

Generalforsamling  
sameiermøte 2015  
*Side 6*

Enkel styrehverdag  
i Webersgate borettslag.  
*Side 10-11*

Vaktmesterservice  
styrker staben.  
*Side 16*

# Verdt å vite

1-2015

## Tema Dugnad

70 prosent av 153 boligselskap som har svart på en spørreundersøkelse fra NBBO avholder dugnad én eller flere ganger i året.



Nedre Buskerud  
Boligbyggelag



VÅR  
LOKALKUNNSKAP  
ER DIN

—  
GARANTI®  
—



www.garanti.no  
Drammen - Eiker & Modum



Nordea tilbyr nominell rente pt 2,80% pa til bo-  
rettslag.

I dagens volatile rentemarked har borettslag som har valgt å refinansiere seg hos oss fått nedjuster renten til markedspris i løpet av året. Det er vi stolte av!!!

Sameier finansieres etter egne regler. For sameier over 20 leiligheter og lav belåning kan vi tilby rente på pt. 3,50% pa.

\*) Ved et annuitetslån på MNOK 2 over 25 år med nominell rente pt 2,80% pa vil effektiv rente være 2,85% pa. Totale kostnader MNOK 2,7.

Lise Maren Brock Tynes - BM Drammen  
bragernes torg 1  
Tlf. 06001  
nordea.no

Nordea



## Nytt år, ny vår og ny utgave av Verdt å Vite.

Vi nærmer oss slutten av årsmøteperioden, snart er 350 årsmøter avholdt i vårt distrikt. Vår erfaring er at dette gjøres på en grundig og god måte hos de aller fleste boligselskapene. Årsmøtene er også en god anledning for oss i NBBO til å møte andelseiere og seksjonseiere som i stor grad bekrefter vårt inntrykk av at styrene gjør en solid jobb.

Enten du er nytt styremedlem eller er erfaren med styrearbeidet erfarer de fleste at våren er en travel tid i et boligselskap. Vi nordmenn «våkner» ofte opp når dagene blir lysere og lengre. Prosjekter skal settes i gang, man oppdager kanskje ting som gjør at nye prosjekter oppstår og generelt er vi mer aktive og har anledning til å få gjort mer utendørs.

Prosjekter kan ha ulik størrelse. Noe løses av styret alene, annet gjennomføres ved dugnad mens andre, større prosjekter krever profesjonell ekspertise og kompetanse.

Her ønsker vi gjerne å hjelpe til, så ta kontakt med din forvaltningskonsulent i NBBO dersom dere har spørsmål rundt finansiering eller om prosjektet krever godkjenning på generalforsamling eller sameiermøte. Dersom dere trenger hjelp til kontraktsinngåelse eller å følge opp prosjektet underveis er NBBO Byggtøk de rette å kontakte.

Vi har lang erfaring og vi er her for å bistå dere, så bruk oss!

Mange prater om at dugnadsånden er i ferd med å dø ut. Vi erfarer at den lever i beste velgående mange steder i vårt distrikt. Selvfølgelig er det variasjoner i oppmøte når styret kaller inn til dugnad, men jevnt over er folk flinke til å stille opp for fellesskapet og bidra der man kan. Husk at det ikke er nødvendig at alle tar de tunge, fysiske jobbene. Kanskje noen kan bidra med en kaffe eller en kake til de som jobber, eventuelt plante litt blomster som man ikke rakk å få i jorden den kvelden dugnaden fant sted.

Uansett hva dere jobber med i akkurat deres boligselskap håper jeg dere får en strålende vår og forsommer. Fortsett å engasjer dere og engasjer gjerne oss dersom dere står fast eller tror vi kan bidra til å gjøre styrejobben litt enklere.

Unn Hege Nordbagen, forvaltningsjef



Ivar Strømsjordet  
Advokat – Partner  
istrømsjordet@eurojuris.no

Kristine A. Aasgaard  
Advokatfullmektig  
kaasgaard@eurojuris.no

“Når man står midt oppe i en konflikt, oppleves det ofte som om det ikke finnes noen vei ut av uføret... Vårt råd er enkelt: Kom til oss!”

Risikoen for å få en tidkrevende og kostbar konflikt synker dramatisk dersom man søker profesjonell juridisk bistand allerede når man skal inngå en avtale.

Har en konflikt først oppstått, bør man benytte advokater som har rutine på konfliktløsning og prosedyre for domstolene.

Så enten du trenger hjelp ved inngåelse av avtaler eller juridisk bistand gjennom vanskelige konfliktsituasjoner, har vi ekspertise innen de fleste juridiske fagområder.

Velkommen til oss!

Svansson Nøkleby er Buskeruds største advokatfirma med 40 ansatte. Vi har ekspertise innen de fleste juridiske fagområder, og bistår bedrifter, private og det offentlige. Vi er medlem av Eurojuris - Europas største samarbeid av ledende advokatkontorer.

Svansson Nøkleby Advokatfirma ANS  
Nedre Storgate 15 - 17, 3015 Drammen  
Tlf 32 25 55 00 • www.svenssonnøkleby.no

Erfaring. Kompetanse. Løsning. ■ ■ ■ ■ ■

## INNHOOLD:

- |       |  |       |                                      |
|-------|--|-------|--------------------------------------|
| 5     | Aktuelt                                  | 13    | Heis gir trygghet og trivsel.        |
| 6     | Info fra forvaltningsavd.                | 15    | Nye krefter i forvaltningsavdelingen |
| 7     | Info fra regnskapsavd.                   | 16    | Vaktmesterservice styrker staben.    |
| 8-9   | Dugnaden står sterkt i Drammensregionen. | 17    | Jus-hjørnet.                         |
| 10-11 | Første året som styreleder.              | 18-19 | Kundefordeler.                       |

### Redaktør

Unn Hege Nordbagen  
unnhege@nbbo.no

Design og produksjon  
Honeybeedesign

### Trykk

Aktiv1 AS

### Forsidefoto

Lars-Johan Solheim

### Opplag

1.500

### Annonser

Ønsker du å annonsere i dette bladet? Kontakt oss på: ingrid@nbbo.no



**NÅ**  
PÅ ANDROID

# TV I ALLE ROM?

Med tv og bredbånd fra Get kan du se tv hvor som helst i hjemmet ditt. Last ned Get tv-appen i dag.

TV VIL ALDRI BLI SOM FØR

**Get**

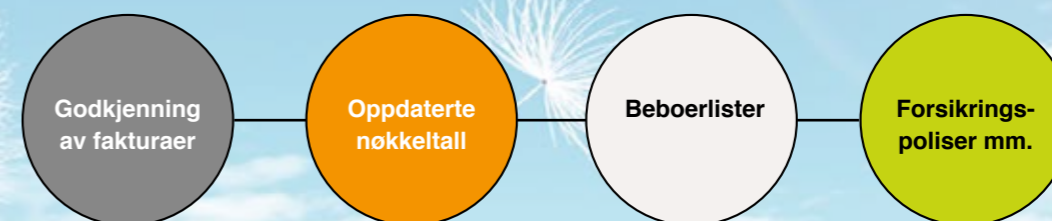
get.no

Last ned fra App Store Google play

## Portalen,- mer enn bare til godkjenning av fakturaer

Styret skal behandle og returnere fullmakten for godkjenning av faktura gjennom Portalen så raskt som mulig etter avholdt årsmøte.

Det er også viktig å huske at Portalen kan benyttes til mye mer enn bare til å godkjenne fakturaer. Her finner dere oppdaterte nøkkeltall i regnskapet, beboerlister, forsikringsvilkår mm. Som kjent benyttes Portalen også til publisering av meldinger og dokumenter fra NBBO, med oppdaterte opplysninger og meldinger som angår driften av boligselskapet. Ikke være redde for å prøve dere fram! Merk likevel at Portalen ikke skal brukes til meldinger, dokumentinnsendelser mm fra boligselskapene inn til NBBO. Her skal fremdeles e-post og «vanlig post» benyttes.



### Informasjonsheftene Bo i borettslag/Bo i sameie

Alle styreledere får etter avholdt årsmøte en informasjonsmappe fra NBBO. Her finnes i år også ett eksemplar av hhv. heftene Bo i borettslag/Bo i sameie utgitt av Norske Boligbyggelag (NBBL). Heftene er svært godt egnet for distribusjon blant eierne i boligselskapene. Flere eksemplarer kan bestilles gjennom [nbb.no/nettbutikk](http://nbb.no/nettbutikk) og koster kr 45,- pr. hefte.

### NBBOs Generalforsamling

NBBOs generalforsamling avholdes på Union scene 4. juni

Perioden for årets generalforsamlinger og sameiermøter er i full gang. Samtidig jobber NBBO med sin egen generalforsamling; en generalforsamling hvor det er medlemmene som bestemmer.

I motsetning til borettslagenes generalforsamlinger blir imidlertid ikke alle medlemmene innkalt.

- Det hadde vært ganske utfordrende å avholde generalforsamling med over 26.000 mennesker. Derfor må det velges delegater til dette møtet, forteller Jan Morten Røkaas, som er assisterende direktør i NBBO.

For medlemmer som bor i et tilknyttet borettslag velges delegatene på borettslagenes generalforsamlinger. Og det er antall andeler i borettslaget som avgjør hvor mange delegater som skal velges.

- Alle borettslag velger minst en delegat, men større borettslag velger flere ut i fra et delingstall på 50. Noe som vil si at et borettslag med 99 andeler velger en delegat, mens et på 100 andeler velger to, forklarer Røkaas.

### Høstkurs 2015 for tillitsvalgte i borettslag.

Som i fjor er årets kurs lagt til Holmen Fjordhotell i Asker, fra fredag 23. til lørdag 24. oktober. Det vil som vanlig være en god miks av inspirasjon og a-ha opplevelser, relevant faglig påfyll, gode forelesere og hyggelig sosialt samvær. Invitasjon med endelig program sendes ut etter sommerferien, men hold av helgen allerede nå!



# Rentesituasjonen medio april 2015:

## Husbanken

	April	Mai	Juni
Flytende rente	2,276%	2,089%	2,089%
Fastrente 3 år	1,693%	1,891%	-
Fastrente 5 år	1,891%	1,990%	-
Fastrente 10 år	2,386%	2,485%	-
Fastrente 20 år	2,781%	2,879%	-

(Kilde: www.husbanken.no)

Etter en økning gjennom hele 2014 er nå den flytende renten tilbake på nivået fra forrige årsskifte. Fastrentene har sunket jevnt siden sist sommer og fram til mai i år, der den går svakt oppover.

Vi minner om at det for borettslag som har utløp av sin fastrenteperiode ikke lenger vil komme tilbud om ny fastrente fra Husbanken ut over varsel om at fastrenteavtalen utløper. Ønskes ny fastrenteavtale må derfor Husbanken orienteres om dette. Ta kontakt med borettslagets forvaltningskonsulent om dette skulle være aktuelt.

## DNB og Nordea

Innskudd på driftskonto i DNB reguleres fortløpende etter nivået på pengemarkedsrenten. (1 mnd. NIBOR - 10 bp)

Rentevilkårene på lån vil også her vise tilnærmet parallell utvikling som i Husbanken. Dvs. at renten har sunket gradvis den siste tiden og ikke har vært lavere på over 10 år.

Dette betyr at også hos DNB og Nordea er fastrenten nå historisk lav. Om boligselskapet ønsker seg forutsigbarhet og forsikring mot eventuelle kommende renteøkninger, kan tiden nå være inne for å vurdere en fastrenteavtale også hos disse långiverne.

Norges Banks Styringsrente ble i desember i fjor satt ned fra 1,50 % til 1,25%. Sentralbanksjef Øystein Olsen har senere uttalt at dersom utviklingen i økonomien fremover blir om lag som anslått, er det utsikter til at styringsrenten vil bli satt ytterligere ned. Vi understreker forbeholdet som ligger i utsagnet, og minner igjen om at ingen, heller ikke sentralbanksjefer, er gitt evnen til å se sikkert inn i fremtiden.

Hverken DNB, Nordea eller de øvrige banker er knyttet direkte opp mot styringsrenten, da bankens egne påslag og rammevilkår utenfor Norges Bank også vil være utslagsgivende for rentevilkårene som tilbys.

**Ta kontakt med forvaltningskonsulenten i NBBO for bistand til alle typer lånesøknader.**

## Regulering av felleskostnadene fra 1.7.2015

For de boligselskapene som ser at det er nødvendig å regulere felleskostnadene, er det viktig at andelseierne/seksjonseierne/aksjeeierne informeres om dette på forskriftsmessig måte. Dette er styrets oppgave. Det si at alle eierne får skriftlig melding med minst én måneds varsel.

For regulering som iverksettes fra 1.7. 2015 må styret da sende varsel om dette i løpet av mai måned. I og med at svært mange bruker avtalegiro anbefaler vi at det i informasjonen også minnes om at den enkelte selv må informere sin bank om at trekkgrensen skal økes. Vi har standardmaler for slike varslingsbrev. For at NBBO skal kunne håndtere dette forskriftsmessig, må styrene melde eventuelle endringer til oss skriftlig innen 15.5.

Kontakt gjerne selskapets forvaltningskonsulent i NBBO i den anledning.»

## Innsending av dokumenter etter generalforsamling/ sameiermøte 2015

Vi minner om at følgende må sendes oss så fort som mulig etter avholdt årsmøte:

- Protokoll fra generalforsamling/ sameiermøte i underskrevet stand. Original eller god kopi.
- Utfylt kontaktskjema med treffpunkter mot styreleder.
- Signert Foretaksregistermelding. Her må alle faste styremedlemmer signere på siste side, resten av utfyllingen tar vi oss av. NB! Dersom det ikke er endringer styret inkl. varamedlemmer eller i selskapets vedtekter, behøver denne endringsmeldingen ikke signeres.
- Særskilt styreprotokoll som viser at godkjenningsfullmaktene for fakturagodkjenning er utfylt og styrebehandlet. Dette gjelder også selv om det ikke er endringer i styret/ fullmaktslisten. Det skal uansett sendes inn ny godkjenningsprotokoll etter årsmøtet hvert år.
- Styrehonorar utbetales i slutten av måneden når skjemaet er mottatt hos oss innen 20. samme måned. Husk at vi også må ha protokollen for å se at beløpet faktisk er bevilget, før det kan utbetales honorar. Skatteprosent skal ikke fylles ut, den hentes automatisk fra Skattedirektoratet.

## Legitimasjon fra styreleder

Vi minner om at myndighetene nå krever at vi innhenter kopi av godkjent legitimasjon fra alle styreledere. Dette betyr at alle må sende inn kopi av førerkort, bankkort, eller pass. Vi anbefaler at dette gjøres i forbindelse med innsending av øvrige årsmøtedokumenter

## Tips fra regnskapsavdelingen:

### SPESIFISERT REGNSKAPSRAPPORT!

Ta med et oppdatert regnskap fra portalen på styremøter, og gi de andre i styret en status på økonomien! Spesifisert resultatregnskap hentes ut fra Portalen slik:

Logg inn på Portalen og velg «Styre», «Økonomi», «Rapporter», «Resultatregnskap», ønsket periode, «Generer», «Til fil: detaljer» (nederst i bildet), «Excel». Programmet åpner nå et spesifisert resultatregnskap i Excel.

### TIDSPUNKT FOR GODKJENNING AV FAKTURA I PORTALEN

Det er ingen grunn til å vente til fakturaene har forfall med å godkjenne de. Vi i NBBO betaler uansett ikke fakturaene før de forfaller til betaling.

Styreleder har et ansvar for å følge opp at medgodkjennerne også godkjenner fakturaene - slik at vi i NBBO kan betale de til rett tid. Dette kan følges opp i portalen ved «fakturagodkjenning/aktive godkjenning med status pågår».

### TIMELISTER / SKJEMA FOR UTLEGG

Timelister og skjema for utlegg kan hentes på www.nbbo.no, flipp «styrer», se venstre meny «skjemaer». Husk at det er egne lister for avlønning styreleder/styremedlemmer.

### AVREGNING VANN OG AVLØP

Faktura med årsavregning vann/avløp og fordelingslister fra Drammen kommune for 2014 er nå mottatt! Boligselskap med tilleggsavtale om avregning vann/avløp vil som tidligere motta avregningen innen utgangen av juni. Prisen for 2014 pr m2 var kr 50,92 (vann 18,40/avløp kr 32,52).



**Ny som leder i ditt boligselskap eller ny kunde hos NBBO? Eller ønsker du å friske opp rutinene for styrets økonomiarbeid?**

Regnskapsavdelingen inviterer nye styreledere hos våre kunder, samt hele styret i boligselskaper som er nye kunder hos NBBO til et møte for en rutinegjennomgang i forhold til arbeidet med regnskapet og den økonomiske forvaltningen. I samsvar med gjeldende regnskapsregler er vi pålagt å avholde dette møtet, som en forsikring for at aktuelle rutiner og regler er kommunisert. Det er pålagt at ny styreleder og/eller styresammensetningen skal ha et møte med regnskapsfører i etterkant av generalforsamlingen. Møteinnkallelse sendes av selskapets regnskapskonsulent, og møtet holdes i NBBO's lokaler.

Dersom det er ønskelig å avholde dette møtet uten at styret eller leder er ny, er det selvsagt mulig. Mange aktuelle praktiske problemstillinger blir belyst så en oppfrisking og gjennomgang kan være fornuftig også for styrer som har lang erfaring da det hele tiden skjer endringer i bransjen. Ta i så tilfelle kontakt med din regnskapskonsulent for å avtale et tidspunkt som passer. Forvaltningskonsulentene blir også gjerne med på møtet dersom det er et ønske, bare gi oss beskjed.



Ellen Svendsen  
Regnskapskonsulent

Unn Hege Nordbagen  
Forvaltningsjef



## Dugnaden står sterkt i Drammensregionen

Tekst og foto: Lars-Johan Solheim

I begynnelsen av april gjennomførte NBBO en kort spørreundersøkelse for å kartlegge dugnadsånden i blant boligselskapene. Undersøkelsen viser at over 70 prosent av 153 boligselskap som har svart på undersøkelsen avholder dugnad én eller flere ganger i året.

- Dette tallet bekrefter i stor grad at dugnadsånden står sterkt i Drammensregionen, og at boligselskapene er flinke til å legge til rette for en felles innsats for et penere uteområde i løpet av våren, sier forvaltningsjef Unn Hege Nordhagen.

I følge undersøkelsen er det mai som er den største dugnadsmåneden, tett etterfulgt av april.

- Det er mange boligselskap som setter seg som mål å ha gjennom-

ført dugnaden før 17. mai, slik at fellesområdene er så pene som mulig på nasjonaldagen. Undersøkelsen viser jo også at det er det estetiske som vurderes som den viktigste årsaken til at det avholdes dugnad, fortsetter Nordhagen.

Over 90 prosent har rangert det estetiske som en viktig eller svært viktig årsak til at det arrangeres dugnad, mens 70 prosent har rangert det sosiale tilsvarende.

- Dugnaden er en fin anledning for de som bor i boligselskapet til å bli bedre kjent med hverandre, samtidig som det kan løfte eierskapsfølelsen til fellesarealene når man jobber sammen om enkle oppgaver, sier Nordhagen som følger opp med å si at det i tillegg kan være en god idé å legge en hyggelig ramme rundt dugnaden, for eksempel ved å servere kaffe, brus og boller.

Blant selskapene som oppgir at det ikke avholdes dugnad forklares dette i stor grad med alder på beboerne.

- Det er en del boligselskap som består av mange eldre beboere, og da er det ikke så rart at styret velger å sette bort oppgavene som ellers ville blitt gjort på dugnad til andre, sier Nordhagen.

## Dugnadstips

Dugnad har lange tradisjoner i Norge, og dugnadsarbeid har flere fordeler. Beboerne blir bedre kjent med hverandre, nødvendig arbeid blir fordelt på beboerne, og boligselskapet kan spare penger.

De økonomiske besparelsene ligger først og fremst i arbeidsinnsatsen som legges ned, men det er viktig å vurdere verdien av dugnad i forhold til fagarbeid. Det er ikke alle oppgaver det lønner seg å gjøre selv.

### Planlegg og organiser

En dugnad krever planlegging og organisering. Det må ordnes med en innkalling og beboerne bør få forståelse for at dugnaden er nødvendig. Det er viktig at man sørger for at alt materiell og utstyr som trengs er tilgjengelig, og er det snakk om store avfallsmengder bør man sørge for at det er leid inn containere.

Det er også viktig at det er noen som leder dugnaden. Lite er mer irriterende enn å møte opp på en dårlig planlagt dugnad der mangel på ansvar og ledelse råd.

### Enkle oppgaver

Dugnaden kan være en fin anledning for beboerne til å bli bedre kjent med hverandre. Å arbeide sammen om felles oppgaver virker positivt. Arbeidet som skal utføres på dugnad bør være enkle oppgaver som krever lite fagkunnskaper, og det bør være arbeid som kan utføres av alle som ønsker å delta. Blant annet bør barn og ungdom trekkes med i dugnadsarbeid. Det vil øke forståelse for det å ta vare på boligselskapets eiendom.



I fjor ble 29-år gamle Lene Juvik valgt inn som styreleder i Webersgate borettslag. Ett år senere ser hun tilbake på et problemfritt styreår.



Tekst og foto: Lars-Johan Solheim

## Enkel styrehverdag i Webersgate borettslag

- Jeg syns året som styreleder har gått veldig greit med få utfordringer og lite dramatikk. Noe som kanskje skyldes at jeg har erfaring fra organisasjonslivet fra før, og har en jobb som jeg kan dra veksler på i styrevervet.

I tillegg så er Webersgate borettslag et lite borettslag hvor alle kjenner alle, forteller hun.

På spørsmålet om hvordan hun opplever samarbeidet med NBBO etter et år som styreleder innrømmer hun at hun har hatt lite kontakt med NBBO, noe som hun ser på som et bevis på at informasjonen og verktøyene fra forretningsføreren fungerer godt.

- Jeg hadde et møte med regnskapskonsulenten når jeg overtok som leder og fikk en innføring i rutiner og Portalen, og i tillegg har jeg vel tatt et par telefoner til forvaltningskonsulenten når jeg har hatt spørsmål, ellers sørger Portalen for at vi i stor grad klarer oss selv, forteller hun.

Borettslaget som ligger på Strømsø i Drammen ble bygget i 1989 og består av 12 leiligheter, og i løpet av det siste året er det ifølge

Juvik først og fremst vedlikehold av fasadeveggene som styret har konsentrert seg om.

- Ytterveggene har et skrikende og veldig synlig behov for maling, men vi innså fort at det enkelte steder ikke bare var maling som måtte til. Derfor engasjerte vi NBBO Byggtek til å utarbeide en tilstandsvurdering av fasaden, og nå sitter vi med flere alternativer som vi vil vurdere og innhente tilbud på, før vi innkaller til et beboermøte for å vurdere alternativene, forklarer den unge styrelederen.

Det lille borettslaget er også direkte berørt av den planlagte utvidelsen av Bjørnstjerne Bjørnsonsgate, noe som fører til at Statens Vegvesen må bekoste en utskifting av vinduer og etterisolering av den ene veggen som vender ut mot veien.

- Det er en omfattende jobb som må gjøres for å møte kravene til støy fra veien, men det er Statens Vegvesen som styrer denne prosessen og vi har ennå ikke fått noe endelig svar på når de setter i gang. Noe som er litt uheldig i forhold til planleggingen av vårt prosjekt, sier Juvik før hun legger til at hun allikevel regner med at borettslaget vil få et byggeplass-preg i løpet av året.

“  
Webersgate borettslag er et lite borettslag hvor alle kjenner alle





egentlig

# HAR DU EB STRØM?



LÆR MER OM FORSKJELLEN  
PÅ EB.NO/HVAERHVA

NBBO strøm - et unikt tilbud til medlemmer av Nedre Buskerud Boligbyggelag, se eb.no/nbbo.



EB.NO - TLF. 03101



Tekst: NBBL

## Heis gir trygghet og trivsel

Flere heiser gir mange beboere økt livskvalitet og mulighet til å bli boende hjemme lenger. Dessuten er heis et gode alle kan nyte godt av. Den letter hverdagen for alle, med og uten rullestol, rullator og barnevogn.

Mange av landets lavblokker ble bygget på en tid da det ikke ble stilt krav om heis, men våre krav til hva som er en god bolig endres med tiden. I ny-boligmarkedet er det en kvalitet som tas for gitt. Derfor er innstallering av heis like viktig som annen oppgradering i eldre blokker.

Siden starten av 1990-tallet er det installert heis i noen borettslag i Norge, men de aller fleste lavblokker mangler fremdeles heis.

**Husbanken kan gi tilskudd til installering av heis i eksisterende boligeiendommer med minst tre etasjer.**

Mange borettslag og sameier er lite kjent med Husbankens heis-tilskudd. Husbanken kan både gi tilskudd til konsulentbistand til prosjektering av heis og kostnadsoverslag for installering av heis, samt tilskudd til installering av heis.

Ved behandling av søknad om tilskudd til prosjektering og installering av heis, legger Husbanken vekt på om heisen tilrettelegges for rullestolbrukere og på antallet leiligheter som vil kunne betjenes av heisen.

Husbanken gir tilskudd til inntil 50 prosent av kostnadene til prosjektering eller installering av heisen.

NBBL har laget en brosjyre som viser ulike muligheter for installering av heis. Her finner du eksempler, tips til hvordan styret kan gå frem og hvem som kan kontaktes for å få råd og veiledning. Du finner den på [www.nbbl.no/heis](http://www.nbbl.no/heis)



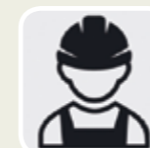
NBBL har laget et nytt befte om viser ulike muligheter for installering av heis. Her finner du eksempler, tips til hvordan styret kan gå frem og hvem som kan kontaktes for å få råd og veiledning (foto: Mikkel Moxnes).

## Hvordan gå fram for å installere heis - steg for steg



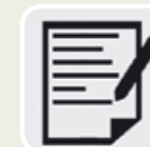
### IDE OM HEIS

- Styret vurderer forslag. Hele styret bør stå sammen.
- Styret beslutter å sette i gang forberedende arbeid.
- Styret informerer beboere om at heis vurderes



### OPPSTART FORPROSJEKT

- Styret kontakter NBBO Byggtøk.
- Styret fremmer et forslag for generalforsamlingen/sameiermøtet om at det skal igangsettes et forprosjekt.
- Generalforsamlingen/sameiermøtet beslutter at det skal igangsettes et forprosjekt.
- Styret engasjerer en prosjektleder.
- Styret søker Husbanken om prosjekteringsstøtte.
- Husbanken innvilger tilskudd på inntil 50 prosent av kostnadene.
- Beboerne får tilstrekkelig informasjon slik at vedtak kan fattes om investeringskostnader og endring av fellesutgifter.



### FORPROSJEKT

- Prosjektleder utfører i samarbeid med styret og foretningfører forprosjektet:
- Kontakter arkitekt, entreprenør, heisleverandør mv. for å få vurdert heisløsning og nødvendig ombygging, inkludert kostnader.
- Kontakter kommune - om byggesøknad
- Kontakter NAV - om evt. tilskudd
- Kontakter Husbanken og evt. privatbank for søknad
- Styret søker om tilskudd og lån i Husbanken
- Husbanken innvilger tilskudd og lån på inntil 50 prosent av investeringskostnaden
- Beboere holdes orientert om prosessen



### BESLUTNINGSPROSESSEN

- Styret informerer i forkant av vedtak
- Styret legger fram forslag til heisløsning, evt. alternative løsninger på generalforsamlingen/sameiermøtet. Forslaget inkluderer kostnader, finansiering og kostnadsfordeling.
- Generalforsamlingen/sameiermøtet vedtar igangsetting av heisinvestering med 2/3 flertall.
- Informasjon om heisløsning, finansiering, kostnadsfordeling og framdriftsplan legges fram for borettslaget/sameiet på et informasjonsmøte
- Det er viktig med et stort flertall som ønsker heis. tilslutning fra de fleste kan sikre både god framdrift og et godt bomiljø i etterkant.



### HEISPROSJEKT

- Styret leder prosjektet sammen med prosjektleder og NBBO
- Infoskriv sendes ut under byggeprosessen for å informerer om framdriften i prosjektet
- Feiring av heisen!

Internett-  
bruken vokser  
med 40%  
i året.

Velg et  
internett som  
kan vokse med dere.

Med fiberbredbånd fra Viken Fiber får boligselskapet ekte fiber helt inn i alle boligene. Det betyr at tilgangen ikke blir påvirket av naboens nettbruk. Du får overlegen kapasitet og stabile linjer - nå og i fremtiden. Viken Fiber er et av Norges største fiberselskap og din leverandør av Altibox høyhastighetsinternett og tv. Les mer på [vikenfiber.no](http://vikenfiber.no). Noe for ditt boligselskap? Send en e-post til [storkunde@vifiber.no](mailto:storkunde@vifiber.no), så tar vi kontakt!

**VIKEN FIBER**  
VI LEVERER **altibox**

## Nye krefter i forvaltningsavdelingen

Tekst og foto: Lars-Johan Solheim

I januar hadde Håvard Johansen og Caroline Schicht sine første arbeidsdager i NBBO. Begge er ansatt som forvaltningskonsulenter, og de er allerede godt i gang med å gi gode råd og veiledning til styrer og beboere i boligselskapene de er kontaktperson for.

- Vi er veldig fornøyde med å ha fått Caroline og Håvard med på laget. Dette styrker vårt rådgivingsteam og gjør oss i stand til å yte en enda bedre service ut mot kundene, sier forvaltningssjef Unn Hege Nordhagen.

Håvard er 34 år og kommer opprinnelig fra Drammen, men bor i dag i Horten sammen med samboer og tre barn. Han er utdannet jurist ved Universitetet i Bergen, hvor han tok siste eksamen i 2014.

- Jeg søkte jobben fordi jeg har en stor interesse for eiendomsfag og fordi jeg synes NBBO virket som en spennende arbeidsplass hvor jeg får mulighet til å praktisere min juridiske kompetanse. De første månedene har gått veldig fort, og jeg stortrives i et fantastisk arbeidsmiljø med kompetente og imøtekommende kolleger, forteller han.

Caroline er 36 år og bor i Lier sammen med samboeren. Hun tråkket sine barnsben i Voss, noe som kanskje har bidratt til hennes store interesse for friluftsliv, fjell og ski. Hun kommer fra en stilling som daglig leder for Idrottslaget BUL.

- Når jeg kom over stillingsannonsen på finn.no ble jeg veldig nysgjerrig, og siden jeg hadde gått med tanker om å skifte beite en stund valgte jeg å søke fordi jobben virket relevant i forhold til at jeg har jobbet mye med medlemsorganisasjoner før. I tillegg var det et stort pluss at kontoret ligger i Drammen og at NBBO fristet med et stort arbeidsmiljø, forteller den blide jenta.

Forvaltningskonsulentene Caroline Schicht  
og Håvard Johansen.





# Økt kapasitet hos NBBO Byggtek

I løpet av de siste årene har NBBO Byggtek opplevd en økende etterspørsel etter HMS-systemer og vedlikeholdsplaner. Selskapet har derfor sett seg nødt til å øke kapasiteten.

- Vi er glade for at det er så mange boligselskap som har fått øynene opp for viktigheten av å ha et godt system for helse, miljø, og sikkerhetsarbeidet i boligselskapet. Dette bidrar til å skape trygge bomiljøer for tusenvis av beboere og forutsigbare rammer for styrene, forteller Kyrre Hagen som er daglig leder i NBBO Byggtek.

I tillegg er det mange boligselskap som velger å kombinere HMS-systemet med en vedlikeholdsplan, slik at styret får et godt verktøy for å drive med planmessig vedlikehold. Og på grunn av den økende etterspørselen etter disse tjenestene har Hagen sett seg nødt til å øke kapasiteten innenfor dette området.

- Dette er et viktig område for oss, og kundene forventer at vi skal levere innen rimelig tid. Så for å få til en raskere levering, og en bedre oppfølging har vi ansatt Kjetil Mehlum Olsen som hadde sin første arbeidsdag 5. januar.

Kjetil er 40 år og er opprinnelig fra Spikkestad, men i dag bor han på Konnerud sammen med samboer og tre barn. Han er utdannet

tømrer og har jobbet som selvstendig næringsdrivende de siste syv årene, og i skrivende stund har han kommet godt i gang med jobben.

- Jeg har fått en veldig god mottakelse av flotte kolleger, og syns arbeidsdagen er inspirerende. Med mange hyggelige kunder og varierte dager, sier han.



Tekst og foto: Lars-Johan Solheim

## Styrker håndverkstjenestene med nyansatt tømrer

Like før jul utlyste NBBO VaktmesterService en stilling med sikte på å styrke håndverkstjenestene til selskapet. Det førte til at daglig leder Odd Wallestrand mottok over 130 søknader.

- Det kom inn et ras av søknader, og jeg hadde en stor jobb med å komme meg igjennom alt. Men jeg skal ikke klage, det var jo et luksusproblem. Med mange dyktige kandidater å velge i blant, forteller Odd.

I første omgang ønsket han å få ansatt en altnuligmann med gode håndverksegenskaper.

- Vi søkte blant annet etter en snekker. For å styrke den delen av virksomheten som går ut på å tilby enkle håndverkstjenester. Dette er etterspurt av mange av kundene våre, og det var derfor naturlig å øke kapasiteten innenfor dette området, forklarer han.

Og etter å ha gått i gjennom bunken og gjennomført flere intervjuer falt valget på 41 år gamle Roar Skjennum fra Drammen.

- Roar innehar alle egenskapene vi så etter for å styrke staben vår, og når han i tillegg har fagbrev som tømrer er jeg sikker på at han vil bidra positivt både i arbeidsmiljøet og ovenfor en voksende kundemasse, fortsetter han.

### Tømrer siden 1995

Roar har jobbet som tømrer siden 1995, både som ansatt i et tømrerfirma og som selvstendig næringsdrivende.

- De siste årene har jeg jobbet selvstendig, noe som er krevende med tøff konkurranse og mye administrativt arbeid. Jeg ønsket en tryggere hverdag med mer håndverksjobbing og mindre administrativt, og valgte derfor å søke på jobben, forteller han.

Roars første arbeidsdag var 13. april og arbeidsoppgavene hans vil hovedsakelig bestå av snekkerarbeid, men det vil også bli en god del tradisjonelle vaktmestertjenester.

- Jeg gleder meg til å ta fatt på arbeidsoppgavene og ser frem til en variert jobbhverdag, sier han.



Roar Skjennum er 41 år gammel og kommer fra Drammen.

Tekst: Kristine Andersen Aasgaard (adv. fullmektig hos Svensson Nøkleby Advokatfirma)

## DUGNAD I BOLIGSELSKAPER

Våren er i full anmarsj og det betyr tid for dugnad i boligselskapene. Fellesarealer skal ryddes, renskes og kanskje påføres et malingsstrøk. I flere boligselskaper møter bare et fåtall beboere opp på dugnaden. Da oppstår ofte spørsmålet om beboerne kan pålegges å delta på dugnaden, eventuelt om det kan ilegges bøter av de som ikke møter opp. Dette er tema for denne artikkelen. I tillegg skal det kort redegjøres for boligselskapets ansvar dersom det oppstår skader i forbindelse med dugnaden.

### Kan beboer pålegges å delta på dugnad, eventuelt ilegges bot dersom han ikke deltar?

Lovens utgangspunkt er klart; styret kan ikke pålegge beboer å delta i dugnadsarbeid. Det ligger ikke innenfor styrets kompetanse å pålegge beboer slik arbeidsplikt.

Dette innebærer likevel ikke at regler om dugnadsplikt vedtatt på generalforsamlingen/sameiermøte, inntatt i vedtekter eller ordensregler, er ulovlige. Slike regler kan være et nyttig og effektivt virkemiddel for at flere beboere møter på dugnaden. Det ulovlige ligger i håndhevelsen av slike regler. Boligselskapet kan ikke «tvinge» beboer til å møte på dugnaden, og det er heller ikke et mislighold av beboers plikter om han lar være å møte på dugnaden. Dugnad må baseres på frivillighet.

Uavhengig av om boligselskapet har bestemmelser om dugnadsplikt, bør styret oppfordre til deltakelse på dugnaden, og varsle om dugnaden i tide slik at beboerne gis anledning til å delta. Dugnaden er en fin arena for å skape et trivelig bomiljø. Styret bør derfor sørge for at dugnaden planlegges med dette i bakhodet, og for eksempel tilby enkel servering til de som møter opp.

Det er heller ikke anledning for boligselskapet til å gi bøter til beboer som ikke møter på dugnaden, men vedlikehold av fellesarealer er en kostnad som skal fordeles på alle beboere.

I stedet for å bøtelegge de som ikke møter, er det en mulighet å gi beboere som deltar på dugnaden en kompensasjon. Arbeidet de utfører vil normalt spare boligselskapet for felleskostnader, og det er derfor rimelig å gi kompensasjon

for deltakelse. Praktisk kan dette gjennomføres ved at det fastsettes en sum for deltakelse, for eksempel at alle beboere som møter får kr 500. Forutsetningen må være at dette gjøres kjent for alle beboere, og at alle beboere får samme tilbudet.

### Har boligselskapet ansvar for skader på dugnad?

Det kan tenkes at det oppstår skader både på person og ting under en dugnad; en bil blir truffet av en grein, eller en person skades ved kutting av en busk.

Deltakerne på dugnaden er ikke ansatt i boligselskapet, og boligselskapet kan derfor ikke komme i ansvar etter arbeidsmiljølovens regler. Boligselskapet kan likevel bli ansvarlig etter vanlige erstatningsrettslige regler.

Styret må derfor organisere dugnadsarbeidet forsvarlig og sørge for at deltakerne ikke pålegges oppgaver som skulle vært utført av folk med særskilt kompetanse. Dersom dugnaden organiseres på en uforsvarlig måte, og skadene som oppstår kan føres tilbake til dette, vil boligselskapet kunne holdes erstatningsansvarlig for skadene.

Vær oppmerksom på at skader som oppstår som følge av uaktsomme handlinger under dugnaden, kan være dekket av boligselskapets forsikring. Slike skader bør derfor alltid meldes forsikringsselskapet kort tid etter den oppstod.

### Oppsummering

Som det fremgår over, er det få virkemidler boligselskapet har til rådighet dersom beboerne ikke ønsker å delta på dugnaden.

# Jus- hjørnet



## Som en oppsummering gis noen tips boligselskapet bør tenke på i forbindelse med vårens dugnad;

- Dugnad er frivillig.
- Planlegg og varsle dugnaden i god tid.
- Sørg for forsvarlig organisering, og meld eventuelle skader under dugnaden til forsikringsselskapet så fort som mulig.
- Gjør dugnaden til en sosial aktivitet.



# Kundefordeler for NBBOs forvaltningskunder

## Advokat



Alle boligselskap betaler en timepris på kr 1.650,- + mva for advokattjenester. Selskapet har god kompetanse på boligrelaterte problemstillinger. Kontakt Svensson & Nøkleby på tlf 32255500.

## Bank



DNB tilbyr lån til borettslag fra nom rente på 3,6% pa, sameier fra nom rente 4,55% pa. Ta kontakt med forvaltningskonsulenten i NBBO ved behov for lån for å få bistand til lånesøknaden og beregning av felleskostnader.



Nordea tilbyr lån til borettslag og sameier med gunstige vilkår. Ta kontakt med forvaltningskonsulenten i NBBO for bistand til lånesøknader.

## Byggevarer



NBBOs forvaltningskunder har egen rabattavtale. Dersom dere skal i gang med et større prosjekt gis pris på forespørsel, dette gir i de fleste tilfeller riktigere og bedre priser til det enkelte prosjekt. Ta kontakt med XL-Bygg Kulkompaniet på tlf 32209520 eller firmapost@kulkompaniet.no.

## Containerleie



20 % på containerleie (transport og avfallshåndtering) Kontakt Lindum på tlf 32210900 eller www.lindum.no.



20 % rabatt på avfallsbehandling og containertransport. I tillegg får du gratis leie av container de tre første dagene. Kontakt Norsk Gjenvinning på tlf 09700 eller www.norskgjenvinning.no.

## El-sjekk



Forvaltningskunder får 40 % rabatt på el-sjekk. I tillegg får boligselskapet rabatt på varer og tjenester. Ta kontakt med NBBO Byggtek på for å få tilbud på el-sjekk.

## Forsikring



If har i samarbeid med alle boligbyggelagene i Norge utviklet Totalforsikring for boligselskap. Forsikringen dekker det meste et boligselskap trenger og NBBO behandler skader kostnadsfritt for boligselskapet. Ta kontakt med NBBO for tilbud.



OBOS Skadeforsikring tilbyr Eiendomsforsikring Pluss til alle typer boligselskap. Forsikringen er tilpasset boligselskapets behov og NBBO behandler skader kostnadsfritt for boligselskapet. Ta kontakt med NBBO dersom du ønsker tilbud.

## HMS-system



Boligselskapet kan velge mellom et webbasert HMS-system eller et tradisjonelt permsystem. Dersom det er ønskelig kan man også bestille årlig oppfølging av systemet. Ta kontakt med NBBO Byggtek på tlf 32 21 15 00 for å få tilbud. Bestill HMS-system og vedlikeholdsplan samtidig og få 10 % rabatt på begge.



Vedlikeholdsplanen er et nyttig verktøy for styring av boligselskapet og dersom man velger en fullverdig versjon gir Husbanken tilskudd på 50% av etableringskostnaden. Ta kontakt med NBBO Byggtek AS for tilbud.

## Vedlikeholdsplan

## Maskinutleie



Alle boligselskap får 35 % på leie av maskiner. Kontakt Drammen Maskinutleie på tlf 32202500 eller www.dmu.no.

## Matteleie



Solvask AS tilbyr matteservice med 25% rabatt til NBBO's forvaltningskunder. Ta kontakt med Solvask på tlf 90500834 eller på firmapost@solvask.no for å få tilbud.

## Revisjon



tilbyr revisjon til konkurransedyktige priser til alle boligselskap forvaltet av NBBO.

### Østlandske revisorer

Prisene på revisjon av boligselskapene ligger under standard satser for tilsvarende tjenester.

## Renhold



NBBO-forvaltede boligselskap har tilbud om gunstige renholdstjenester fra NBBO VaktmesterService. Ta kontakt på tlf 32211500 for tilbud.

## Rørlegger



**Holtefjell VVS:** Forvaltningskunder får 20% rabatt på timepriser og prioritet ved henvendelser. Ta gjerne kontakt for pristilbud på større jobber. Kontakt Holtefjell VVS på post@holtefjell.no.



**Holtefjell Energi:** Vi tilbyr varmetekniske løsninger på vannbårne anlegg. Forvaltningskunder får 20% rabatt på timepriser og prioritet ved henvendelser. Ta gjerne kontakt for pristilbud på større jobber. Kontakt Holtefjell Energi på post@holtefjell.no.

## Skadedyr



Gratis bekjempelse av skadedyr for boligselskap som har Totalforsikring i If. Anticimex gir også 50% på forebyggende arbeid til de samme boligselskapene. Ta kontakt med Anticimex på tlf 81 54 82 50.

## Kabel-TV



gir kr 10,- i rabatt pr tjeneste (tv grunnpakke, bredbånd eller tv) /måned/husstand til alle boligselskap forvaltet av NBBO. Kontakt GET.



32% rabatt på tv basispakke  
38% rabatt på HD-PVR dekodere  
I tillegg får beboerne 23-36% rabatt på oppgradering av internettleveranse. Ta kontakt med Viken Fiber for tilbud.



Alle forvaltningskunder får gode rabatter på analog grunnpakke og service. I tillegg får alle beboere i boligselskap med kollektiv avtale rabatt på tilleggstjenester, bl.a. T-We Box, og tilgang til T-We hvor det vil være mulig for beboerne å se det de vil se akkurat når det passer dem. Kontakt Canal Digital for tilbud.



Fleksible og gunstige vaktmesterløsninger. Boligselskapene forvaltet av NBBO er prioriterte kunder og sammen finner vi en løsning som passer behovene i deres boligselskap. Kontakt NBBO Vaktmester-Service på tlf 32 21 15 00 for tilbud.

## Vaktmester



# Unngå brannsmitte!

Brannsmitte i gamle bygninger har ført til strengere krav mellom leiligheter i ny forskrifter. Særlig åpne loft over leiligheter, gir branner muligheter for å bre seg. Vår nyeste mann Eivind Norum har mange års erfaring fra forsikringsbransjen, og har sett resultatene på nært hold. Ønsker dere å bedre sikkerheten i deres boligselskap kan vi hjelpe til med planlegging og gjennomføringa av dette. Resultatet blir øket sikkerhet for alle som bor.

REHABILITERING - PROSJEKT OG  
BYGGELEDELSE



RADONSJEKK

NYBYGG - PROSJEKTERING  
OG BYGGELEDELSE



VEDLIKEHOLDSPANLEGGING

HÅNDTERING AV  
FORSIKRINGSSKADER



TEKNISK RÅDGIVNING

EL-, VANN-, OG VÅTROMSSJEKK



HMS DOKUMENTASJON

**NYHET!**

