

# bomagasinet

MEDLEMSBLAD FOR MØRE OG ROMSDAL BOLIGBYGGELAG

NR 4 • 2008

Flotte høstdager i  
Høgnakken barnehage

Meek 30 år s. 12

Bra Garanti-salg s. 36

Bergsgjerdet  
snart i mål s. 8-9



MEMLEMSBLAD FOR  
MØRE OG ROMSDAL  
BOLIGBYGGELAG

NR. 4 OKTOBER 2008

OPPLAG:  
7 000

ANSVARLIG REDAKTØR:  
Direktør Rolf Eidsæter

MØRE OG ROMSDAL  
BOLIGBYGGELAG  
Strandgata 5, 6415 Molde  
Tlf. 71 25 93 00

REDAKSJONELL OG  
TEKNISK PRODUKSJON:  
TIBE AS Samfunnskontakt,  
boks 473, 6400 MOLDE  
Tlf. 71 20 12 00 Fax 71 20 12 01  
E-post: bomagasinet@tibe.no

MEDARBEIDERE I DETTE NR:  
Evy Strømme  
Ove Rødal  
Kåre Andre Nilsen  
Hanne Isdal  
Finn Stormfelt  
Dag Rune Arntsen

UTGITT AV:

BS Media AS,  
postboks 452 Sentrum. 0104 Oslo

TRYKK:  
NAPER Informasjonsindustri,  
KRAGERØ

ANNONSER:  
MediaPartner,  
Bekkevollvegen 18, 6414 Molde  
Tlf. 71 20 61 00 Fax 71 20 61 01

bomagasinet

Leder

## Rehabilitering i borettslag



I månedsskiftet august/september var jeg på fjelltur i Sylane. Det ble et par overnattinger på svenske turistforeningshytter, og under en middag på Blåhammarstugan kom mine svenske bordvenner inn på forskjellen i det norske og svenske boligmarkedet. De hadde selvsagt merket seg nordmenns store trang til å kjøpe seg fritidsbolig i Sverige! Jeg forklarte at det er helt grunnleggende for nordmenn å eie sin egen bolig, og at dette naturlig har smittet over på fritidsmarkedet når mange nordmenn med god økonomi nå har mulighet til å kjøpe seg fritidseiendommer.

Diskusjonen gikk videre over til den norske boligmodellen der borettslag spiller en stor og viktig rolle. Borettslagsmodellen har først og fremst sikret nordmenn eierskap til egen bolig, og også sørget for den største formuesoppbyggingen for nordmenn flest. En viktig sideeffekt av borettslagsmodellen har vært at vedlikeholdet av den norske boligmassen er svært godt.

De siste årene har borettslag i vårt lokalområde brukt mange titalls millioner kroner hver på betydelige vedlikeholdsoppgaver. Som det fremgår av en reportasje i denne utgaven av Bomagasinet, er Bergsgjerdet Borettslag nå i gang med en rehabilitering på til sammen ca 32 mill. kroner. Dette omfatter fasader, ny takteking, betong og ventilasjon. Slik betydelig rehabilitering er det flere store borettslag i Molde som har gjennomført de siste årene. Det betyr først og fremst at borettslagene

og andelseierne tar vare på de store verdiene bygningsmassen representerer. Men det øker også trivselen i borettslaget gjennom en oppgradert og modernisert boligmasse. Og det er miljøvennlig! Vi har målinger som viser at strømforbruket i større leiligheter har blitt redusert med opptil 20% etter fasaderehabilitering.

MOBO har også en viktig rolle i rehabiliteringsprosjektene. MOBOs tekniske avdeling har kompetanse som borettslagene kan bruke både i planleggingen og den direkte oppfølgingen av prosjektene. Men et stort rehabiliteringsprosjekt har også en økonomiske side for beboerne i borettslagene. MOBO har en samlet kompetanse som borettslagene kan bruke både i kontakt med bank, og for å få beregnet konsekvenser for felleskostnadene etter rehabilitering. Gjennom å bruke boligbyggelaget ved rehabiliteringer, får borettslagene også tilgang til blant annet byggefeilforsikringer til gunstigste betingelser. I tillegg deltar MOBO både på beboermøter og i generalforsamlinger i borettslagene i forbindelse med rehabiliteringsprosjekter.

MOBO ser at mange borettslag har et bevisst forhold til vedlikehold av boligmassen. Dette viser at vi har dyktige styrer og ansvarlige eiere i borettslagene. Det sikrer beboernes egne verdier, og det sikrer omgivelsene et godt bomiljø.

*Rolf Eidsæter*



Skrenten i  
startgroppa  
s. 32



Flott  
teaterhøst  
s. 33



Bergsgjerdet  
i ny drakt  
s. 8



Vant  
60 000  
s. 35



Satser på  
Averøy  
s. 29

# Bergsgjerdet framstår som nytt

Styreleder Svein R. Myren i Bergsgjerdet Borettslag har fått merke at vervet kan være et tidkrevende! Rehabiliteringen av de 100 leilighetene i borettslaget startet i februar 2007, og er nå inne i slutfasen. – Vi regner med å være ferdig med prosjektet i mars/april neste år, sier han.



Rehabiliteringen av de siste blokkene (øverste) pågår i øyeblikket for fullt.

I mange av leilighetene har roen senket seg etter måneder med hektisk byggevirkksomhet utenfor stueveggen. Den øverste blokka blir ferdigstilt sist, og der er det stor aktivitet i øyeblikket.

## 32 mill.

Prosjektleder Arve Hatle, avdelingsingeniør hos MOBO, forteller at rehabiliteringen til nå har gått som planlagt, men at det ved denne type arbeid alltid vil dukke opp enkelte overraskelser undervegs. – Slike utfordringer løser vi fortløpende, sier han.

Utvendig blir blokkene seende ut som nye etter rehabiliteringen til 32 mill. kroner. I prisen inngår totalrehabilitering

av fasadene med nye fasadeplater, etterisolering, nye vinduer og balkongrekkverk. Den pågående rehabiliteringen omfatter i tillegg nye inngangsdører, ny taktekking, etterisolerte tak, oppgradert ventilasjon, ny utebelysning, nytt låsesystem og porttelefoner.

– All synlig betong rehabiliteres og pusses. Det ble avdekket framtrepende betongskader, i likhet med det vi har erfart i mange andre bygg fra midten av 70-tallet, sier Hatle.

## Felleskostnaden

Hovedentreprenøren Byggmester Jan Ukkelberg AS og underentreprenørene har gjort en god jobb, og vært flinke til å



TRE SVEIN-ER: Svein Audun Sørgård (t.h.) kan konstatere at «hans» boligblokk seg til at byggearbeidet også snart avsluttes utenfor deres leiligheter.



Utsikt i bakgrunnen er ferdig rehabilitert. Her sammen med styreleder Svein R. Myren (t.v.) og Svein Kåre Sørugaard som gleder

varsle beboerne underveis i prosessen. – Men glipper kan selvsagt skje over en så lang periode som snart to år, og jeg vil samtidig få skryte av beboerne som har vært meget smidige i den lange anleggsperioden, sier Hatle.

Man skulle tro at en investering på 32 millioner kroner ville påvirke felleskostnadene vesentlig. Men ved å ha en avdragsfri periode på det nye lånet til det gamle er nedbetalt, greier borettslaget å holde felleskostnadene på et relativt flatt nivå i årene som kommer. Det blir ingen større økning før i 2014, da første avdrag på det nye lånet forfaller.

– Hvordan har samarbeidet med styret vært?

– Det har vært meget godt. Det er

alltid utfordrende for et styre å gjennomføre en så stor rehabilitering. Men de skal ha honnør for innsatsen sin. De har vært flinke til å ta stilling til de ulike utfordringer som har dukket opp underveis, sier Hatle.

### Fornøyd

Styreleder Svein R. Myren regner med at oppvarmingskostnadene vil bli redusert med rundt 20 prosent på grunn av rehabiliteringen og leilighetene får betydelig bedre ventilasjon.

– Jeg er veldig fornøyd med arbeidet som er gjort, sier Myren.





Nydelig festkake ble servert under 30-årsjubileet.

# Meek feiret seg selv

Både Moldes ordfører Jan Petter Hammerø og MOB0s styreleder Leif Sverre Hoel var med å kaste glans over 30-årsjubileet til Meek Borettslag lørdag 30. august. Majoriteten flyttet inn i leilighetene sine i det prisbelønte borettslaget i 1978.

Festen ble holdt på den nye samlingsplassen til borettslaget. To store telt var satt opp, nydelig jubileumskake var på plass og griller montert. Da gjorde det ikke noe at værgudene var i heller slett lune denne lørdagskvelden. For smil og godt humør preget de mange som hadde tatt turen til festplassen. Noen av dem hadde bodd i laget siden starten. Og Meek er fortsatt et borettslag som appellerer til familier, med sitt intime og trafikksikre bøliljø og gode nabo-skap. Mange barn deltok på festen. Etter taler og blomster- og gave-

overrekkelser, ordførers planting av rosekristorn og påfølgende bespisning, deltok store og små i konkurransen hvor de fikk bryne seg på historiske spørsmål om borettslaget. Festen ble ledet av borettslagets leder Arild Grønberg, som utpå kvelden ruslet ned med trekkspillet for å la beboernes grilling av pølser og koteletter få tonefølge. – Vedlikeholdet er sterkt prioritert og godt gjennomført. Så borettslaget er en sprek jubilant, smiler styreleder Arild Grønberg.



Styreleder Arild Grønberg, MOB0s styreleder Leif Sverre Hoel og ordfører Jan Petter Hammerø, som i sin ingeniør-tid var med på realiseringen av borettslaget på vegne av boligbyggelaget.



Veteraner, noen med botid i Meek borettslag siden de siste leilighetene ble ferdigstilt tidlig i 1979. Fra venstre Byrgje Fitje (jan. 1979), Lars Staurset (okt. 81), Toril Steien (okt. 81), Randi Farstad (jan. 79) og Guttorm Iversen (juni 79).



Bildet viser tomte hvor MoBarns første barnehage i Averøy er tenkt bygd.

## Øverland barnehage ferdig rehabilitert

Barn og voksne ved Øverland barnehage kan juble. Rehabiliteringen av MoBarns største barnehage er nå slutført. De siste ukene har fokus vært rettet mot å få ferdig uteområdet.

Barnehagen har fått nye inngangsparti og nye inngangsdører. Det gamle bomberommet som benyttes til trimrom er rehabilitert og fått ny og godkjent rømningsveg. Alle fasader er skiftet ut og etterisolert, alle vinduer skiftet ut (med mindre vinduer), det er foretatt full taktekking og etterisolering og nye overlyskupler er montert. Alle panelovner er skiftet ut med moderne ovner med lavoverflatetemperatur. Ventilasjonsanlegget er utbedret med nytt ventilasjonshus på taket, og vegger er malt og tapetsert.

Det gamle legebygget er borte og er nå blitt parkeringsområde. Det er reist et nytt, romslig bygg for utelekene inkludert et eget rom for søppel.

Fræna Byggservice har hatt hovedentreprisen.

# MoBarn satser på **Averøy-prosjekt**

Om alt klaffer, og det regner barnehageleder Marie Løkvik i MoBarn med at det gjør, kan en ny barnehage i Averøy med 72 plasser stå klar neste høst. Barnehagen skal bygges i Røsandåsen mellom Bremsnes og Bruhagen, med Br. Røsand som entreprenør.

Det er første gang MoBarn er engasjert innen barnehageutbygging i Averøy.

– Det var en privatperson som først tok kontakt med oss vedrørende barnehagebygging i kommunen. Men den aktuelle tomte ville ta lang tid å omregulere. Slik fikk vi kontakt med kommuneledelsen, og de signaliserte at de kunne tenke seg et samarbeid med oss, forteller Løkvik. Kommunen har i øyeblikket ikke full barnehagedekning og delvis midlertidige løsninger.

Averøy kommune hadde i utgangspunktet ingen tomt regulert for barnehage. Tomta fant MOBO gjennom kontakter i kommunen. Området ble disponert av Br. Røsand og er i reguleringsammenheng avsatt til boligformål. Men det er gitt dispensasjon for MoBarn til prosjektet. Entreprenøren førte opp et nytt borettslag for Kristiansund Boligbyggelag i nærheten

av barnehagetomta for få år siden. Det er både ny og eksisterende bebyggelse ellers i området, og opparbeidet vann, kloakk og adkomst til den planlagte barnehagen.

– Tomta ligger fint til i terrenget, med kort avstand til riksvegen. Snart er tunnelen til Kristiansund ferdig og det betyr økt innflytting til Averøy. Derfor haster det å få på plass en ny barnehage, sier Løkvik. Både MoBarn og Averøy kommune jobber på høygir for å få en framdrift som fører til ferdigstillelse i august 2009.

– Vi holder på med forhandlinger med entreprenøren og er i ferd med å inngå en samarbeidsavtale med Averøy kommune. Vi har også sendt inn en søknad om Husbank-lån, sier Løkvik.

Ifølge MoBarn-sjefen blir det nye barnehagebygget veldig likt det som er oppført i Dalelia i Elnesvågen. Også dette har 72 plasser fordelt på fire avdelinger.



Fire glade Øverland-barn kikker ut gjennom det nymonterte vinduet; fra venstre Erlend (fire og et halvt år), Ken Mikael (fem og et halvt år), Thea (snart tre år) og Katrine (fire og et halvt år).



Slik ser sivilarkitekt Asbjørn Bua for seg fasaden etter rehabiliteringen av Skrenten borettslag, byens største borettslag.

## Skrenten Borettslag:

# Bua fasade, men ikke innglassing

De karakteristiske buene som særpreger dagens Skrenten Borettslag blir beholdt. I disse dager er det nye rehabiliteringsprosjektet for byens største borettslag ute på anbud. 4-5 anbydere har meldt seg.

En beboerundersøkelse viste at et flertall ønsket innglassing som en del av rehabiliteringsprosjektet, men de som hadde håpet at balkongene skulle bli innglasset blir skuffet. Nye myndighetskrav gjør innglassing for komplisert og kostnadskrevenende i Skrenten Borettslag.

### To års byggetid

I løpet av november regner prosjekt-kordinator Arve Hatle hos MOBO å ha klar en innstilling til styret. Det blir en ekstraordinær generalforsamling, trolig i desember, som avgjør utbyggingsprosjektet endelig.

– Går det som vi håper vil byggearbeidet

kunne starte opp i første kvartal neste år. Byggetiden anslår vi til nærmere to år, det vil si ferdigstillelse i 2011, sier Hatle.

### Ryddigere fasade

Byggekomiteen har jobbet med prosjektet i et par års tid, i nært samarbeid med sivilarkitekt Asbjørn Bua og MOBO. I prosjektet inngår utskifting og etterisolering av alle fasader og utskifting av alle vinduer.

– Målet er å få en ryddigere fasade og mye mindre varmetap. Balkongene oppgraderes med frosta glass i rekkverk. Balkongene får også membrantekking for å hindre fuktgjennomslag, og avrennings-

systemet utbedres.

På nordsiden av blokkene blir det gjennomført en større betongrehabilitering.

### Uteområdet

Takene ble rehabilitert for få år siden, og omfattes ikke av det nye prosjektet.

Parallelt med fasadearbeidet oppgraderes uteområdet for å få bukt med overvannsproblemer. Det er gitt tilskudd fra Husbanken til utredning av dette arbeidet, sier Hatle.

På nordsiden av bygningsmassen blir det gjennomført en større betongrehabilitering.



Fra et møte i byggekomiteen tidligere i høst der sivilarkitekt Asbjørn Bua og MOBOs prosjektkoordinator Arve Hatle deltar.



Gleder seg til rehabilitering av fasader og balkonger i Skrenten Borettslag. Fra venstre sivilarkitekt Asbjørn Bua, avdelingsingeniør Arve Hatle fra MOB0, medlem av byggekomiteen Lill-Merete Olsen, styreleder og byggekomiteeleder Jan Husdal.

## Flott teaterhøst til rabattert pris

MOB0 har som kjent et samarbeid med Teatret Vårt som sikrer medlemmene kjøp av inntil to enkeltbilletter til gruppepris for teatrets egenproduserte oppsetningen.

Denne høsten kan du både se Sigurd Slembe av Bjørnstjerne Bjørnson og Invasjon. Sistnevnte stykke har premiere 21. november.

Teatret Vårt presenterer Bjørnsons gjennombruddstykk for første gang i Norge siden 1960. Trilogien Sigurd Slembe kom ut et par uker etter at Bjørnstjerne Bjørnson fylte tredve år i 1862. Med ett var han Norges største dikter. Ingen hadde før ham maktet å skrive et så rikt og gjennomarbeidet skuespill på norsk. Hans fire år eldre kollega, Henrik Ibsen, hyllet ham i sin anmeldelse, og skrev året etter Kongsemnerne tydelig påvirket av Sigurd Slembe.

Sigurd Slembe består av tre selvstendige skuespill som i Teatret Vårts versjon blir presentert som én forestilling. Handlingen i stykkene spenner over 17 år. Den foregår i norsk middelalder under korstogstiden. Kritikkene har vært meget gode, og Svein Solenes gjør en praktfull innsats i rollen som Sigurd Slembe.

I Invasjon! leker Jonas Hassen Kheimiri med språket, med teatret og med alle slags identiteter. Leken er ellevill, underholdende og tankevekkende. Hvem er den der Abulkasem som alle snakker om? En homofil discodanser, en demonregissør, en terrorist? Tre personer benytter navnet Abulkasem for å styrke seg selv. Tre forskere gjør sitt beste for å identifisere og drepe ham. Bli med på jakten etter Abulkasems sanne identitet.



Fra «Sigurd Slembe». Foto: Arild Moen.





Evy Strømme fra MOBO overrekker sjekken på 60.000 kroner til styreleder Mona Kippersund.

# Vant 60.000 via P4

Kjerringehola Borettslag på Bolsøya har vunnet 60.000 kroner! Pengepremien ble feiret i oppholdsvær på fellesområdet med flagg, is og brus, mens det tordnet, lynte og regnet som verst i bysentrum midt i august.



Glade beboere samlet til fest for P4-seieren.

Det var radiokanalen P4 som arrangerte konkurransen i samarbeid med Norske Boligbyggelag og Plantasjen, med avstemning på nettet og kåring av det borettslaget som virkelig fortjener å fornye fellesarealet. Kjerringehola Borettslag fikk 5910 stemmer, foran Grååsen Borettslag i Follo med 5498 stemmer.

Kjerringehola Borettslag ble innflyttet for bare noen få år siden. Det består av 12 vertikaldelte boliger som ligger idyllisk til på Bolsøya. Borettslaget var allerede i gang med å planlegge fellesarealet da

konkurransen ble utlyst i sommer. Familie og venner ble engasjert for å stemme fram borettslaget - det virket. Det var glede og feiring dasjekken på 60.000 ble overrekket som et synlig bevis på at de kan handle for dette beløpet hos Plantasjen framover.

Styreleder Mona Kippersund hadde bakt sjokoladekake, og sammen med is og brus fra MOBO og flagging var det nesten som 17-mai i Kjerringehola.

Kjerringehola er en del av et litt større boligfelt, og pengene kommer flere til gode enn bare borettslagets egne beboere.



Is hørte selvsagt med for små og store.

# Fortsatt bra boligsalg hos Garanti i Molde

– Folk må slutte å se på boligen som en ren investering, og heller fokusere på at det skal være et godt sted å bo.

Tekst og foto: Ove Rødal

Oppfordringen kommer fra fagansvarlig og jurist Jan Egil Fornes hos Garanti Eiendomsmegling i Molde (MOBO). Meglerforetaket i Strandgata 5 holder posisjon som det klart største i byen, med over 40 prosent av det totale boligsalg målt ut fra eiendomsverdi. Om lag 60 prosent av salget er borettslagsleiligheter, 40 prosent andre typer boliger. Omsetningen er god, det samme gjelder prisene.

– Vi har faktisk solgt flere boliger i år enn i fjor. Visningene er bra besøkt. Det er sjelden vi opplever at det ikke kommer folk. Det vi merker er at folk bruker lenger tid på å bestemme seg for boligkjøp. Tiden da folk bydde på alt og boliger ble solgt på første visning er over. Nå tenker folk seg bedre om og sonderer markedet, og vi må jobbe mer for å få til et salg, sier Fornes.

## Psykologi

Han mener det er psykologiske og ikke reelle grunner til at folk er mer forsiktige. Sannheten for Molde og distriktet er at næringslivet går kjempebra, og at de store "lokomotivene" har ordreserver til både 2011 og 2012.

– Men jeg er ikke overrasket over at prisene har flatet ut det siste året. De siste fem årene har stigningen vært på rekordnivå, med til sammen 60 prosent verdiøkning. Det måtte komme en nedbremsning før eller senere. Nå legger prisene seg på et mer normalt leie.

## Tror på stabilitet

Fornes forteller at bankene også er blitt litt mer forsiktige og ønsker at kundene skal tåle en rentestigning på fire prosent. I en slik situasjon bør folk vurdere fastrente over en lengre periode, fordi renta ligger på nivå med dagens flytende rente. Da får de ingen overraskelser, sier Fornes. Han forteller at signalene fra Norges

Bank er klar. Vi nærmer oss høyeste rentenivå før det synker igjen framover mot 2011. Den eneste usikkerheten er hvordan internasjonale konjunkturer påvirker den norske renta.

– Jeg ser ingen grunn til at markedet ikke skal holde seg stabilt i tiden framover, selv om salg tar litt lenger tid enn før, sier han. Oktober og november er travle tider for meglerne, mens desember og januar er roligere. – Det er de eneste rolige månedene i løpet av hele året, smiler Fornes.

Det er først og fremst på Østlandet media har fokusert på sviktende boligmarked. Fornes forteller at signalene nå er at markedet har løsnet igjen. Mindre nybygging kan komme til å påvirke prisnivået gjennom økt press i markedet.

## MOBO og Garanti gir tillit

– Har støyen omkring borettslag og høy fellesgjeld skapt problemer?

– Salget av borettslagsboliger har holdt seg bra. Folk vet at MOBO er spesialisten og en stor aktør på dette markedet og står for trygghet og soliditet. Våre tilknyttede borettslag har gode sikringsordninger og både MOBO og Garanti er sterke merkenavn. Problemene med høy fellesgjeld har berørt de som har kjøpt bolig i private borettslag uten de samme sikringsordninger, ikke de som er tilknyttet Norske Boligbyggelag, understreker Fornes. Gjennom sin unike kjennskap til borettslagsmarkedet når Garanti de fleste kundene i markedet og vet best hva som er riktig pris på leiligheten. I svært mange tilfeller bruker kundene Garanti både til salg og kjøp av bolig.

– Tillit er grunnleggende ved alt bolig salg. Det er kanskje den største investeringen folk gjør i sitt liv. Da må de kunne stole på meglerne og føle seg sikre på at vi gjør de rette vurderingene. Vi tar aldri lett på noe boligsalg, sier Fornes.



Fagansvarlig og jurist Jan Egil Fornes i Garanti foran Solbakken Terrasse. Leilighetene der er både lettsolgte og går for gode priser. Borettslaget byr også på god utsikt for beboere.