, noe som totalt vil gi positivt utslag på strømforbruket. I tillegg har borettslaget fått en lavere forsikringspremie, understreker Liseth.

Bolstad trekker frem enda en gevinst. – Etter at vi gikk over til felles varmtvannstank kunne man kaste ut den store berederen som i vårt tilfelle stod under kjøkkenbenken. På den ledige plassen fikk vi endelig laget oss et ordentlig avfallssorteringssystem, sier Bolstad.

FORNØYDE BEBOERE

Arbeidene pågikk i drøyt åtte måneder, og man brukte rundt seks uker på hver oppgang. I denne perioden flyttet beboerne ut og bodde hos venner, familie eller på hytta. Beboere som ordnet privat innkvartering fikk refundert felleskostnadene i perioden de bodde borte, mens øvrige fikk dekket overnatting på vandrerhjem. Bolstads inntrykk er at beboerne jevnt over er godt fornøyde med sitt nye bad.

– Noen småting vil det alltid være, men de aller fleste tilbakemeldingene er positive. Personlig elsker jeg mitt nye bad. Selv har jeg et av de minste badene, men jeg synes plassen er utnyttet veldig godt. Dessuten er det deilig å ha et bad hvor alt av interiør og alle overflater er helt nytt, hvor alle rør og ledninger er skiftet ut og som følger de nyeste standarder og kvalitetskrav, sier hun.

Og nyheten om den vellykkede baderomsrehabiliteringen har spredd seg i nabolaget.

– Vi har allerede hatt et møte med et av borettslagene i nærheten som kan tenke seg å gjennomføre en lignende rehabilitering, så dette er tydeligvis blitt lagt merke til i nærområdet, forteller Liseth.

– Husk å rense sluket!

– Mitt viktigste råd når det gjelder vedlikehold av bad er: Husk å rense sluket! Dersom sluket tettes, øker risikoen for vannlekkasjer. Gjør det derfor til en vane å rense sluket med jevne mellomrom, det kan spare deg for store utgifter og mye unødig plunder og heft i fremtiden, sier rørlegger Frank Dame.

Med sine flunkende nye bad kan beboerne i borettslaget på Minde i Bergen gå høsten litt lysere i møte.

TEKST: EDDIE CHR. THOMAS
FOTO: EIVIND SENNESET

BERGEN: Borettslaget Bendixensvei 1-9 ligger i bydelen Minde i Bergen, ti minutter med Bybanen fra sentrum. Området er et typisk boligstrøk preget av småhusbebyggelse og lavblokker, med frodige grøntområder og parker i mellom.

TRENGTE ET LØFT

Borettslaget består av 39 leiligheter fordelt på to treetasjers blokker og ble oppført på 50-tallet. Tiden var med andre ord overmoden for å gi rørsystemet og badene en sårt tiltrengt oppgradering.

– Det hadde ikke vært gjennomført noen store, felles rehabiliteringsgrep på badene utover beboernes egne, sporadiske oppussingspro-

sjekter. De siste årene mottok styret stadig flere meldinger om lekkasjer og vannskader og til slutt sa forsikringsselskapet vårt at ”nok er nok”. Dermed igangsatte styret en prosess med sikte på å få rehabilitert hele rørsystemet og alle badene, forteller beboer og tidligere styremedlem, Brita Bolstad.

FULL UTSKIFTNING

Spørsmålet om baderomsrehabilitering hadde vært oppe på to generalforsamlinger, og diskusjonen stod om man skulle nøye seg med en rørfornyning eller gå for full utskiftning.

– Vi fikk ekstern hjelp til å utarbeide en kravspesifikasjon og hentet deretter inn tilbud fra tre leverandører. En ekstraordinær generalforsamling våren 2013 gav tilslutning til en totalrehabilitering, forteller Bolstad.

OVERRASKELSER I VEGGEN

Valget av entreprenør falt på Arna og Åsane rørleggerservice AS, som har lang erfaring med denne type rehabiliteringsprosjekter.

– For oss var dette en mellomstor jobb, hvor hovedutfordringen var at vi aldri kunne være helt sikre på hva vi kom til å finne bak veggen i en såpass gammel bygning. Noen overraskelser dukket opp, så tidsplanen som var satt opp ble noe stram, men vi kom til slutt i mål på avtalt tid, forteller daglig leder Frank Dame i Arna og Åsane rørleggerservice.

PERSONLIG PREG

Badene i Bendixensvei 1-9 varierer i størrelse, og alle beboerne fikk noen valgmuligheter innenfor standardløsningen, men hadde mulighet til å betale ekstra for å kunne sette ytterligere personlig preg på sitt nye bad.

– I kjelleren stilte vi ut de ulike flisetypene som var i standardløsningen slik at folk kunne se nærmere på alternativene. I tillegg lå det masse informasjon på nettsidene til rørleggerselskapet om møbler, farge- og flisevalg og så videre, og man kunne også besøke butikken deres for å finne akkurat det man selv ønsket, utover det som lå i standardløsningene, forteller Bolstad.

GOD DIALOG

I et såpass omfattende prosjekt er det viktig med god informasjon til beboerne og en god dialog mellom samarbeidspartnerne. – Vi arrangerte informasjonsmøter både før, under og etter rehabiliteringen, hvor både rørlegger og prosjektleder var til stede. I tillegg forsøkte vi å gi god skriftlig informasjon til alle beboerne underveis, sier Bolstad.

Frank Dame sier seg enig: – I realiteten skulle vi lage 39 helt unike bad, så det var avgjørende at vi hadde en god dialog både med beboerne, styret og prosjektleder underveis, og det mener jeg absolutt at vi hadde.

En annen suksessfaktor, ifølge Bolstad, var at styret hentet inn StorBergen bbl som profesjonell prosjektleder.

– I et styre vil det som regel være begrenset kunnskap om disse tingene, så det å ha StorBergen inne som en profesjonell prosjektleder, var svært viktig for oss, sier Bolstad.

BESPARELSER OG GEVINSTER

Prosjektleder Frode Liseth fra StorBergen bbl mener det var en fordel å bruke en entreprenør som hadde kompetanse på flere områder.

– I dette prosjektet skulle det lages nye bad fra A til Å, så at styret valgte et firma som hadde kompetanse på alt fra rørlegger- til elektrikerarbeid var nok smart, sier Liseth.

Å skulle totalrehabiliterer 39 bad koster penger. Borettslaget tok opp et felles lån som må betales tilbake, men Liseth mener investeringen likevel lønner seg over tid.

– For det første vil oppgraderingen i seg selv øke verdien på boligen. Dessuten har man gått