

TEMA

Rehabilitering fra innerst til ytterst!

Side 8–27



FARGESETTING

**Få fin farge på
fasaden**

Side 8-11

BYFORNYELSEN

**Da Oslo ble
pusset opp**

Side 35-39

JUSS

**Beboernes krav
på innsyn**

Side 44

Vi utbedrer, rehabiliterer og kontrollerer vann- og avløpsledninger

Våre høyt kvalifiserte fagarbeidere:

- utbedrer skader på vann- og avløpsledninger
- utfører lekkasjesøking på vannledninger
- høytrykkspyler vann- og avløpsledninger



Vi leverer og monterer nøkkelferdige nedgravde avfallsanlegg

Vi bistår oppdragsgiver med:

- prosjektering
- dimensjonering
- innhenting av nødvendige tillatelser for etablering av nedgravde avfallsbrønner

FUKTSIKRING AV GRUNNMUR • NEDGRAVDE AVFALLSANLEGG • MUR- OG BETONGARBEID •
VANN- OG AVLØPSARBEID • GRØNTANLEGG • KONSULENTTJENESTER

Totalleverandør av anleggstjenester til borettslag og sameier
www.steinbakken.as • Tlf. 22 80 22 00

Steinbakken
entreprenør as

Leder



Ventilasjon
Fikk bedre
inn klima
Side 16–18



Oppvarming
Lønnsomt med
bergvarme
Side 22–24



Lovendring
Nytt for bolig-
sameier
Side 42

Fra venstre: Kristin Øgaard, Elisabeth Natvig og Marit S. Åstvedt satt i byggekomiteen og styret til årets vinner av OBOS-prisen, se side 7.



FOTO: CHARLOTTE WIIG

Bærekraftig rehabilitering

Et styre i et boligselskap har et stort ansvar. De er valgt av sine naboer til å ivareta og vedlikeholde verdien i det som sannsynligvis er den største enkeltinvesteringen et moderne menneske gjør, nemlig boligen deres. Og en rehabilitering er gjerne det største krafttaket et boligsameie eller et borettslag kan ta. Økonomisk er det gjerne et stort løft og kan innebære en investering på både to- og tresifrede millionbeløp.

Fordi prosjektene er omfattende tar de gjerne lang tid å planlegge, og ikke minst krever de en stor innsats i informasjon til og nødvendige vedtak av beboerne – det siste gjennom ordinære og også gjerne ekstraordinære generalforsamlinger. De fleste styreverger gjør denne jobben på en svært god måte. I Bolig & Miljø ønsker vi å gi leserne gode tips som bidrar til å gjøre prosessen enklere.

Det som ofte ikke kommuniseres rundt rehabiliteringsprosjekter er at de som regel i stor grad også er miljøprosjekter og bidrar til mer bærekraftige boligselskaper. En fasaderehabilitering kan redusere energiforbruket, og en utskifting av oljefyren til for eksempel bergvarme reduserer karbonavtrykket. Dermed bidrar boligselskapene til en bedre og grønnere verden. //

ÅGE PETTERSEN
Ansvarlig redaktør



Bolig&Miljø

Ansvarlig redaktør
Åge Pettersen
aage.pettersen@obos.no
Redaktør
Henrik Sørli
henrik.sorlie@obos.no

Annoncesalg
HSmedia v/ Mona Jørgensrud
Tlf: 911 73 473
E-post: mona.jorgensrud@hsmedia.no
Design: Redink
Trykk: 07 Media
Forsidefoto: Ilja C. Hendel



OBOS er Norges største boligforvalter og tilbyr tjenester innen økonomi, regnskapsførsel, finansiering, juss, drift, teknisk bistand med mer. Vi forvalter alle typer boligselskaper over hele landet.



Trykksak
2041 0379

Kjenner dere vedlikeholdsbehovet?

En tilstandsrapport med vedlikeholdsplan gir forutsigbarhet.



Foto: Nadia Frantsen

Ta vare på dine verdier

OBOS Prosjekt er styrets naturlige medspiller når boligselskapet skal planlegge og gjennomføre vedlikehold, rehabilitering og ombygging. Vi kjenner prosessene som skal til for riktige vedtak og gjennomføring av kvalitetsmessige gode og helhetlige prosjekter i boligselskapene.

Byggeprosjekter fra A-Å

- Prosjekt- og byggeledelse
- Byggherreforskriften
- Uavhengig kontroll
- Skadevurderinger
- Tilstandsvurderinger
- Vedlikeholdsplaner
- Utredninger og forprosjekt
- Internkontroll
- Innemiljø
- Miljøkartlegging
- VVS og våtrom
- Enøk og energitiltak
- Heis
- Elektrotekniske anlegg
- Betogskader
- Brannsikkerhet
- Uteområder
- Avfallshåndtering



Entré

Den perfekte byen? 28. august går OBOS Boligkonferanse 2019 av stabelen i Operaen i Oslo. Til konferansen kommer utbyggere, politikere, historikere, arkitekter og sosiologer m.fl. for å snakke om hva slags byer vi trenger i fremtiden. Mer info på obos.no/boligkonferansen.

Nybolig til redusert pris

OBOS skal de neste to årene selge rundt 400 leiligheter til under markedspris.

Det nye konseptet har fått navnet OBOS Bostart og skal gjøre det mulig for flere å kjøpe sin egen leilighet. Boligene skal selges for omtrent ti prosent under markedspris.

– OBOS Bostart kan være en god løsning for unge som skal kjøpe sin første bolig, men vi tenker at ordningen kan passe også for mange andre. Ved en endring av livssituasjonen er det mange som trenger ny bolig, men sliter med å ha nok egenkapital. Da kan Bostart være det som gjør det mulig å få kjøpt seg et sted å bo, sier konserndirektør Marianne Gjertsen Ebbesen i OBOS.

Følger prisutviklingen. Med OBOS Bostart blir boligen solgt av OBOS til nedsatt pris mot at OBOS får retten til å kjøpe den tilbake når kjøper ønsker å selge. OBOS betaler da den opprinnelige kjøpesummen for boligen, justert for endring i boligpris-



ILLUSTRASJON: BLÅR

indeksen til Eiendom Norge for gjeldende kommune. Dermed vil Bostart-kjøperne ta del i markedsutviklingen.

– For OBOS betyr konseptet at vi selger boligen til en litt lavere pris i første omgang, men kan selge den til ordinære vilkår på et senere tidspunkt. Sånn sett kan vi si at OBOS utsetter å få deler av salgssummen til senere, enten det blir om to eller ti år, sier Ebbesen.

Det er allerede solgt over hundre Bostart-leiligheter på Ulven i Oslo. Det er konkrete

📍 I dette planlagte boligprosjektet på Løren i Oslo vil 50 av leilighetene bli solgt til OBOS Bostart-pris.

Mer info på obos.no/bostart

planer om ytterligere Bostart-leiligheter på Løren, Vollebekk, Fornebu og Mortensrud.

Samfunnsansvar. Byrådet i Oslo har flere ganger oppfordret byggebransjen til å finne nye løsninger som gjør at flere får mulighet til å kjøpe egen bolig, og byråd Hanna E. Marcussen roser OBOS.

– Jeg er glad for at OBOS tar sitt samfunnsansvar på alvor og bygger flere boliger som kan selges under vanlig markedspris, sier byråd Hanna E. Marcussen i Oslo. //

Nytenkende på Furuset

OBOS har vunnet den internasjonale konkurransen Reinventing Cities. Dermed er det klart for byggingen av et ambisiøst prosjekt på Furuset i Oslo. Stikkord er bærekraft, fleksible leiligheter, kollektive boformer og felleshus for nabolaget.

Bakgrunnen for prosjektet startet i 2017 da Oslo kommune og fjorten andre storbyer over hele verden lyste ut konkurransen. Oslo stilte med to eiendommer i Groruddalen, en på Stover og en på Furuset. Viktige mål

for konkurransen – i regi av C40 Cities Climate Leadership Group – er å sette en ny standard for klimavennlige urbane prosjekter internasjonalt.

– OBOS har en ambisjon om å bidra til å løfte byutviklingen i Groruddalen i årene fremover. Denne satsingen på Furuset passer som hånd i hanske med de store byutviklingsprosjektene vi har i gang på Vollebekk og Ulven, samt det ambisiøse miljøprosjektet Oen på Ammerud, sier konsernsjef Daniel Kjørberg Siraj.



ILLUSTRASJON: LPO ARKITEKTER

📍 The Urban Village på Furuset blir ikke bare et boligprosjekt, men et senter for hele nærmiljøet.

COOR EIENDOMSDRIFT – TIL TJENESTE!



Våre driftsteknikere leverer alle driftstjenester til ditt boligselskap

- Vaktmester
- Renhold
- Vedlikehold av uteområder
- Beredskapsvakt (24/7)
- HMS-bistand
- Tilkalling og håndtering av alle underleverandører

Ett kontaktpunkt – én faktura!

Vi har driftet OBOS` eiendommer siden 1960-tallet og er i dag OBOS sin foretrukne leverandør innen eiendomsservice.

Vi tilbyr kvalitet til konkurransedyktige priser og OBOS-rabatt!

Ta kontakt med vårt kundesenter kundeservice.ced@coor.com, eller 91 82 20 20 og vi kontakter deg for befaring og et uforpliktende tilbud.



Coor Eiendomsdrift er en del av det nordiske Coor-konsernet og er en av markedslederne innen eiendomsservice. Vi er i dag ca. 50 driftsteknikere som drifter nærmere 400 eiendommer i Oslo-området.

www.coor.no

Entré **nyheter**

Ny leder i OBOS Prosjekt

Kjell Magne Brobakken er ny daglig leder i OBOS Prosjekt. Han har tidligere hatt kommunale stillinger som blant annet teknisk sjef og rådmann, før han ble regionleder for OBOS Innlandet og daglig leder i OBOS Eiendomsmeglere AS. Brobakken er utdannet sivilingeniør fra NTH og har tilleggsgutdannelse innen økonomi, markedsføring og samfunnsplanlegging.

OBOS-prisen til Liabakken

Liabakken boligsameie i Oslo har fått OBOS-prisen på 200.000 kroner for sin vellykkede rehabilitering av fasader og uterom.

Liabakken boligsameie ligger i bydel Vestre Aker og har utsikt over Bogstadvannet. Sameiet ble bygget av Selvaag i 1982/83 og består av 329 leiligheter fordelt på 14 terrassebygg.

– Årets vinner er et prosjekt der det nærmest er skiftet drakt på hele fasaden. De har gått fra 80-tallet til noe som ligner mer på et nybygg, og det er gjort på en sober og stilsikker måte. Det er en helhetlig rehabilitering, og det ser ut til å være godt utført håndverk og detaljer av høy kvalitet. Beboerne har ikke valgt den rimeligste løsningen, men har tenkt på vedlikeholdskostnader og hva som er lønnsomt på sikt, sa juryleder Kari Pahle da OBOS-prisen ble delt ut 14. mai på generalforsamlingen til OBOS.

I Liabakken var de opprinnelige stålplatene begynt å bli i svært dårlig forfatning, og det sto mellom ny overflatebehandling, nye plater eller teglfasader. Lang holdbarhet og mindre vedlikeholdsbehov spilte inn da teglfasader ble valgt. Da reduseres kostnader til stillas i fremtiden, og stillas er dyrt å sette opp på den bratte tomten til Liabakken.

Sameiet har også gjort andre oppgraderinger: De har forsterket veggene der det skulle komme tegl, montert vindsperrer og skiftet ut alle vinduer på teglveggene. Dessuten er trekled-



TEKST: HENRIK SØRLIE FOTO: CHARLOTTE WIIG

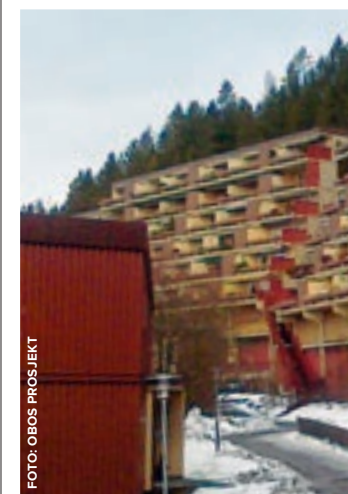


FOTO: OBOS PROSJEKT

Liabakken boligsameie fikk OBOS-prisen 2019 for rehabilitering og miljøltiltak.

Slik så det ut for noen år siden. Rehabiliteringen har en snittkostnad pr. leilighet på 164.000 kroner.

ning malt og inngangspartier oppgradert, blomsterkassene på terrassene er overflatebehandlet og de felles uteområdene har fått et skikkelig løft.

– I Liabakken er blomsterkassene fortsatt en viktig del av fasadeuttrykket – noe juryen setter pris på, siden det er et sentralt element i de klassiske Selvaag-blokkene. Blomsterkassene bidrar til å bevare sjela når fasadene for øvrig har fått ny drakt. Det er i det hele tatt en svært god opplevelse å rusle rundt i dette flotte boligområdet, sa Kari Pahle. //



Fibersement-plater

Enerhaugen arkitektkontor ble engasjert av OBOS Prosjekt til rehabilitering av **Smedstua borettslag**. Det ligger i bydel Stovner i Oslo og består av 17 blokker fra slutten av 1960-tallet. Fasadene skulle tilleggsisoleres og det skulle velges nye fasadematerialer – og farger. Sivilarkitekt og partner i Enerhaugen, Lars Gammelager, forteller at vinduene var skiftet for bare noen år siden, og det la føringer for fargevalget.

- Vindusrammene var mørkebrune, og vi fant ut at nøytrale jordfarger ville fungere bra. En lys sandfarge ble valgt som hovedfarge, og mellom vinduene er det en mørkere sandfarge. Det er brukt gjennomfargede fibersement-plater, forteller Gammelager.

Farge i tilværelsen

Valg av fasadefarger kan være vanskeligere enn mange tror.

TEKST: HENRIK SØRLIE FOTO: ILJA C. HENDEL

Det er det ytre som teller! Fasaden på en bygning er i hvert fall svært synlig, og det kan være klokt å gjøre en grundig jobb når fasadeveggene skal rehabiliteres og farger skal velges. Her er et utvalg fasader og noen råd om framgangsmåte.

- Det viktigste rådet mitt er å tenke helhetlig – og få hjelp av en arkitekt! Folk flest synes fort at de kan mye om farger siden de har pusset opp så fint i leiligheten. Men det er noe helt annet å fargesette utvendig, sier prosjekt- og byggeleder Thale Scheie i OBOS Prosjekt.

Vær tidlig ute. Arkitekt Søren Brandt anbefaler å være tidlig ute med å velge farger.

- Det er vanskelig med farger. Mal opp fargeprøver på vegg og bruk tid på beslutningen. Når selve rehabiliteringen starter, er det så mange praktiske ting styret skal ta stilling til. Da er det smart at fargevalget allerede er tatt, råder Brandt.

Arkitekt Svein Tore Haugen anbefaler styret å ha god kontroll med prosessen når farger skal velges.

- Det er mange meninger om farger. Mitt råd er å ikke involvere alle beboerne, men hold dem informert og ta med innspill. Hvis man skal stemme over farger på årsmøtet, bør det legges fram maks to alternativer som begge er godt gjennomtenkt.

Ingen fasitsvar. Hva er så god fargesetting på en fasade? Det er det vanskelig å svare generelt på. Hver fasade er unik, og medvirkende er blant annet lysforhold, omgivelser, arkitektur og materialene som brukes.

Murmester Ingvar Røang mener at enkle fargekombinasjoner ofte er det beste.

- Fasadene har allerede en rekke elementer, og det kan se rotete ut hvis man bruker mange farger. For gamle murgårder anbefaler jeg å studere fargeveilederen til Oslo kommune, sier Røang, og henvise til byantikvaren.no/farger.

Svein Tore Haugen synes man bør tenke nøye gjennom om dagens farger skal endres



Eikemønster

I **Borettslaget Grefsenveien 28** på Sandaker er det gjennomført en omfattende rehabilitering. Fasadeplater i blått er brukt som hovedfarge, mens i svalgangen og på balkongene er det en guloransje farge. På nært hold kan man se at de folierte platene har et eikemønster.

- Tanken er at eikemønstreet skal gi en interiørfølelse på balkongen og svalgangen. Rødfargen på inngangsdørene og heistårnet står bra til eikefargen som har litt rødt i seg, sier sivilarkitekt Svein Tore Haugen i Absolutt Arkitektur.

vesentlig eller kun korrigeres.

- Vi har en tendens til å tenke hvitt. Det er ikke galt, men det kan bli unyansert og ensformig. Ikke all modernisering er like vellykket, og man bør ha et kritisk forhold til hva som varer når moten endrer seg. Det ligger ofte mye god kvalitet i de

opprinnelige fargevalgene som ble gjort, sier Haugen.

Fargerike fasader. Lyse og nøytrale farger blir ofte brukt på dagens nybygg, men også ved rehabiliteringer. Lars Gammelager minner om at byene tradisjonelt har hatt mange >>>

“ Hvis man som styre er usikker på tilslutningen blant beboerne, kan det opprettes en fargekomité der beboerne blir involvert.

Lars Gammelager



Funkisfarge

Kirkeveien 110 i Oslo har nylig blitt helgrønn. Sameiet er én av ni lamellblokker kjent som **Marienlystblokkene**. Annenhver blokk har enten tegl- eller puss-fasade, og Kirkeveien 110 hadde en lysegrå pussfarge.

– Styret i sameiet ønsket å finne tilbake til farepaletten som var vanlig for funksjonalismen på 1930-tallet. Det ble ganske raskt bestemt at grønt passer godt sammen med de nærliggende blokkene i gult, rødt og lysegrått. Men vi har brukt mye tid på å finne rett nyanse på grønnfargen. Vi har malt opp store felt for å se hvordan fargene fremstår under ulike lysforhold, forteller Ingvar Røang som er murmester og daglig leder i Thorendahl.

» fargerike fasader. Det gjelder både gamle murgårder og flotte funkisblokker fra 1930-årene. – På 1980-tallet gikk man nok litt «bananas» i fargebruken, og deretter kom en motreaksjon. Fortsatt er det mange som blir litt konservative når det gjelder fargevalg, og styret velger kanskje heller en nøytral fargepalett som en sikker løsning – selv om det finnes flotte alternativer. Ikke vær så redd for å bruke noen kulører! Hvis man som styre er usikker på tilslutningen blant beboerne, kan det opprettes en fargekomité der beboerne blir involvert, sier Gammelager.

Han understreker at det viktigste er å tenke helhetlig og langsiktig når man skal gjøre noe med fasaden. – Hvilke vedlikeholdsbehov kommer, og i hvilken rekkefølge skal ting tas? Mitt beste råd er å få hjelp av fagfolk, smiler arkitekten. //

Den grønne Marienlystblokken i Kirkeveien ligger mellom en gul og en rød blokk.

TIPS

Fargesetting

- Start med å se på lyset, beliggenheten og byggets kvaliteter.
- Tenk helhetlig og vedlikeholdsbehov over tid.
- Skal dører og vinduer tas samtidig når stillaset først er oppe?
- Husk at taket er en del av fasaden.
- Sjekk hva som var de opprinnelige fargene.
- Se på fargesetting i nabolaget og byen generelt.
- Avgjør om dere vil ha variasjon i bebyggelsen hvis boligselskapet består av flere blokker eller mange rekkehus.
- Skal det være noen fargeklatter hvis mesteparten blir nøytralt?
- Velg gjerne innslag av farger i sekundære bygningselementer, som på balkongbryst-

- ninger, rekkverk og malte panelflater.
- Få store fargeprøver som kan studeres i ulikt lys.
- Vær innstilt på at prosessen rundt fargevalg tar tid.
- Styret eller en fargekomité bør lede prosessen, gjerne med et sterkt mandat og en styrt beboerinvolvering.
- Gi informasjon og en god begrunnelse for valget – eller forslagene det skal stemmes over.
- Farger er vanskelig, og det er smart å få hjelp av fagfolk. God kunnskap bør finnes hos arkitekter og en del materialprodusenter og fasadeentreprenører.
- Husk at alle kan kalle seg fargekonsulent, så du bør sjekke referanser.

Gjennomfarget puss

På Torshov i Oslo er de i gang med en omfattende fasaderehabilitering i sameiet Torshov Kvartal XIV B, populært kalt **Englegården**. Her har de ikke brukt ekstern hjelp til fargevalget, men styreleder Søren Brandt er arkitekt. All murpussen skulle skiftes, og styret gikk for gjennomfarget puss i stedet for maling.

– Det er et dyrere produkt, men til gjengjeld slipper du å male. Ved senere vedlikehold er det mulig å bruke maling eller å pusse over. Begge alternativer skal pus-te godt og slippe gjennom fuktighet, sier styreleder Søren Brandt.

Styret vurderte å gå tilbake til opprinnelig farge, men fasaden var grå da kvartalet sto nybygd i 1925, ifølge beboeren som har bodd der lengst. På 80-tallet ble vinduene hvite, og deretter ble fasaden gul og grå.

– Det fristet ikke med gråfarge på hele fasaden, så vi gikk for gult og grått på ny, men i en litt lysere nyanse, forteller styrelederen.



NEDGRAVDE LØSNINGER

NEDGRAVDE LØSNINGER er framtidens avfallshåndtering, både for private borettslag og for offentlige områder. Den eneste synlige delen av systemet er en stilig innkastsøyle i valgfritt design. Pent, praktisk og enkelt!

Ved å oppbevare avfallet under bakken unngår man både skjemmende lukt og avfallsrester rundt deponeringsområdet. Tømmingsprosessen er dessuten enkel for renovatørene.

Våre løsninger bidrar til et renere og mer estetisk bomiljø.

Ta gjerne kontakt så hjelper vi deg med å finne den løsningen som passer best hos deg!

Tlf. +47 742 81 765 | firmapost@namdalressurs.no | www.namdalressurs.no

DIN TOTALLEVERANDØR AV
**AVFALLS
UTSTYR**

MolokDomino®

Ny avfallsbrønn fra Molok®

NYHET

MolokDomino®

er en ny, arealeffektiv avfallsbrønn – semi undergrunn – som baserer seg på den kjente og velfungerende Molok®-teknologien. MolokDomino® er modulbasert, kan deles i 2 kammere og rommer inntil 5000 liter avfall. Tilbys også som overflatecontainer (2000 liter).



MolokClassic®



Metro full undergrunn

Ta kontakt for et meget konkurransedyktig tilbud!



STRØBERGS®
STROMBERGS-PLAST.NO

Telefon: +47 64 80 29 00 Mail: office@strombergs-plast.no



VEDLIKEHOLDSRENS?

Anse jobben som gjort

Vedlikeholdsrens av hele det innvendige avløpssystemet utføres for å eliminere problemer med tette og trege avløp og dermed sikre funksjonsevnen til rørene.

Kontakt oss for en gratis befaring eller for å høre hvordan vi kan hjelpe deg.

www.tt-teknikk.no / Tlf: 02490

TT-TEKNIKK

Tips ved rehabilitering

1 Ha en plan

Rehabiliteringen kan gjerne gjøres steg for steg, men det er viktig at den er del av en større plan. Da gjøres arbeidet i riktig rekkefølge, og du unngår for eksempel at de nye uteområdene må graves opp igjen fordi du må drenere. I tillegg kan du spare penger ved at arbeid som henger sammen eller krever noe av det samme utstyret, kan gjøres samtidig.

2 Tenk langsiktig

Tenk langsiktig med tanke på materialer og løsninger. Det er ikke gitt at den rimeligste løsningen nå blir den rimeligste løsningen på lang sikt.

3 Ha et godt grunnlag for avgjørelser

Undersøk ulike alternativer innen tekniske løsninger, materialer og pris, og få gjerne hjelp av fagfolk til dette.

4 Vær realistisk

Pass på at kalkyler, kostnadsoverslag og framdriftsplanene er realistiske slik at styret og beboere vet hva de begir seg ut på. Da blir ikke situasjonen så annerledes enn planlagt, og prosessen blir bedre for både styret og beboere.

5 Finansieringsanalyse

Foreta en finansieringsanalyse. Da får du oversikt over hvor stor del av rehabiliteringen som må lånefinansieres. Dette gjøres som regel som en del av forprosjektet.

6 Sørg for formelle vedtak i god tid

Avhengig av prosjektets art og omfang må det fattes vedtak, enten av styret eller generalforsamlingen/års-møtet. Styret kan selv beslutte alle tiltak som er å anse som vanlig forvaltning og vedlikehold. Dersom tiltaket har et omfang som gjør at det anses som en ombygging, påbygging eller endring av bebyggelsen eller grunnen, skal saken forelegges generalforsamlingen/årsmøtet med krav om to tredels flertall. Vedtak bør innhentes i god tid, slik at man slipper å komme i tidsnød med tanke på oppstarten av prosjektet.

7 Avklar søknadsplikt

Undersøk tidlig om arbeidet er søknadspliktig eller om det er nye tekniske krav som blir gjeldene når for eksempel balkongrekkverket byttes ut. Da får styret også oversikt over hva slags bistand det eventuelt har behov for.

8 Bruk dyktige fagfolk

Sørg for å bruke dyktige fagfolk til prosjektering og utførelse, og gjerne også prosjektstyring. Sjekk referanser og anbefalinger fremfor å bare velge den billigste.

9 Sørg for god informasjon

En rehabilitering er belastende for beboerne, men hvis de er godt forberedt på hva som skjer og når, er det lettere å planlegge økonomisk og ta eventuelle forholdsregler. God informasjon sørger også for at beboerne forstår nødvendigheten av tiltakene og reduserer motstand basert på misforståelser. Informer derfor i et beboermøte ved større vedlikehold eller rehabilitering, og informer også berørte naboer.

10 Styr prosessen godt

Flere styrer består av fagfolk, men en rehabilitering er krevende tidsmessig, så det kan likevel være lurt med profesjonell prosjektstyring. Under rehabilitering møter styrene profesjonelle aktører, og det er ikke alltid like enkelt å være en uprofesjonell part overfor en profesjonell part. Sørg også for at det er god styring med tanke på fremdrift, økonomi og kommunikasjon – og at prosessene er ryddige.

11 Forebygg skader

Boligselskapet er byggherre og har ansvar for å forebygge skader hos håndverkere gjennom byggherreforskriften og arbeidsmiljøloven. Dette innebærer at det skal utarbeides en HMS-plan, og boligselskapet skal påse at denne følges opp. Byggherre kan engasjere en representant som påser at entreprenør og underentreprenør ivaretar sitt HMS-ansvar i prosjektet.

12 Gi beskjed så snart som mulig

Fristen for å reklamere på en rehabilitering er normalt fem år, og fristen løper fra overtagelsen. Mangler skal reklameres uten ugrunnet opphold når de oppdages, ellers risikerer man å tape kravet også før det har gått fem år. Dersom styret oppdager en feil eller mangel er det viktig å gi beskjed til entreprenør så tidlig som mulig. Man behøver ikke å ha noen sikker kunnskap om hva som er omfang og årsak for å reklamere, dette kan fastslås ved senere undersøkelser.

Kilder: Thale Scheie, arkitekt i OBOS Prosjekt, Nils Ove Stennes, rådgiver i OBOS Forvaltning og Terje Sjøvold, juridisk direktør i OBOS.



Bedre luft og mindre støy

Balansert ventilasjon fjernet bråk og forurensing i borettslag ved sterkt trafikkert gate.

TEKST: HEIDI RØNEID FOTO: ILJA C. HENDEL

Styreleder
Anne Campbell
Weimoth har fått
et nytt inneklima.

Fra soveromsvinduet til Anne Campbell Weimoth ser vi rett ned på den røde 37-bussen, som frakter Oslos innbyggere gjennom byen.

– Vi har to bussruter utenfor, og det kjører opptil 16 busser forbi i timen. Da jeg flyttet inn tenkte jeg «hvordan i alle dager skal jeg kunne sove her?», sier hun.

Weimoth er styreleder i Bergensgata 3, som ligger rett ved siden av hovedgata på Bjølsen i Oslo. Borettslaget stod ferdig i 1985, og det ble bygget med mekanisk ventilasjon og spalteventiler i vinduene.

– Vinduene var dårlige, og det var støyyproblemer. I tillegg var det en forferdelig trekk.

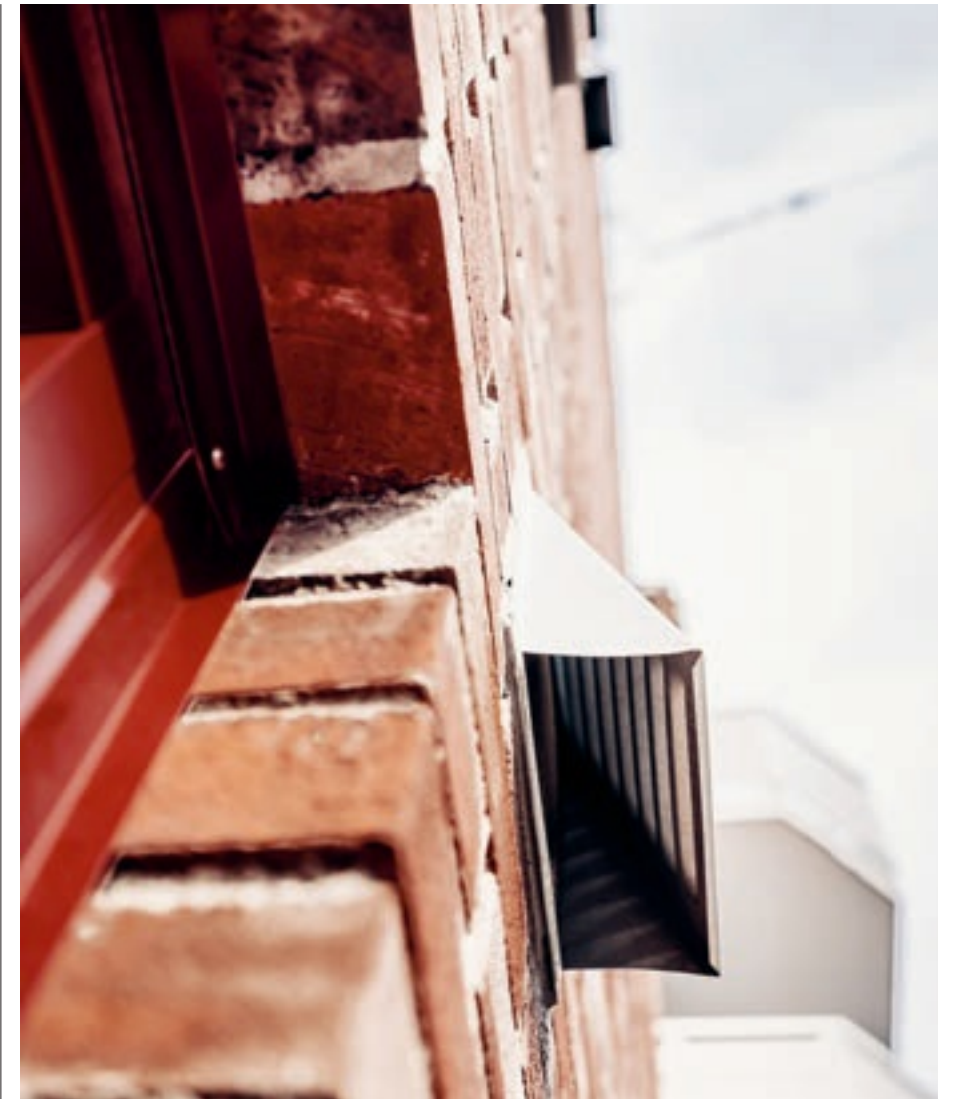
I riktig rekkefølge. Borettslaget – som er kun for beboere over 50 år – fikk utarbeidet en vedlikeholdsplan i 2015. Planen viste at det var mest prekært å rehabilitere ventilasjonen, med vinduene på en god andreplass. Valget stod mellom å oppgradere det mekaniske ventilasjonssystemet eller å velge en annen ventilasjonsløsning.

– Jeg synes det var meningsløst å oppgradere det vi hadde når vi kunne få en nyere løsning. Selv om vi er et «50-pluss-borettslag», er vi fremgangsmennesker som bor her, sier Weimoth.

Styret valgte derfor å bytte til balansert ventilasjon, hvor friskluft trekkes inn, filtreres og varmes opp til mellom 19 og 21 grader før den slippes ut i leiligheten.

Geir Iver Tvedt i OBOS Prosjekt forteller at kostandene til balansert ventilasjon har sunket:

– Balansert ventilasjon har vært påkrevd i nye bygg siden 2010, så kostnaden har gått kraftig ned. Med balansert ven-



🔍 **Luften filtreres og varmes opp før den slippes inn i leiligheten.**

tilasjon slipper borettslaget å ha åpninger i fasaden som slipper inn lyd og skaper trekk, i tillegg til at de kunne sette inn støysvake vinduer, sier Tvedt.

Smutthull i støtteordning. Bergensgata 3 søkte Enova om støtte til prosjektet, men fikk beskjed om at de hadde for få enheter til å kunne få støtte som et selskap.

– Vi oppdaget et smutthull i reglene, nemlig at hver enkelt- >>>

●●● FAKTA

Bergensgata 3 borettslag

● Borettslaget fra 1985 ligger på Bjølsen i Oslo.

● Det er 29 leiligheter i én bygning. Leilighetene er fra 39 til 58 kvm.

● Bergensgata 3 er et borettslag for beboere over 50 år.



» beboer kunne søke om støtte. Så hjalp vi alle som trengte det med å sende inn søknad, sier Dag Sandem, tidligere styreleder i borettslaget.

Da Enova oppdaget smutt-hullet tettet de det, men beboerne i Bergensgata 3 fikk støtte. For å få støtten utbetalt måtte hver beboer bli fakturert for arbeidet separat og videre-sende fakturaen til Enova.

– Borettslaget tok opp et felles lån, så vi måtte betale ut pengene på beboernes konto så de kunne betale fakturaen selv. Selv om det var ekstra jobb fikk vi 19.000 kroner hver i støtte, så det var verdt det, sier Weimoth.

Kostet 75.000 kroner. Å skifte ventilasjonsløsning kostet rundt 75.000 kroner per leilighet, og styremedlemmene er foreløpig veldig fornøyd med den nye løsningen.

– Luften er bedre og vi er ikke lenger plaget av støy fra gata utenfor. Det eneste jeg kan si er et «drawback» er at filtrene må skiftes to ganger i året, som krever tilgang til leilighetene. Men nå er vi i dialog med et firma som skal gjøre dette for oss, sier Sandem. //

» Det er boret et hull i ytterveggen hvor det hentes inn friskluft.

» Bergensgata 3 ligger ut mot den trafikkerte Bergensgata på Bjølsen i Oslo.



» Fuktføleren gir beskjed om fukt i rommet, for eksempel ved dusjing, og ventilasjons-systemet gires opp i full hastighet.

●●● **FAKTA**

Naturlig ventilasjon

» De termiske kreftene i luften gjør at varm luft stiger og klaffventiler slipper friskluft inn, som så beveger seg rundt i boligen før en kanal tar luften ut over taket. Alle boliger bygget før 1970 hadde naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon krever minimalt med vedlikehold. Kanalene må renses ved behov, trolig hvert 20. år.

Mekanisk ventilasjon

» Løsningen er den samme som naturlig ventilasjon, men med vifter som hjelper luften ut. Ulempen med dette systemet er at du får friskluft inn i stuen, som kan gi trekk.

Har flere bevegelige deler, som krever mer vedlikehold. Når luften trekkes ut ved hjelp av en vifte blir det mer støv i kanalene og kanaltrens må utføres hyppigere – som regel hvert tiende år.

Balansert ventilasjon

» Et mer komplisert system hvor en tilluftsvifte blåser luft inn på soverom og stue. En varmegjenvinner overfører varmen fra luften som går ut til luften som kommer inn. Luften blir derfor ikke like kald og føles ikke som trekk. I tillegg har systemet et filter som stopper pollen og veistøv – og gir en bedre inneluft. Ulempen med balansert ventilasjon er at den krever mer vedlikehold. Alle nye bygg leveres med balansert ventilasjon på grunn av energikrav.

Balansert ventilasjon består av flere enheter som krever vedlikehold. Filtrene må skiftes, minimum én gang og ofte to ganger i året, avhengig av foruren-sing i området.



Ladeløsninger for borettslag og sameier

Med over 1.000 installerte ladepunkter i Norge og over 70.000 i resten av verden er EVBox eksperter innenfor leveranse av større og små ladeprosjekter. Vi har høy kompetanse og god rutine på å finne en optimal løsning for ladeanlegg innenfor de tekniske og økonomiske rammene som er tilgjengelig i det enkelte borettslag eller sameie. Planlegging av fremtidsrettet infrastruktur, lastbalansering av anlegg, backoffice administrasjon av ladebrukere er viktige elementer i et totalprosjekt.



Totalleveranse av store ladeprosjekter



Konfigurerings av smarte ladere



Oppfølging med fakturering og vedlikehold

Nå kan du også delta på et av våre gratis ladeseminar.

EVBOX

Hva er søknadspliktig?

Rehabilitering kan kreve tillatelse fra Plan- og bygningsetaten.

TEKST: HEIDI RØNEID

Når boligselskapet skal rehabilitere er det ikke bare valg av materialer, leverandører og løsninger som skal avklares, det er også viktig å undersøke om rehabiliteringen omfatter arbeider som er søknadspliktige.

– Generelt er *endringer* av fasaden søknadspliktig. Dersom du bruker de samme materialene som tidligere er det generelt ikke søknadsplikt, men dersom du for eksempel skifter ut et balkongrekkverk i glass med et i metall kan det være søknadspliktig,



“dersom man endrer bygningsdeler i fasaden, som vinduer, balkonger og inngangsparti, må man søke.

Thale Scheie

sier Thale Scheie i OBOS Prosjekt.

Rehabilitering kan befinne seg i en gråsonen når det gjelder hva som er søknadspliktige tiltak og ikke. Scheie forteller at man kan male fasaden i en annen farge uten å søke om det, men dersom man endrer bygningsdeler i fasaden, som vinduer, balkonger og inngangsparti, må man søke.

Tilbakeføring. Et unntak er hvor endringen av fasaden er en tilbakeføring til opprinnelig utførelse.

– Skifter man tilbake til vinduer som er like de som originalt var i bygningen må du normalt ikke søke, selv om de er ulike de som er i bygningen nå. Men ta kontakt med Plan- og bygningsetaten hvis du er i tvil, sier Scheie.

Vær også oppmerksom på at rehabilitering likevel kan utløse andre tekniske krav.

– Det er for eksempel andre krav til høyde på balkongrekkverk nå enn det var tidligere, så dersom du skal skifte rekkverket kan det hende at det nå må være høyere enn det var.

Endring av brannceller. Også arbeid inne i bygningene

Ja eller nei?

Avklar om arbeidet er søknadspliktig ved å ta kontakt med Plan- og bygningsetaten tidlig i planleggingen. Det kan gjøres ved å sende en e-post med en kort redegjørelse for arbeidet som skal gjøres, gjerne med noen bilder av eksisterende situasjon.

• Alt som berører bærekonstruksjoner og branncellebegrensende bygningsdeler er søknadspliktig arbeid.

• Endring av utseende på fasade, herunder endring av materialer er søknadspliktig arbeid.

• Fargeendringer, som å male fasaden i en annen farge, er ikke søknadspliktig i de fleste kommuner, deriblant Oslo. Men hvis bygningen står på gul liste, kan det være smart å rådføre seg med Byantikvaren før du maler.

• Tilbakeføring til opprinnelig, originalt utseende er ikke søknadspliktig arbeid.

kan være søknadspliktig.

– Skifter du inngangsdøren til leiligheten er det søknadspliktig. Det er fordi man da berører branncellebegrensende bygningsdel, og da skal man bruke håndverkere som vet hva de gjør. Vi har sett utallige eksempler på at en dør i riktig brannklasse blir satt inn, men at omrammingen av døren er mangelfull slik at vegg mellom leilighet og trapperom – det vil si rømningsvei – ikke opprettholder brannklassen.

Generelt er arbeid som berører brannceller eller bærekonstruksjonen søknadspliktig. Dette gjelder også i etasjedekker.

– Endring av sluk kan også være søknadspliktig fordi du berører branncellen mot boligen under.

Gul liste. For bygninger på Byantikvarens gule liste gjelder egne regler.

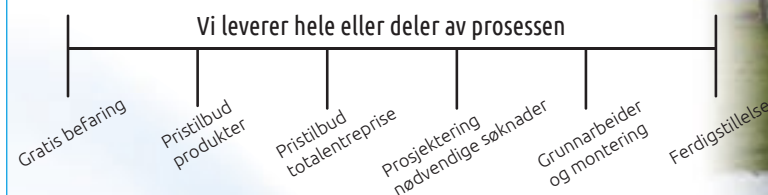
– I Oslo er stort sett hele bebyggelsen fra 1890-tallet og en rekke andre bygninger på Byantikvarens gule liste. Du kan sjekke om bygningen er på gul liste på kommunens hjemmesider. Er den det har du plikt til å melde ifra om rehabiliteringen og undersøke om arbeidet er søknadspliktig, sier Scheie. //



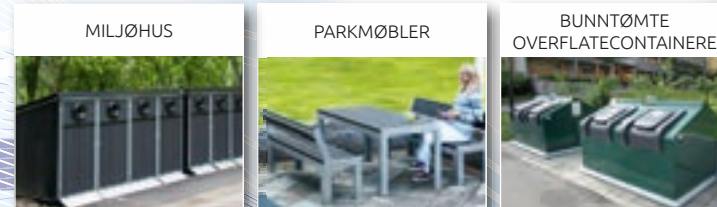
EnviroPac®

A part of San Sac Group

- Rent og estetisk utemiljø
- Miljøriktig kidesortering
- Kostandseffektivt - mer rasjonell drift på renovasjon



Andre løsninger for borettslag



EnviroPac er en del av San Sac Group som er Skandinavias ledende leverandør av maskiner og utstyr til kildesortering. Salg og service i hele Skandinavia!
Tel. 06130 • info@enviropac.no • www.enviropac.no



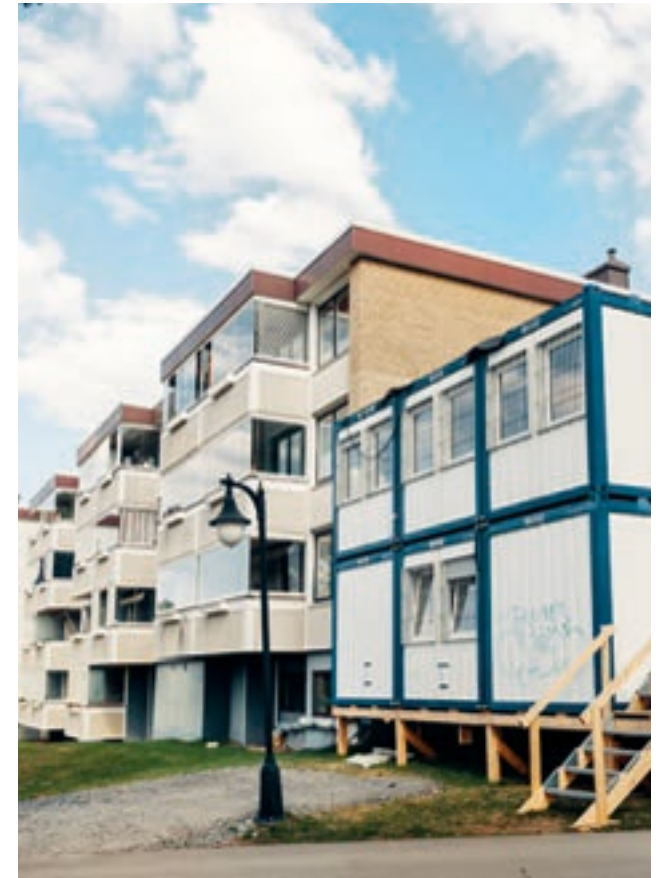
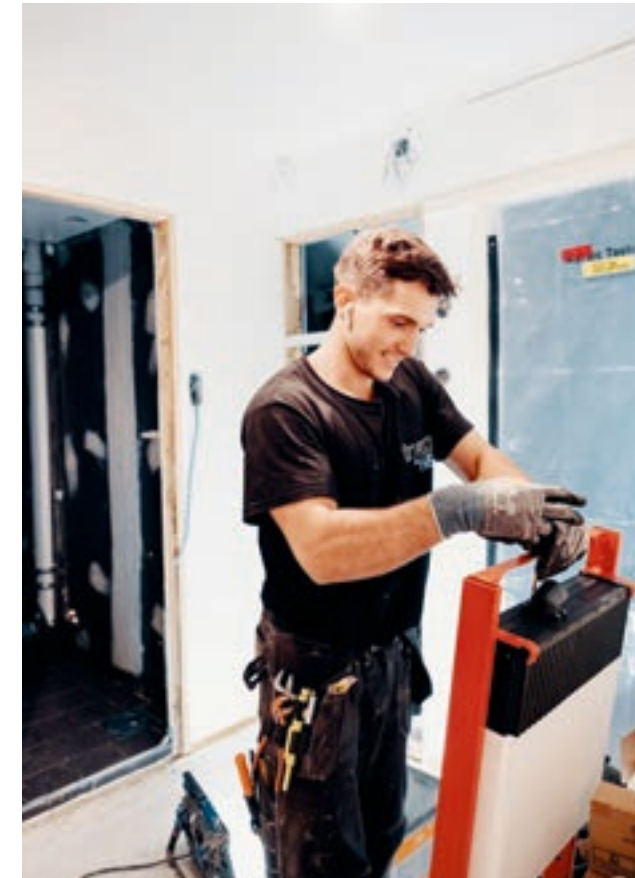
STÅLBALKONG – REKKVERK – TRAPPER
INNGLOSSING – BALDAKINER

PKS
INDUSTRI
www.pksindustri.no

777 NYE BAD og bergvarme

Det er et gigantisk prosjekt når et av Norges største borettslag skal rehabilitere.

TEKST: ANJA SØNSTEVOLD FOTO: ILJA C. HENDEL



Norges fjerde største borettslag har over 2000 beboere. Det er mer enn innbyggertallet i hundre av landets kommuner. Da Lohøgda borettslag på Tveita i Oslo måtte skifte ut hele rør-systemet, var det ikke bare rehabilitering av bad som ble vedtatt. Borettslaget bestemte seg også for å tenke grønt.

– Da vi gikk i gang med fullt rør- og våtromsprosjekt ønsket vi samtidig å bli mer miljøvennlige. Vi ønsket både å benytte fornybar energi og å spare energi, sier styreleder Terje Holmen i Lohøgda borettslag.

250.000 kg CO₂. Borettslaget bestemte seg for å bygge om de gamle kjølerommene i lavblokkene til tekniske rom med felles varmtvannsbereder. Dermed kunne varmtvannsberederne i kjøkkenbenkene til de 777 leilighetene fjernes, vannlekkasjer begrenses og varmetapet minskes.

De bestemte seg også for å bore over 200 meter dype energi-

– Det er mange toaletter som skal installeres, men når vi gjør det samme hver dag får vi gode rutiner og jobber effektivt, sier rørlegger Misim Memishi.

2 Gigaprojektet gjør at Lohøgda borettslag blir en byggeplass i nærmere tre år.

3 Flere kilometer med støysvake avløpsrør skal installeres i Lohøgda borettslag.

brønner på utsiden av blokkene og bruke bergvarme som energikilde. Når prosjektet er ferdig regner borettslaget med å spare minst 50 prosent av energiforbruket til vann og å minske CO₂-utslippet med omtrent 250.000 kg i året.

– Med stadig høyere strømpriser sparer vi ikke bare miljøet, men også penger. Vi regner med å tjene inn investeringen i bergvarmen innen 10–12 år, og etter dette har vi gratis energi i mange år fremover, sier Holmen, og legger til at investeringen i bergvarme koster rundt 28 millioner kroner.

En god prosjektgruppe. Det er ikke bare-bare når et av Norges største borettslag skal skifte alle vann- og avløpsrørene, bygge 777 nye bad, bore 30 energibrønner og sette opp 17 tekniske rom med bergvarmeanlegg. Borettslaget blir en byggeplass i nærmere tre år, og prosjektet er avhengig av at over 2000 beboere følger fremdriftsplanen. Det blir

“Vi regner med å tjene inn investeringen i bergvarmen innen 10-12 år.

Terje Holmen

en del jobb for styret, for å si det forsiktig.

– Det har vært en del å sette seg inn i og følge opp, og selv om jeg jobber i byggebransjen er det tung materie. Det har også gått med mye tid til mailer og befaringer, så det er derfor viktig å sette ned en prosjektgruppe som er interessert i prosjektet, råder styrelederen.

Ulike infokanaler. Prosjektgruppen har bestått av tre fra styret. For å informere beboerne har borettslaget benyttet seg av internavisen Lohøgda-nytt og laget en beboermappe med all informasjon om prosjektet, som fremdriftsplan, viktige datoer og valgmuligheter. De har >>>



» også delt borettslaget inn i seks grupper og avholdt informasjonsmøter. Der har de fleste spørsmålene gått i hva beboerne kan forvente av de nye badene.

– På grunn av kvantumsrabatter og relativt lave priser per bad har beboerne vært bekymret for om de får et dårligere bad enn det de har i dag. Da har vi fortalt dem at dette vedlikeholdet er noe styret er pålagt å gjøre, og at den nye løsningen kommer til å bli både bedre og rimeligere for beboerne, sier Holmen.

“Bergvarme er veldig energiøkonomisk. Det er mer stabil varme fra bakken enn fra lufta, og man er ikke avhengig av vær og vind.

Carina Hiorth

Følger tidsplanen. Rør- og våtromsprosjektet startet i oktober 2018 og skal være ferdig i april 2021. Nå er over 100 bad ferdige, og Holmen forteller at det har gått over all forventning.

De nye varmtvannsberederne er tilkoblet energibrønner på utsiden av blokkene. Beboer og styremedlem Gjert Løfgren gleder seg til å følge med på strømmåleren fremover.

– Både beboerne og entreprenøren har fulgt fremdriftsplanen til punkt og prikke. Selv om vi kun er i startfasen har vi kommet godt i gang, og prosjektet går mer og mer av seg selv, sier han.

Støtte til miljøprosjekter.

Lohøgda er ett av mange borettslag fra 60-tallet som har et rørsystem modent for utskifting. Energirådgiver Carina Hiorth i OBOS Prosjekt anbefaler boligselskap å velge miljøvennlige løsninger hvis de først skal gjøre om rørsystemet.

– Hvis boligselskapet ikke har felles systemer for varme og tappevann fra før av, er et rør- og våtromsprosjekt en god mulighet for å tenke nytt og grønt. I tillegg er det mulig å få støtte fra Enova og OBOS til slike miljøprosjekter, sier hun.

Selv hadde Lohøgda borettslag et stort forprosjekt med støtte fra Enova for å kartlegge hva som var den mest lønnsomme løsningen med tanke på ren energi og energibesparelse.

– Bergvarme er veldig energiøkonomisk. Det er mer stabil varme fra bakken enn fra lufta, og man er ikke avhengig av vær og vind, sier Hiorth. //

FAKTA

Lohøgda borettslag

Ferdigstilt i 1965/66
Ligger på Tveita i Oslo
Består av 777 leiligheter fordelt på 15 lavblokker



Borettslaget har pågående et fullt rør- og våtromsprosjekt med overgang til felles varmtvannsberedere og bergvarme



Dette blir gjort:

Skifter alle vann- og avløpsrør
Bygger 777 nye bad

Borer 30 brønner på over 200 meters dybde for å hente ut bergvarme



Bygger 17 tekniske rom med felles varmtvannsberedere og bergvarmeanlegg

Prosjektet pågår fra oktober 2018 til april 2021

200
MILLIONER

Hele prosjektet koster rundt 200 millioner kroner



TA FRITIDEN TILBAKE

- LA OSS HJELPE DEG!



VÅRFEIING/VEDLIKEHOLDSFEIING



GRØNTTJENESTER



BRØYTING OG STRØING

I over 80 år har vi stått til tjeneste for våre kunder. Vaktmesterkompaniet kan hjelpe deg, sommer som vinter. Vi tilbyr feiing av gårdsplasser og veier, containerutleie, gartnertjenester, graving og asfaltering, og brøyting og strøing på vinteren. Vi hjelper alt fra store bedrifter og borettslag til private hjem. Ingen jobb er for liten, ingen jobb er for stor. **La oss hjelpe deg!**

Ta kontakt med oss i dag! Befaring er selvfølgelig gratis!
Tlf 23 17 22 00 / post@vk.no / vk.no

23 17 22 00
vk.no

VINTERTJENESTER | FEIING OG SPYLING | CONTAINERUTLEIE | GARTNERTJENESTER | GRAVING OG ASFALTERING



Vi bistår i hele prosessen fra planlegging til ferdig installert anlegg.

Kontakt oss for gratis befaring:

☎ 64 84 55 20

✉ salg@noen.no

🏠 www.noen.no

**Nordisk
Energikontroll AS**

Utfasing av oljefyring

65% energibesparelse!

Etterstad Øst borettslag, med 108 leiligheter konverterte til bergvarme i 2017.

Sparer kr. 680.000,-/år
etter konvertering til bergvarme.

Varmeentreprenøren



OBOS-banken finansierer boligdrømmen

OBOS-banken har spisskompetanse på finansiering av fellesgjeld i boligselskaper. Vi bistår med økonomisk rådgivning og hjelper styret med å finne den beste løsningen for å finansiere store og små rehabiliteringsprosjekter. Det gir større trygghet når styret skal fatte beslutninger om økonomi og vedlikehold.

Les mer på obosbanken.no, eller ring oss på 22 86 58 00



Innspill

REHABILITERING

Seriøse krav

Som byggherre kan du kreve at entreprenøren følger anbefalte seriøsitetskrav.

ØYVIND BODSBERG
Teknisk sjef i
OBOS Prosjekt



Ved bestilling og gjennomføring av vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeid vurderes et boligselskap som en profesjonell aktør hva gjelder oppfyllelse av lover og forskrifter. Dette innebærer at det forventes at styret i boligselskapet enten selv har kompetanse eller knytter til seg dette for å ivareta lovmessige krav.

Et boligselskap har, som byggherre, ansvar for å oppfylle Byggherreforskriften ved planlegging og gjennomføring av arbeid i bygningsmassen. Byggherreforskriftens formål er å verne arbeidstakere mot farer gjennom å ta hensyn til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA). Risiko knyttet til arbeidene skal kartlegges, og boligselskapet er pliktig til å lage en SHA-plan som beskriver hvordan risiko skal håndteres.

Videre skal byggherren stille krav om at firmaene som engasjeres til å utføre et arbeid oppfyller Internkontrollforskriften gjennom systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid. Herunder kommer krav om

forsvarlige hygieniske forhold, arbeidstidsordninger, rom for personale, samt innkvartering. Av Forskrift om informasjons- og påseplikt fremgår det at bestiller av kontrakter med entreprenører eller leverandører skal informere om at virksomhetens arbeidstakere minst skal ha de lønns- og arbeidsvilkår som følger av allmenngjøringsforskrifter.

Lover og forskrifter skal sikre at sikkerhet, helse- og lønnsmessige forhold ivaretas for arbeidstakere hos håndverksfirma, leverandører og entreprenører. Et boligselskap har som byggherre og bestiller altså et ansvar for å tilrettelegge og følge opp dette.

Myndighetene foretar ved varsler eller gjennom stikkprøver kontroll, og det er avdekket tilfeller av svart arbeid med skatt- og avgiftsunndragelse, sosial dumping og arbeidslivskriminalitet. For å motvirke dette har flere aktører i byggebransjen gått sammen og utarbeidet anbefalte seriøsitetskrav i bygg- og anleggskontrakter.

Seriøsitetskravene er et anbefalt tillegg til det som pålegges gjennom lover og forskrifter.

Seriøsitetskravene inneholder 11 punkter med blant annet utvidede krav til ID-kort, registrering i leverandørregister, begrense bruken av underleverandører, krav til bruk av faglært arbeidskraft, utvidete krav til SHA, samt krav til dokumentasjon og revisjon.

I tillegg til å motvirke arbeidskriminalitet er det også en intensjon om å heve kvaliteten av den faglige håndverksutførelsen i prosjektene. OBOS har innført omtalte seriøsitetskrav i sine egenregiprojekter for nye bolig- og næringsbyggprosjekter. Gjennom OBOS Prosjekt tilbys boligselskapene bruk av seriøsitetskravene i vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter. //

“

Gjennom OBOS Prosjekt tilbys boligselskapene bruk av seriøsitetskravene i vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter.



Bygge
lekeplass?

GRATIS
løsningsforslag

NY LEKEPLASS TIL HØSTEN?

Søve har vedlikeholdsfrie lekeapparater med svært lang levetid. Våre produkter er produsert i Norge, og er utviklet etter norsk standard og gjeldende krav om sikkerhet.

●●● LOV OG RETT

Forvirrende forskrift om parkering

Hva skal til for at styret kan bestille borttauing av feilparkerte biler?

ANNA MØKKELGJERD
Advokat i OBOS



Mange opplever fra tid til annen feilparkerte biler på boligselskapets eiendom. Private grunneiere – herunder styret i et boligselskap – kan be politiet om å taue bort feilparkerte biler på privat eiendom. Det er imidlertid sjeldent at dette har blitt prioritert av politiet, og det har derfor vokst frem en praksis etter ulovfestet rett som gir grunneiere en rett til selv å rekvirere borttauing i visse tilfeller.

I den nye parkeringsforskriften som trådte i kraft 1. januar 2017, ble en slik rett lovfestet. Forskriften har to ulike bestemmelser som regulerer retten til å fjerne feilparkerte biler. Hvilken av bestemmelsene som kommer til anvendelse, avhenger av om parkeringsplassen er innenfor forskriftens virkeområde eller ikke.

Som regel vil i alle fall deler av forskriften få anvendelse for parkeringsplassene til et boligselskap,

og styret kan da velge å benytte fjerning etter § 38.

For å kreve fjerning etter denne bestemmelsen må tre hovedvilkår være innfridd: Motorvognen må for det første stå til hinder og i strid med vilkårene for parkeringsområdet. For det andre må fører/eier være forsøkt varslet, og det må gis en rimelig frist til å fjerne motorvognen om man

“

Bestemmelsen virker strengere enn det som har vært ansett som lovlig fjerning av motorvogn etter ulovfestet rett.

oppnår kontakt. Endelig skal det gå klart frem av skilt eller annet hvor motorvognen skal hentes.

Ettersom man er innenfor

forskriftens virkeområde om man krever fjerning etter denne bestemmelsen, må imidlertid styret også forholde seg til de øvrige bestemmelsene som kommer til anvendelse, herunder krav til de ansatte som utfører kontrolltjenester på parkeringsplassene.

Det vil først og fremst være de profesjonelle parkeringsselskapene som oppfyller disse vilkårene, og det kan virke som om forskriften forutsetter at boligselskapene har en egen avtale med et parkeringsselskap som foretar kontroller eller møter opp etter henvendelse fra styre. Dette er det langt fra alle boligselskap som har.

Boligselskap som ikke har avtale med et profesjonelt parkeringsselskap eller oppfyller forskriftens kriterier på annen måte, må forholde seg til forskriftens § 42.

For å kreve borttauing etter denne bestemmelsen må motorvognen være til

fare for andre eller slik at eier eller bruker av grunnen utsettes for vesentlig skade eller ulempe. Videre kreves det at fører/eier er forsøkt varslet, og det må gis en rimelig frist til å fjerne motorvognen om man oppnår kontakt. Endelig kreves det at det ved skilt eller annen måte fremgår at området er privat og at uvedkommende motorvogn kan bli fjernet for eiers regning og risiko og med opplysning om hvor det kan henvende seg for å få utlevert motorvognen som er fjernet.

Bestemmelsen virker strengere enn det som har vært ansett som lovlig fjerning av motorvogn etter ulovfestet rett. De nærmere grensene for når bestemmelsen kommer til anvendelse og hva som skal til for å anse vilkårene som innfridd, må imidlertid gås opp i praksis. Det gjenstår derfor å se hvor strengt bestemmelsene vil bli tolket. //

Sammen om oppgavene

Lindeleiken boligsameie i Sandvika sparer store
penger hver eneste vår og høst.

TEKST OG FOTO: THOMAS BJØRNFLATEN/NYEBILDER.NO

Det rakes og males og ryddes. En solrik lørdag i april leverte beboerne i Lindeleiken hele 600 arbeidstimer, og til høsten venter 400 nye timer. De siste 12 årene har rundt 130 av de 178 seksjonseierne deltatt på vårens vakreste eventyr. I Lindeleiken kalles det fellesinnsats – ikke dugnad. Styreleder Charlotte Bergersen har lang erfaring med å få til et godt oppmøte.

– Vi liker å ha det fint rundt oss og ønsker å gjøre det klart for sommeren uten å måtte betale for mye for det. Uten fellesinnsatsen ville felleskostnadene rett og slett vært høyere, og det er jo noe som motiverer alle til å bidra, sier Bergersen.

God organisering. En viktig faktor for å få opp deltakelsen er kommunikasjonen fra styret. De varsler om vårens fellesinnsats allerede før jul, og høstdatoen blir varslet før sommerferien.

– God organisering er viktig, og vi får stadig tilbakemeldinger fra beboerne om at dette gjør hele forskjellen på hvorvidt de deltar eller ikke. God planlegging, riktige innkjøp, gjennomtenkt fordeling av oppgaver og ikke minst den sosiale gevinsten gir oss fantastisk uttelling. Alle smiler når de ser ut på fellesarealene dagen etter innsatsen.

Også om høsten. Den største innsatsen i Lindeleiken boligsameie settes inn om våren, for da stiller over 100 beboere med raker, vaskekoster, trillebårer, malingsruller og søppelsekker for å gjøre sameiet klart for sommeren. Men høstinnsatsen er også viktig, mener Bergersen.

– Det er jo alltid en del oppgaver vi ikke rekker om våren som vi kan flytte over til høsten, og dermed gjøre oss godt rustet for vinteren. På høstinnsat- >>>



Beboerne i Lindeleiken kommer sammen to ganger i året for å jobbe, vår og høst.

Hamburgermiddagen er et av de store høydepunktene.

“

God organisering er viktig, og vi får stadig tilbakemeldinger fra beboerne om at dette gjør hele forskjellen på hvorvidt de deltar eller ikke.

Charlotte Bergersen, styreleder



Stein Ranum er veteran og liker å gjøre en innsats for sameiet.

» sen pakker vi bort sommeren, og gjør alt fra å vinterlagre alle utemøbler, vaske søppelhuse- ne, vaske oppgangene og male vegger som trenger et strøk. Styret ser over utearealene og bygningene i august, og en dag i september/oktober er det tid for ny fellesinnsats.

Deltar alltid. I Lindeleiken møter det opp beboere i alle aldersklasser. Veteran Stein Ranum (65) fryder seg når han ser både nye og gamle naboer ta i et tak for fellesskapet. Selv har han vært med hver gang siden han flyttet

inn – som førstemann – i Lindeleiken boligsameie i 1990. – Men et år det kom 40 cm nysnø rett før vi skulle ha fellesinnsats, så da måtte vi rett og slett bare avlyse og vente til snøen var borte, forteller Ranum. //

“

Det er den beste måten å møte naboene på og bli bedre kjent.

Gro Anita Kulberg

TIPS

Hva gir bedre oppmøte?

- Kommuniser dagen bredt på nettsider, infotavlen i oppgangene og i dialog med beboerne.
- Se over anlegget i god tid og lag en oversiktlig plan med konkrete oppgaver som skal gjøres og estimer det antall personer som trengs til hver oppgave.
- Lag påmeldingsskjema – gjerne digitalt – hvor folk kan melde seg på ønsket oppgave. Be også om svar fra de som ikke skal delta. Da blir det enklere å planlegge innkjøp og detaljert gjennomføring.
- Kjøp inn alt av nødvendig utstyr.
- Lag et sosialt tiltak underveis, som for eksempel felles lunsj eller middag. De som ikke kan delta med de harde fysiske jobbene kan delta på forberedelser til dette, eller grille, bake, koke kaffe etc.
- Fokuser på det forebyggende elementet. Alle som er med vil ta bedre vare på borettslaget/sameiet sitt, og følelsen av eierskap høynes.
- Sett opp et regnestykke på hvor mye penger borettslaget/sameiet sparer. Det motiverer.

Tre i Lindeleiken

Hva liker du best med en slik dag?

Gro Anita Kulberg (50)



Dette er jo rett og slett vårens vakreste eventyr, og det må jeg bare ha med meg. Det er den beste måten å møte naboene på og bli bedre kjent. Her er vi hundre beboere som jobber fra morgen til sen ettermiddag, og styret er veldig flinke til å minne oss på den store dagen.

Aryan Serdashti (28)



Det er første gangen jeg er med på fellesinnsatsen fordi jeg er nyinnflyttet. Det er jo greit å gi naboene et godt inntrykk av meg, og så hjelper det jo også meg med å bli kjent med de nye naboene mine. Veldig hyggelig å se at det blir så fint rundt oss her.

Maria Isabel Sawicka (8)



Jeg har hjulpet mamma med å rake bort løv og båret søppelposer. Det har vært kjempegøy. Jeg liker å jobbe og gleder meg allerede nå til neste år. Det er veldig lurt at de deler ut is til alle som jobber.

Visste du at styret har juridisk ansvar for brannsikkerheten i borettslag og sameier?



Sitter du i styret?

Ta kontakt med oss for en uforpliktende befaring: styremail@get.no eller 21 90 07 30



get.no/safe

Er borettslaget ditt eldre enn 25 år? Da bør du ta en balkongsjekk!



Senk energikostnadene



Et lysere hjem



Skap rom for livet



Beskytt mot vær og vind



Øk verdien på din bolig

SENK ENERGIKOSTNADENE
ET LYSERE HJEM
SKAP Plass FOR LIVET

BESKYTT MOT VÆR OG VIND
ØK VERDIN PÅ DIN BOLIG
REDUSER STØY

Det er selvfølgelig deilig å sitte på en innglasset balkong og nyte livet.
Men Balcos innglassede balkonger har mange flere fordeler.
I tillegg til reduserte vedlikeholdskostnader, økt verdi på eiendommen og energibesparing gir Balcos balkongsystem muligheten til å få større balkonger.

balco@balco.no • Tlf. 23 38 12 00

BALCONIES
FOR
GREATER
LIVING



➔ **Anne-Kristine Kronborg:** Kunsthistoriker med bolig- og byhistorie som spesialitet, jobber som formidlingsrådgiver i OBOS.

Å rehabilitere en by

Byfornyelsen i Oslo – landets største oppussingsprosjekt.

➔ Etter krigen var alles øyne rettet mot ny boligbygging i drabantbyene, mens de klassiske murgårdene sank ned i forfall og forslumming. Her er representanter fra Oslo Byfornyelse AS på befaring.



FOTO: OBOS

Byfornyelsen sørget for at medtatte bygårder fikk pene fasader og inne-doer. Den gjorde triste gårdsrom trivelige. Byfornyelsen etterlot seg gjeldsofre, men skapte også boligmillionærer. Den var skandalebefengt, men helt nødvendig. Og det er neppe noen overdrivelse å kalle den landets største oppussingsprosjekt. Historien om byfornyelsen startet på 1970-tallet. Det var da man for alvor fikk øynene opp for både den bedrøvelige tilstanden og de potensielle verdiene i indre by – og verktøy til å gjøre noe med det.

Nedslitt, trafikkert og forurenset. Slik var sentrumsbydelene blitt i løpet av etterkrigstiden. Særlig de på østkanten, som Grünerløkka, Grønland og Tøyen. Resultatet var en jevn flyttestrøm ut av sentrum, både mot de nye drabantbyene og ut i nabokommunene. Folketallet i indre by var i fritt fall fra slutten av 1960-tallet og helt fram til begynnelsen av 90-årene. I Rådhuset likte man denne utviklingen dårlig. Ikke bare var boligforholdene uholdbare for de som ble igjen i de gamle strøkene, men byen ble også tappet for »»

“

... det var med bekymring man så at potensielt gode skattebetalere slo seg ned på den «gale» side av bygrensa.

» ressurssterke mennesker. Kommunens økonomi var anstrengt på 1970-tallet, og det var med bekymring man så at potensielt gode skattebetalere slo seg ned på den «gale» side av bygrensa. Når man i tillegg var i ferd med å gå tom for tomter til ny boligbygging, og samtidig visste at mange egentlig ønsket å bo sentralt, så var det bare logisk at man rettet oppmerksomheten mot den forsømte bykjernen.

Men det var først i 1976 at myndighetene fikk et egnet redskap for å gripe inn, i form av en egen byfornyelseslov. Den ga kommunen rett til å fatte såkalte byfornyelsesvedtak for hele områder, og rett og plikt til å erverve alle eiendommene i området. Kommunen kunne også overlate jobben til andre, og til det formålet opprettet Oslo kommune et eget byfornyelsesselskap. Oslo Byfornyelse AS ble etablert i 1978. Oslo kommune beholdt selv 51 prosent av aksjene. Boligsamvirket var også med; OBOS overtok 6,5 prosent av aksjene og USBL 2,4 prosent. Samme år ble det vedtatt et byfornyelsesprogram for byen, og dermed var det duket for byreparasjon i stor skala.

Fra boligkrise til gjeldskrise. «35 000 boliger i indre by er fra før århundreskiftet, 40 000 boliger er uten bad, nesten halvparten av boligene i Oslo består av ett- og toromsleiligheter. Boligdekningen og -standarden er vesentlig dårligere enn ellers i Norge», skrev OBOS-bladet i 1980, og konkluderte med at det var boligkrise i hovedstaden. Nå skulle den bekjempes. Byfornyelsesselskapet kjøpte opp gamle bygårder i stor stil, og ledet rehabiliteringen. Boligene fikk bad og wc, opplegg for vaskemaskin, moderne kjøkkeninnredning og nytt elektrisk anlegg, og små leiligheter ble slått sammen. Fasader og oppganger ble pusset opp, tak ble tettet, og vinduer skiftet, og ikke minst ble gårdsrommene opparbeidet. Gamle utedoer og andre uthus ble revet, og erstattet av lekestativer, utemøbler, blomster og busker. Og når gårdene var ferdig fornyet, så ble de gjort »

“ **Mange av dem** kunne ikke skaffe penger til innskudd, og vendte aldri tilbake til sine gamle boliger.

» Mye gammelt ble jevnet med jorden. Her fra Stolmakergata nederst på Grünerløkka, hvor OBOS bygde et nytt borettslag som en del av byfornyelsen.



FOTO: OBOS

» Lukk døra! Lettere sagt enn gjort når døra ikke besto av annet enn en matte med glassvatt. Fra Grønland i 1982.



FOTO: ASMUND LINDAL / SAMFOTO / NTB SCANPIX

» Typisk gårdsrom fra den gamle leiegårdsbebyggelsen i indre Oslo øst. Noe av det første man grep fatt i under byfornyelsen, var å rive uthusene og opparbeide gårdsrommene til hyggelige uterom.

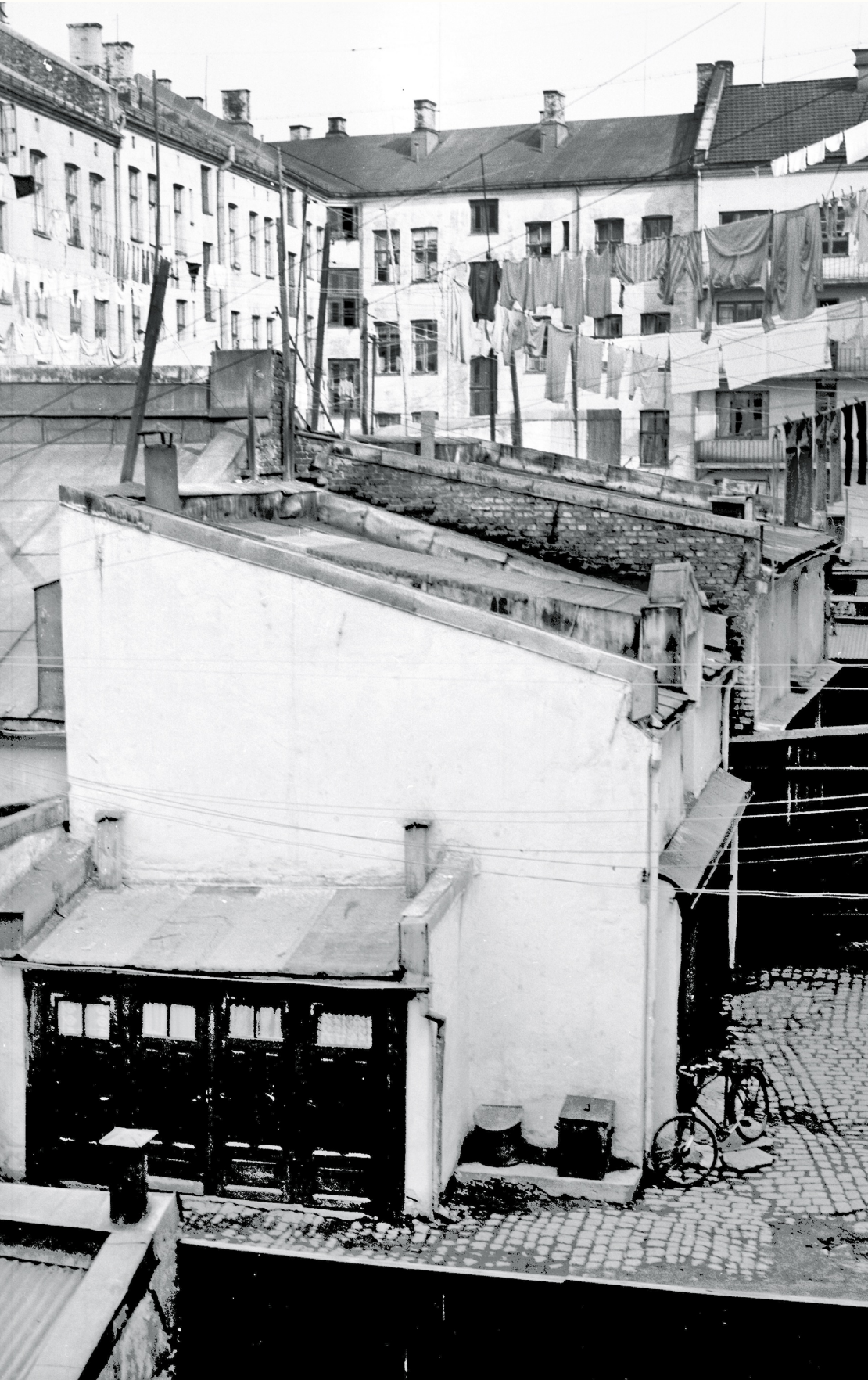


FOTO: ARBEIDERBLADET / ARBEIDERBEVEGELSENS ARKIV OG BIBLIOTEK

➡ Bygård i Oslo sentrum. Bildet er fra 1980. Boligstandarden, derimot, fra hundre år tilbake.



FOTO: OROS

➡ Sverdups-gate 22 ble byfornyget som et byøkologisk forsøksprosjekt på 1990-tallet. Borettslaget fikk vekstom på loftet, solfangere og anlegg for oppsamling av regnvann, og gamle materialer ble gjenbrukt.



FOTO: INAN BRODER

» om til borettslag og overdratt til beboerne. I løpet av 1980-tallet ble om lag tolv tusen boliger utbedret på denne måten.

Rehabiliteringen ble finansiert av Husbanken, og boligene ble overdratt til borettslagene til selvkost. Det hørtes greit ut, men likevel ble det altfor dyrt for mange. I de gamle gårdene hadde folk bodd til leie, ofte bare for tre-fire hundrelapper i måneden. Mange av dem kunne ikke skaffe penger til innskudd, og vendte aldri tilbake til sine gamle boliger. Andre fikk etter hvert store problemer med å håndtere fellesutgiftene. Flere borettslag gikk praktisk talt konkurs. Det gjaldt for øvrig også byfornyelsesselskapet selv, som etter mye rabalder ble vedtatt avvirket i 1990. Byfornyelsen ble satt i gang for å bekjempe boligkrisen. Men en stund så det ut som om den bare hadde erstattet den med en gjeldskrise.

Toppstyrt og konjunkturutsatt. Hvordan kunne det gå så galt? En ting var at byfornyelsen var toppstyrt og lite fleksibel. De som bodde i byfornyelsesområdene hadde lite innflytelse, og trolig ble for mange og for omfattende prosjekter satt i gang på én gang. Men det som virkelig ble fatalt for byfornyelsen, det var at den sammenfalt med avreguleringen av bolig- og kredittmarkedet i første halvdel av 1980-årene, og det totale boligkrakket i 1987/88. Husbanklån og selvkost hadde hørtes trygt og fint ut da byfornyelsen ble organisert i 1978, men innen man hadde kommet så langt som til å utføre den i praksis, hadde byggekostnadene løpt løpsk, og rentene øket i været. Husbanken hadde ikke penger til å holde tritt med utviklingen, og resultatet ble langt høyere innskudd og fellesgjeld enn noen hadde kunnet forutse.

Hjelp til byfornyelsesofrene. Tidlig på 1990-tallet ble det opprettet en støttegruppe for gjeldsofrene etter byfornyelsen. Eller byfordyrelsen, som den nå ble hetende. Mange var i en fortvilet situasjon – med gjeld til oppunder ørene, ute av stand til å betjene bokostnadene, men også uten mulighet til å få solgt seg ut av elendigheten. I et dødt boligmarked var mange byfornyele leiligheter i praksis usalgbare. Fellesgjelden oversteg ofte markedsverdien. Mange solgte likevel – med tap.

De som var rammet av byfornyelsen følte seg dårlig behandlet. De påpekte at det var de

“

Noen kan fortelle om å gå økonomisk til grunne. Andre om å tjene rått.

tidligere gårdeierne som hadde latt bebyggelsen forfalle. Og det var kommunen som hadde bestemt at gårdene skulle rehabiliteres og gjøres om til borettslag. Regningen, derimot, var det beboerne som ble sittende igjen med. Til slutt fikk de også medhold. I 1994 vedtok Stortinget en gjeldsordning for byfornyele borettslag. Det ble fastsatt en gjeldsnorm, og gjeld som overskred denne, ble slettet. 140 borettslag i Oslo fikk gjeldssanering. Også tidligere beboere som hadde solgt med personlig tap, kunne søke om erstatning.

Byfornyelsen fornyes. Byfornyelsesselskapet var konkurs, boligmarkedet lå nede for telling og byfornyelsen hadde havnet grundig i miskreditt. Men bare halve jobben var gjort. Fortsatt var det tusenvis av dårlige boliger i Oslo. I 1994 ble det laget en handlingsplan for en ny generasjon byfornyelse, og den ble etter hvert fulgt opp med programmer og tiltakspakker for de forskjellige områdene i indre Oslo øst. Nå var det slutt på de store prosjekter «ovenfra». I stedet valgte man en prosjektbasert arbeidsmåte, der borettslag, beboere og gårdeiere fikk støtte til å gjennomføre rehabiliteringen i egen regi, og i større grad bestemme både takten og omfanget av arbeidet. Samtidig ble det gjort store tiltak for å foredle selve bystrøkene. Trafikken ble temmet og parkene opprustet, og butikker og utesteder rykket inn. Men den viktigste grunnen til at byfornyelsen klarte seg så mye bedre i andre runde, var utvilsomt at markedet snudde. En modernisert leilighet i en bygård på Grünerløkka var ikke lenger et potensielt gjeldsfengsel, men en gullgruve.

Tap og gevinst. Byfornyelsen ble lenge beskyldt for å ha skapt gjeldsslaver og fordrevet folk fra hjemmet sitt. I ettertid ser vi at den like gjerne kan beskyldes for å ha skapt en ny gruppe boligmillionærer – folk som grep muligheten til å sikre seg en bolig i byens mest sentrale strøk til en subsidiert pris, og som siden har kunnet selge den med stor gevinst. Historien om byfornyelsen er kronglete og kompleks. Noen kan fortelle om å gå økonomisk til grunne. Andre om å tjene rått. Noen kan fortelle om å bli presset ut av nabolaget sitt, mens andre beretter om gleden ved å ta byen i bruk. Alle historiene er sanne. Og hvis byen selv hadde kunnet fortelle, da hadde den nok fortalt at den er veldig, veldig fornøyd. //



Cort Adellersgate 33 Oslo, her har vi levert nytt sinktak, nye tak- og fasadevinduer samt puss- og aluminiumfasade.



Din totalleverandør innen vedlikehold og rehabilitering!



Vi gir dere et firma å forholde seg til! Kontakt oss nå for å avtale en befaring og motta et uforpliktende pristilbud!

www.drogseth.no
// tlf. 22 32 32 50

DROGSETH
- Fagkunnskap siden 1878

KLASSISK

SPENNENDE

Boligblokker utsettes for stor slitasje og røff bruk – både fra folk og omgivelser – det må fasaden tåle! Med vedlikeholdsfrie fasadeplater fra Steni gir du bygget et helt eget uttrykk. Du kan leke med farger, overflate, glans, størrelse og retning – samtidig får du 40 års funksjonsgaranti og forventet levetid på 60 år.



LASTING EXPRESSIONS

steni.no

Guide



Velkommen til GUIDE-seksjonen!

På de neste sidene finner du nyheter, tips og råd som skal gjøre styrehverdagen litt enklere, enten du har lang eller kort erfaring.

●●● NABOHENSYN

Grilling på balkongene?

Det er ikke forbudt etter lov, men det bør lages noen regler.

TEKST: NBBL OG HENRIK SØRLIE

Det fins ingen lover eller forskrifter som omhandler grilling på balkongen, og hverken borettslagsloven eller eierseksjonsloven sier noe om dette. Dermed er det opp til det enkelte boligselskap å bestemme hvilke regler som gjelder. Det anbefales at husordensreglene inneholder noen punkter om grilling. Avhengig av forholdene kan reglene inneholde et forbud mot grilling, regler om hva slags griller som kan benyttes, og anvisning til steder hvor grilling er tillatt.

Rådgiver Siren E. Skallist i OBOS Eiendomsforvaltning mener de fleste i dag tillater grilling på balkongen.

– Jeg har ingen statistikk, men inntrykket er at de fleste boligselskap i dag tillater elektrisk grill og gassgrill. Derimot er det knapt noen som tillater kullgrill på balkongen, sier Skallist.

Brannvernforeningen oppfordrer til aldri å bruke kullgrill på balkong i borettslag og sameier – på grunn av stor fare for brannspredning. Elektrisk grill og gassgrill er tryggere alternativer fordi man i større grad kan kontrollere varmen. Uansett bør en varm grill alltid holdes under oppsikt. Sørg for at grillen står stødig og i god avstand fra brennbart materiale. Det forutsettes også at balkongen har god



FOTO: JOHNER

utlufting langs gulv og tak uten noen form for innglassing, slik at røyk og eventuell lekket gass raskt luftes ut. Og pass på at røyk fra grillen ikke sjenerer naboer, er rådene fra Brannvernforeningen. For å imøtekomme beboernes

behov for grilling kan det også være hensiktsmessig å etablere grillplasser på fellesarealer utendørs. Det viktigste er ganske enkelt å ta hensyn til andre og å fastsette retningslinjer som ivaretar brannsikkerheten. //

Røyken er lettere enn luft og stiger, mens propangassen er tyngre enn luft og synker.



Lovendring for sameier

Det blir rammer for kortidsutleie og vanskeligere å kjøpe mange boliger i ett sameie.

Stortinget har nylig vedtatt flere endringer i eierseksjonsloven, og disse vil gjelde fra 1. januar 2020. Grensen for kortidsutleie blir 90 døgn pr. år. I vedtekstene kan grensen utvides til maksimalt 120 døgn eller reduseres til minimum 60

døgn. Dermed legges det rammer for utleie via Airbnb og tilsvarende tjenester.

Det skal også bli vanskeligere å kjøpe mer enn to boligseksjoner i samme eierseksjonssameie. Etter dagens bestemmelse er det fullt mulig og lovlig å

innrette kjøp slik at man unngår begrensningsreglene, for eksempel ved kjøp gjennom selskaper. Dette er nå forsøkt tettet i den nye bestemmelsen, slik at også indirekte kjøp av boligseksjon rammes av den såkalte ervervsbegrensingen.

Rabatt på heisservice

Har du fått med deg at OBOS har inngått samarbeidsavtaler med tre store heisleverandører? Det gjelder KONE, Schindler og OTIS, og nå kan boligselskapene spare opptil 30 prosent på servicen.

– Heistjenester er ofte dyrt, og for mange kan det være uklart hva innholdet i en serviceavtale bør være. Derfor ønsket vi å inngå rammeavtaler som vil gi boligselskapene rabatterte priser og enklere kjøp, sier avtaleansvarlig Harris Khan i OBOS Eiendomsforvaltning.

Mer info på Styrerommet.net under Rabattavtaler.



Årets høstseminar

Også i år skal OBOS arrangere høstseminar en rekke steder i landet, og datoene er klare.

Målgruppen er styremedlemmer som ønsker inspirasjon og faglig påfyll. Lenke til påmelding kommer i nyhetsbrev og på Styrerommet, så følg med og vær tidlig ute hvis du vil sikre deg plass. Bare i Oslo deltok 470 styremedlemmer i fjor, og det har vært fullt hus en rekke ganger.

Oslo 11. september
Hamar 12. september
Bergen 18. september
Stavanger 19. september
Tønsberg 25. september
Fredrikstad 26. september
Ålesund 1. oktober
Trondheim 2. oktober

Leserundersøkelse



Mange av de som mottar Bolig & Miljø vil i juni få e-post med lenke til en leserundersøkelse. Den tar bare fem minutter, og du som svarer vil bidra til å skape et bedre blad. Målet er å gi nyttig kunnskap og inspirasjon for deg som sitter i styret!



Fremtidsrettet ladeanlegg - ferdig montert

Enkelt og effektivt i Kanalbyen

Helt nede i vannkanten i Kristiansand sentrum, finner du byens nyeste - og muligens flotteste - boligselskap Kanalbyen.

I første byggetrinn som stod klart i slutten av januar, er det installert totalt 16 Flexiladere fra Grønn Kontakt. Flexiladeanlegget i Kanalbyen er installert med lastbalansering som gjør det mulig å lade bilene med opptil 10x raskere lading enn en vanlig stikkontakt. Alle ladepunktene deler på den tilgjengelige strømmen i bygget, og justerer ladehastigheten opp og ned etter totalforbruket.

Enkelt for beboere og styret

Flexiladeanlegget driftes av Grønn Kontakt og det sørger for rettferdig fordeling av kostnadene mellom

brukerne og boligselskapet. Det er også skalerbart, noe som betyr at man enkelt kan etterbestille ladepunkt til sin parkeringsplass uten administrasjon av styret. Boligselskapet og beboerne får også tilgang til 24/7 kundeservice ved behov for teknisk support.

– Kanalbyen er et god eksempel på et ladeanlegg der vi er totalleverandører – fra prosjektering, til installasjon og ikke minst drift. Det er utformet slik at styret trenger å involvere seg minst mulig, kostnadene blir rettferdig fordelt, det kan enkelt skaleres opp ved økt behov og brukerne får et enkelt system å forholde seg til, forteller Stian Haug, Key Account Manager i Grønn Kontakt.



Lastbalansering



Rettferdig kostnadsfordeling



Skalerbar ladeløsning



24/7 kundeservice

grønn kontakt

Vil du vite mer? Kontakt Stian Haug, Key Account Manager.
Tlf: 958 48 970 | stian.haug@gronnkontakt.no | www.gronnkontakt.no

Beboernes krav på innsyn

Styret har ingen rettslig plikt til å stå på pinne for ethvert krav.

TERJE SJØVOLD

Juridisk direktør
i OBOS



Spørsmål: I borettslaget vårt har vi en litt krevende andelseier. Han fremmer til stadighet krav overfor styret om innsyn i dokumenter og vil ha detaljerte redegjørelser for styrets arbeid med dette og hint. Vi har prøvd å være imøtekommende, men han blir aldri fornøyd, og vi kan nesten ikke bruke all vår tid på én andelseier. Hva har han krav på og når kan vi nekte?

Svar: Åpenhet er et godt prinsipp i samfunnslivet generelt og også i borettslaget. Styret bør bestrebe seg på å gi andelseierne mye og god informasjon og vise alminnelig imøtekommenhet der andelseiere i god tro stiller spørsmål til styrets arbeid. Normalt vil en høy grad av åpenhet og mye informasjon til andelseierne lede til økt forståelse for borettslagets situasjon og hvorfor det stundom er nødvendig å ta beslutninger som leder til større utgifter, for eksempel i forbindelse med vedlikehold og rehabiliteringer av bygningsmassen.

Imidlertid er det klare grenser for andelseiers rett

til å kreve at styret skal gi innsyn i dokumenter, for eksempel styreprotokoller eller forretningsmessige avtaler. Utgangspunktet er at borettslaget har to styrende organer: Generalforsamlingen – der alle andelseierne er representert – og styret som velges av generalforsamlingen for å forvalte borettslagets anliggender i tiden mellom de årlige, ordinære generalforsamlingene.

“ Normalt vil en høy grad av åpenhet og mye informasjon til andelseierne lede til økt forståelse for borettslagets situasjon

Alle andelseiere har rett til å komme på generalforsamlingen og stille styret de spørsmål de måtte ønske om lagets anliggender, og styret vil ha en plikt til å svare på disse. Det er imid-

lertid bare generalforsamlingen som kan instruere styret i hvordan det skal forstå forvaltningen av lagets anliggende, ikke den enkelte andelseier.

Utenom generalforsamlingen har styret ingen plikt til å gi enkeltandelseiere omfattende redegjørelser, og andelseieren har ikke noe alminnelig krav på innsyn i styrets dokumenter.

Spørsmålet var nylig oppe for retten i forbindelse med et krav om granskning i et boligaksjeselskap. Rettens drøftelse tar utgangspunkt i aksjeloven, men det samme må utvilsomt gjelde etter borettslagsloven eller eierseksjonsloven. I den aktuelle saken hadde en beboer i boligselskapet framsatt svært omfattende krav om innsyn i styrets dokumenter, og kravene bar nærmest preg av et ønske om å foreta en generell gjennomgang av selskapets forvaltning over en årrekke. Styret hadde lenge prøvd å være imøtekommende, men vedkommende var aldri fornøyd. Til slutt sa styret stopp, hvorefter aksjonæren gikk til retten med sitt krav. Han fikk ikke medhold.

Om aksjonærens (andelseierens) rolle i boligaksjeselskapet (borettslaget) sier retten blant annet:

«Aksjonærene utøver sin myndighet gjennom generalforsamlingen. (...) Den enkelte aksjonær har ikke rett til å delta i den løpende forvaltning av et aksjeselskap og har heller ikke rett til å få løpende innsyn i den løpende forvaltning. (...) Enkeltaksjonærer kan imidlertid kreve at styrets medlemmer og daglig leder på generalforsamlingen gir opplysninger som kan ha betydning for bedømmelsen av nærmere angitte forhold om blant annet regnskap og Selskapets økonomiske stilling.»

Det retten gir uttrykk for her er det alminnelige selskapsrettslige prinsipp om at den som er styrets overordnede og som kan instruere styret, er generalforsamlingen – ikke den enkelte andelseier.

En annen sak er at det kan være uttrykk for god serviceinnstilling å utvise åpenhet overfor andelseiere som i god tro stiller spørsmål til dette og hint, men noen rettslig plikt til å stå på pinne for ethvert krav har man altså ikke! //

NYHET !

FÅ RYDDIG OG OPPDATERT POSTKASSE ANLEGG REDIGER SKILTET MED MOBILEN!



SPAR TID OG PENGER

- Passer alle våre innendørs systempostkasser
- Kan ettermonteres på eksisterende postkasseanlegg
- Gratis app 'Applate' for redigering av tekst
- Send tekst fra app via Bluetooth
- Enkel i bruk, sparer tid!



ELEKTRONISK REDIGERBARE POSTKASSESKILT – LES MER PÅ WWW.POSTKASSE.NO !

SELVBETJENT BETALING MED NAYAX GJØR HVERDAGEN ENKLERE!

Betalingsløsningen NAYAX er nå installert på over 4000 utsalgssteder i Norge. Kunden betaler raskt, uten å taste pinkode, med VISA, Eurocard og Mastercard (chip, magnetstripe og contactless NFC). Kunden kan også betale med SMS, Monyx mobilapp eller verdikort. NAYAX - et trygt og raskt valg.

Noen bruksområder:

FELLESVASKERIER

LADESTASJONER
FOR ELBIL

SELVVASK AV BIL

TOALETTER

GOLFBALLAUTOMATER
PÅ DRIVING RANGE

KAFFEMASKINER



NAYAX tar betalt
når du gjør andre ting!

Fordeler:

- Åpent døgnet rundt hvis du ønsker det. Kunden kan betjene seg selv.
- Frigjør tid til andre arbeidsoppgaver.
- Alltid oversikt med Online back office system med rapporter for salg, drift, prislister og lagerstyring i sanntid.
- Skreddersy rapportene slik du selv ønsker. Se salgstrender, kostnadsanalyser og fortjenestemargin.
- Alarm til sms og epost for driftstans ved strøbrudd eller annet.
- Kundestøtte på norsk

NAYAX

Ta kontakt for mer informasjon og tilbud.

Elektroniske Betalings Systemer AS
Glynitveien 21, 1400 Ski
Tlf. +47 66 80 50 20
www.ebs-as.no





Ønsker dere et frodig og velstelt uteområde

Våre avdelinger:

Vaktmester
Renhold
Gartner
Vedlikehold
Maskin

Våre vaktmestere, gartnere og maskinførere jobber for at borettslag og sameier skal ha trivelige uteområder å komme hjem til hele året.

Nå som de fleste nordmenn ser frem mot varme og lyse sommernetter er det vel ikke noe som er bedre enn at uteområdet innbyr til hygge og å nyte sommerkvelden med familie, venner og naboer.

Det er ofte ikke så mye som skal til for å endre uteområdet fra å være et upersonlig sted, til et frodig sted for lek og avslapning. La en av våre gartnere få en oversikt på hvilke planter som finnes og som kan stelles for blomstre igjen.

Sammen finner vi drømmehagen!



Ring oss på tlf.: 22 38 92 92 eller gå inn på www.vaktmesterandersen.no

Hvorfor helse, miljø og sikkerhet?

Alle borettslag og sameier er lovpålagt å ha et system for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Det er styrets ansvar. Det kan ikke velges bort. Solide HMS-rutiner er viktig for å skape et trygt og godt bomiljø. Vi vet det kan være mye å sette seg inn i alle lover og forskrifter som finnes, og har derfor laget en ny HMS-

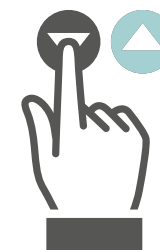
løsning på Styrommet. Nå er det langt enklere å tilpasse, planlegge og gjennomføre akkurat de rutinene dere trenger, og å ha dokumentasjonen i orden. I tillegg kan dere alltid få hjelp av deres faste rådgiver. Ikke nøl med å komme i gang med HMS på det nye Styrommet, det er gjort på en-to-tre!

Visste du at ...



...over 10.000 styre-medlemmer har logget seg på Styrommet.no?

...Husbanken kan gi tilskudd til prosjektering av heis?



...verdens ledende bildelingsnettverk, Zipcar, er lansert i Norge i partnerskap med OBOS?



...styret kan benytte våre avtaler med Fortum Charge & Drive og Grønn Kontakt om ladeløsninger for elbil?

VIL DU VITE MER OM DETTE? Snakk med rådgiveren din!

Noe av hva vi tilbyr

Styrommet ruller videre

Nå er det ikke lenge før alle våre forvaltningskunder er over på nye Styrommet. Vi er takknemlige for den positive responsen vi har fått så langt og alle innspill som gjør at vi stadig utvikler enda bedre funksjonalitet. Fortsett med det! Neste større lansering er en helt ny type hjemmesideløsning integrert i Styrommet.

Støtte til miljøtiltak

Neste søknadsfrist er 31. august. Det kan søkes om støtte til tiltak som retter seg mot klima, miljø eller uterom. Les mer om søknadskriteriene på obos.no/grontansvar.

Rabatt hos Maxbo

Boligselskapet ditt får 15 prosent hos alle MAXBO varehus, stormarkeder og proff-sentre i hele Norge. Styret eller vaktmester trenger kun å opprette et eget kundeforhold for boligselskapet hos Maxbo, dersom dere ikke allerede har en konto. Tilbudet gjelder også for OBOS-medlemmer.

Åpent hele sommeren

Din rådgiver er en del av et større team. Gode kollegaer vikarierer når din faste kontaktperson har ferie og vil sørge for at du får god hjelp og service når du kontakter oss på e-post eller telefon.



Kurskalender

HMS – internkontroll i boligselskaper

Hvordan bør helse, miljø og sikkerhetsarbeidet drives? På kurset gjennomfører vi en vernerunde, kartlegger risiko og ansvar samt viser hvor viktig det er å ta HMS på alvor i boligselskapet.

Oslo: 22. august kl. 17–21

Trondheim: 29. august kl. 17–21

Styrearbeid for nybegynneren

Hva vil det si å være styreleder eller et styremedlem i boligselskap? Hvordan forholder man seg til beboermøter, innkallinger, avtaler, behandling av fakturaer og spørsmål fra beboere? På dette kurset vil vi vise hvordan forskjellige saker håndteres ved bruk av våre systemer.

Oslo: 17. september 17–20.30

Styrearbeid for den mer erfarne

Kurset skal gi styremedlemmer i borettslag og sameier en innføring i styrets oppgaver og ansvar og gjøre det enklere å fatte gode og riktige beslutninger.

Oslo: 23. september kl. 17–21

Økonomi for nybegynneren

Synes du økonomi og regnskap er vanskelig og litt tungt å sette seg inn i? På dette kurset gir vi deg grunnleggende innføring i det du må å kunne for å utføre styrearbeidet på en god måte.

Oslo: 25. september kl. 17–20

Hele landet:

OBOS tilbyr kurs i en rekke byer. Mer informasjon finner du på Styrommet.net (kurs) eller på obos.no/styre/kurs.

Anleggsgartnere

Forming og skjætsel av hager og parker
Spesialister på vegetasjon, miljøvennlige metoder, sertifiserte trepleiere.



HAGEFORM AS
www.hageform.no
Tlf: 40 00 38 56

Avfallshåndtering

DUGNAD ELLER RYDDING?

- CONTAINER ELLER TØMMEKVELD
- SUGE-/SPYLETJENESTER

RAGNSELLS.NO
22800800

RAGN SELLS
En del av kretsløpet

Blikk/kobberslagere

Fasade og tak – vår sak!



STORO
BLIKKENSLAGERVERKSTED AS

Kakkelovnskroken 2, 0954 OSLO
Telefon: 22 15 46 90 – www.blikkenslager.no



DROGSETH

- Fagkunnskap siden 1878

// Byggetrepenør // Murmester
// Blikkenslagermester // Taktekkermester
// Malermester

www.drogseth.no - tlf. 22 32 32 50

Brannsikring

BRANNSIKKERHET!

Oslo Brannsikring utfører brannsikringsarbeid hos borettslag og sameier

www.oslo-brannsikring.no



Oslo
Brannsikring

Elektriker

TENK BRANNSIKKERHET!

Vi leverer og monterer automatiske brannalarmanlegg

• Insjektering • Installasjon • Service
FG godkjent installatør
Sentral godkjenning
Alt innen nødlys



elektro-nytt as

Tlf. 23 08 52 00 • www.elektro-nytt.no

Garasjeanlegg



DEKKSTATIV.no

Lekeplass

Trigonor er leverandør av lekeplassutstyr!
Vi utfører også lovpålagt funksjonsettersyn, reparasjoner og vedlikehold.
Ta kontakt for et godt tilbud!



TRIGONOR

www.trigonor.no 69 27 90 10

Låsesmeder

En av Oslos ledende låsesmeder!



LÅSHUSET
SIKKERHETSSENTER AS

Dronningens gt. 25, 0154 Oslo
Tlf: 22 47 75 75 www.laashuset.no
Faks: 22 47 75 70 post@laashuset.no



APTUS
ASSA ABLOY

APTUS SIKRER PRODUKTER FOR ET TRYGT BOMILJØ.
LEILIGHETSLÅS, PORTTELEFON, BOOKINGSYSTEM og ADGANGSKONTROLL kan inngå i samme system.
Hovedkontoret ligger i Göteborg. Aptus representeres i Norge som en del av ASSA ABLOY OPENING Solutions Norway AS. (tidligere TrioVing).

Malertjenester

KAASA

MALERMESTERE ETBL. 1943



Tlf 22 61 63 00 EPOST post@kaasa.no

Knem & Næsvik AS

Alt innen malerarbeid



Knem & Næsvik AS

Tlf.: 22 90 60 50 • www.nasvik.no

Containerutleie

- DUGNAD OG OPPRYDDING
- CONTAINER ELLER STORSEKKER
- SUG-/SPYLETJENESTER
- LØVÅS KOMPLETT – Borettslag

Tlf: 23 24 50 00
www.lovastransport.no



LØVÅS

Postkasser

Borettslags-service

Postkasser for innebruk og utendørs bruk, montert på stativer

- Vi leverer ferdig montert til bruk, stor referanseliste.
- Demo rom med postkasser og utlån av prøvekasser.
- Forhandler for Stansefabrikken.

vaktmester-oslo.no – 916 70 720

Radonmåling

Radonmålinger - Radontiltak

Spesialrabatt til borettslag/sameier!



eurofins
Radonlab

Tlf. 21960350 www.radonlab.no

Vindu - dør montasje



VDMontasje AS

Totalentreprenør

Spesialister på utskifting av vinduer og dører.
Rådgivning – Prosjektering – Service – Vedlikehold

www.vdmontasje.no

Vaktmestertjenester

Borettslags-service

Vaktmestertjenester

Epost: post@borettslags-service.no
Tlf. 916 70 720

vaktmester-oslo.no

NYT VÅREN

- LA OSS HJELPE DEG!

FEING OG SPYLING
CONTAINERUTLEIE
GARTNERTJENESTER



VAKTMESTER KOMPANiet

Tlf 23 17 22 00 / vk.no

Baktrappa

“Bak den strålende fasaden var det dessverre like flott.

NILS-FREDRIK NIELSEN, SOSIOLOG OG FORFATTER

Test deg selv!

OBOS-quizen

av Eddie Chr. Thomas



1. Hva het gruppen med «monster-rockere» som vant Eurovision Song Contest for Finland i 2006 med låten «Hard Rock Hallelujah»?

2. Hvilket omstridt rovdyr heter Canis lupus på latin?

3. Melodien til «Ja, vi elsker» er komponert av Rikard Nordraak, men hvem har skrevet teksten?

4. Hva heter den norske moteskaperen som fyller 80 år i år og som åpnet sitt motehus i Paris i 1977?

5. I Sverige heter han Karl Alfred, men hva er det norske navnet på denne grønnsaksspisende tegneseriefiguren?

6. Science fiction-filmen Flukten fra New York (Escape from New York) kom ut i 1981. Hvilket år i «fremtiden» er handlingen lagt til?

7. Hva er en mer vanlig benevnelse på de populære Pocket Monsters?

8. Hva slags skapning er Hedvig (eng. Hedwig) i Harry Potter-universet?

9. Hva heter krimforfatteren som blant annet har gitt ut romanene «Nøkkelvitet» (2004), «Jakthundene» (2012) og «Det innerste rommet» (2018)?

10. Fra hvilket land kommer matrettene «stifado» og «moussaka»?

11. Hvilken nordmann tok sølv i «halfpipe» for menn under vinter-OL i Nagano i 1998?

12. Hva heter teatergruppen som forbindes med «Pelle Parafins bølgebånd»?

13. Hvilke to engelske fotballag møttes i finalen i Champions League for menn i Madrid 1. juni i år?

14. Hvilken norsk by kalles gjerne «Jugend-byen»?

15. I hvilket Ibsen-stykke møter vi Dr. Stockmann?

SVAR: 1. Lordi **2.** Ulv **3.** Bjørnstjerne Bjørnson **4.** Per Spook **5.** Skipper'n **6.** 1997 **7.** Pokémon **8.** En (snø)ugle **9.** Jørn Lier Horst **10.** Hellas **11.** Daniel Franck **12.** Tramteatret **13.** Liverpool og Tottenham **14.** Ålesund **15.** «En folkefiende»

Radio Gaga



Ring 48 300 500 – få gratis befaring!



UTVENDIG OG INNVENDIG SOLSKJERMING
GARASJEPORTER

-30%

Hos Markisemannen og Mora får du gratis befaring med gode tips og råd, så vi kan tilby deg et produkt skreddersydd til ditt behov. Vi leverer til alle typer boliger, borettslag og næringsbygg.

 markisemannen
tenkende solskjerming

 mora
garasjeporter

 **BOLIG2019**

16 LOKALE EIENDOMSMESSER
I LØPET AV 2019



Les mer på www.bolig2019.no

LÅS1

SIKKERHETSSPESIALIST OSLO & AKERSHUS

Vi leverer låsesmedtjenester i Oslo og Akershus
Serviceavtale - Kort responstid - Døgnvakt

- Adgangskontroll
- Elektronisk avlåsning
- Låssystem
- Dørautomatikk
- Service på hele dørmiljø
- Reparasjoner / Feilsøking
- Postkasser / Postkasseanlegg



SMARTair®

LÅS1 AS Oslo og Akershus

Tlf. 41 70 00 00

post@las1.no www.las1.no



DØRAUTOMATIKK



PORTTELEFON OG ADGANGSKONTROLL



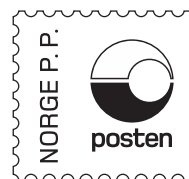
POSTKASSER



Assistent Partner er registrert elinstallatør og leverandør av tradisjonelle elektro- og låsesmedtjenester, med dørautomatikk, porttelefon, adgangskontroll og elektroniske låsesystemer som spesialfelt. Vi leverer også postkasser med elektronisk lås tilpasset adgangskontroll-systemet. Ta kontakt på tlf. 48 10 11 00 for gode tilbud.


**Assistent
Partner**
registrert elinstallatør

SVELVIKVEIEN 61, 3039 DRAMMEN | TVETENVEIEN 157, OSLO | TLF. 48 10 11 00 | ASSISTENTPARTNER.NO



sto

StoCretec

Bewusst bauen.

Vi hjelper deg med rehabilitering

StoFloor Balcony EB 200 oppfyller kravene til funksjon og design og er Norges eneste SINTEF godkjente gulvbelegg for balkonger.

HVIS DU SKAL RENOVERE FASADER ELLER BALKONGER..

...skal du vite at Sto Norge AS kan hjelpe deg med alt fra produktsystemer, arkitekttegninger frem til mengdeutregning og forbruk.

Norges eneste SINTEF-godkjente gulvbelegg for balkong og svalgang



StoFloor Balcony EB 200 De mest utsatte delene på en bygning - balkonger, svalganger og altaner - krever slitesterke og sklisikre gulvflater. Samtidig skal det være trivelige plasser å være på. Derfor er det viktig at det finnes store muligheter til å velge akkurat den farge og struktur som passer til bygningen.

Med StoFloor Balcony EB 200 oppfyller kravene til funksjon og design og er Norges eneste SINTEF godkjente gulvbelegg for balkonger. Kontakt oss for informasjon om våre produkter, vi har selgere, ingeniører og arkitekter som kan hjelpe med løsningsforslag til prosjektet i hele Norge.