

*Bruk vårt
opplæringstilbud.*

Side 5

*Anbud for rimeligere
forsikring.*

Side 9

*Vellykket generalforsamling
på Union Scene.*

Side 11

Verdt å vite

2-2015

Tema Forsikringskader

Når det oppstår en forsikringskade er det viktig å få satt i gang forebyggende tiltak så raskt som mulig. I tillegg krever saken en tett oppfølging av berørte beboere og håndverkere.



Arne Brett -gir barn og ungdom forkjøpsrett

Gjør som Arne Brett. Meld deg inn i NBBO i dag – eller gi et medlemskap i gave! Foruten en rekke rabatter på varer og tjenester, gir medlemskapet forkjøpsrett til brukte boliger i tilknyttede borettslag, samt i nye boligprosjekter.

Det enkleste er å
melde seg inn på nett!
Gå inn på www.nbbo.no



Trenger du en lift

minigraver, lensepumpe eller annet utstyr?

Du leier det fra Drammen Maskinutleie

Vi har utstyr for store og små prosjekter,
til hyggelige leiepriser for boligselskap
i NBBO.

NÅR DU TRENGER DET

Øvre Eikervei 83 · 3048 Drammen
Tlf. 32 20 25 00 · Fax 32 20 25 01
post@dmu.no · www.dmu.no



GARANTI

- en lokalkjent megler

Vi selger alle typer boliger i ditt nærområde



Martin Nielsen
Tlf. 480 29 950



Jan Vidar Avdal
Tlf. 900 52 330



Thora-Elise
Hammerborg Dahl
Tlf. 952 09 548



Kristin Pettersen
Tlf. 951 41 487



Ronny Abeltun
Tlf. 917 48 835



Vibeke Børven
Tlf. 970 11 600



Mojtaba Alizadeh
Tlf. 908 39 439



Lisabeth
Bermingrud Nordås
Tlf. 950 37 967

Garanti Eiendomsmegling har sterk lokal kunnskap.
Vi oppnår gode priser og har dyktige meglere.
Garanti har kun ett fokus- å selge din bolig.
Ta kontakt for en hyggelig boligprat.



Drammen
Tlf. 32 21 15 10
Fax. 32 21 15 01
Nedre Torggate 5/7,
3015 Drammen
E-post: drammen@garanti.no

Eiker og Modum
Tlf. 32 21 15 10
Fax. 32 75 11 77
Stasjonsgata 61,
3300 Hokksund
E-post: hokksund@garanti.no

GARANTI



Snart ferietid og et nytt nummer av Verdt å Vite.

Først av alt vil jeg gratulere alle nye styremedlemmer med vervet. Det er en tillitserklæring å bli valgt inn i styret i et boligselskap. Som styre er dere satt til å forvalte det som for de fleste er den største økonomiske investeringen, nemlig boligen til den enkelte.

Det er en viktig, spennende og til tider krevende oppgave. Kravene som settes til styret varierer mye, det samme gjør muligheten man har til å legge ned arbeid i denne jobben og hva man får i godtgjørelse. Uansett hvordan forutsetningene er erfarer vi i NBBO at dere som velges inn i styrene rundt omkring i vårt distrikt gjør en solid og viktig jobb. Hedde beboerne i de forskjellige boligselskapene visst hvilken innsats som ble lagt ned håper jeg de hadde vært mer takknemlige for at noen påtar seg et slikt ansvar enn det til tider kan virke som de er i dag.

Styret har mange og varierte oppgaver. Man skal styre boligselskapets økonomi, følge opp vedtak på generalforsamlinger og sameiermøter, håndheve vedtekter og husordensregler for å evne noe. I enkelte boligselskap fungerer også styret i stor grad som vaktmestre og sosiale pådrivere. Dette er absolutt prisverdig der man har tid og overskudd til slike oppgaver, men ikke noe som normalt ligger til et styreverv.

Vi ser at kravene som stilles til de valgte styrene stadig skjerpes. Selv om man påtar seg et slikt verv uten forutgående kunnskap eller erfaring stilles i mange sammenhenger krav til at man skal opptre på lik linje med profesjonelle aktører. Ta gjerne kontakt med din kontaktperson i NBBO dersom du blir

usikker på hvordan akkurat deres styre skal håndtere forskjellige situasjoner. Vi har lang erfaring og er mange som bistår. For de aller fleste er dette også inkludert i forretningsføreravtalen vi har med dere.

Benytt dere også av vårt kurstillbud. Dersom dere ikke finner kurs som passer er det likevel mulig å ta kontakt med oss. Kanskje kan vi skreddersy et kurs som tar for seg akkurat de temaene deres styre trenger mer klarhet i.

Med dette synes jeg du skal ta fatt på sommerferien med en god følelse av at akkurat DU bidrar i ditt nærmiljø på en positiv måte. Det er lov å ta litt fri på sommeren og håpe varmen komme slik at man kan nye fine sommerdager, eller kose seg med at sommerregn også kan være ganske ok.

Hos oss i NBBO tar vi også ferie, så kanskje din kontaktperson er borte akkurat den dagen du tar kontakt. Men noen er hele tiden på plass og vi skal kunne hjelpe deg gjennom hele sommeren.

God sommer – vi sees til nye utfordringer når ferien er unnagjort!

Unn Hege Nordhagen, forvaltningsjef

INNHOOLD:

- | | |
|--|--|
| 5 Aktuelt. | 11 Vellykket generalforsamling. |
| 6 Info fra forvaltningsavd. | |
| 7 Info fra regnskapsavd. | 12-13 Jus-hjørnet. |
| 8-9 Slik håndteres forsikringskadene. | 14-15 Kundefordeler. |

Redaktør
Unn Hege Nordhagen
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



Sørg for nok kapasitet til alle i husstanden.

Med **Bredbånd 50** kan alle i familien strømme filmer og musikk, spille online, surfe, chatte, snappe, twitre og mye, mye mer. I tillegg får du alle T-We tjenestene som Start forfra, Ukesarkiv og TV-arkiv fra Canal Digital inkludert i abonnementet. Med T-We Box får du også tilgang til TV-kanalene og opptakene dine på iPad.

Oppgrader bredbåndet ditt på canaldigital.no

 Canal Digital | Kabel-TV

 T-We



Ny mann i regnskapsavdelingen

Vi har gleden av å presentere Mohit Sharma som er nyansatt regnskapskonsulent i NBBO.

Mohit er 27 år gammel og er utdannet som revisor ved Handelshøyskolen BI. Han kommer fra en jobb i BDO Oslo og tiltrådte stillingen hos NBBO 1. juni. Hans arbeidsoppgaver vil være å jobbe med løpende regnskapsførsel og utarbeidelse av årsoppgjør for en egen kundeportefølje av boligselskap.

BRUK VÅRT OPPLÆRINGSTILBUD

Temakveld omkring kommunikasjon i boligselskaper. Torsdag 17. september kl 18.00

På Papirbredden Kunnskapspark. God kommunikasjon er en avgjørende suksessfaktor, det være seg innad i styret, ut til de øvrige beboerne og overfor omverdenen for øvrig. Noen enkel fasit finnes nok ikke, men vi vil belyse noen av de momentene som vil kunne bidra til å gjøre dette arbeidet enklere og mer utbytterikt. Kvelden vil bestå av flere kortere sekvenser med ulike foredragsholdere.

Invitasjon med program og påmelding sendes ut rett etter sommeren. *Merk dere tidspunktet allerede nå!*

Høstkurs 2015 for tillitsvalgte i borettslag.

Som i fjor er årets kurs lagt til Holmen Fjordhotell i Asker. Tidspunktet er fra fredag 23. til lørdag 24. oktober. Det vil som vanlig være en god miks av inspirasjon og aha-opplevelser, relevant faglig påfyll, gode forelesere og hyggelig sosialt samvær. Invitasjon med endelig program sendes ut i august, men husk å holde av helgen!

Tema- kvelder!

I tillegg vil det våren 2016 bli arrangert temakveld om

GENERALFORSAMLING OG SAMEIERMØTE

Torsdag 11.2. kl 1800 på Papirbredden Kunnskapspark. Vi går gjennom forberedelse, gjennomføring og etterarbeid, og tar for oss styrets og NBBOs ansvar og oppgaver i så måte.

Det vil også bli arrangert en

TEMAKVELD I REGI AV NBBO BYGGTEK

Onsdag 9. mars kl 1800 på Papirbredden Kunnskapspark. Vi vil komme nærmere tilbake til endelig tema på et senere tidspunkt. Ønsker dere opplæring tilpasset deres nye styre? Dere velger tid, sted og tema. Ta kontakt med oss på e-post nbbo@nbbo.no

Ønsker dere opplæring tilpasset deres styre?

Dere velger tid, sted og tema. Ta kontakt med oss på e-post nbbo@nbbo.no

Informasjonsheftene Bo i borettslag/Bo i sameie

Vi viser til heftene Bo i borettslag/Bo i sameie utgitt av Norske Boligbyggelag (NBBL) Alle styreledere fikk etter avholdt årsmøte ett eksemplar i informasjonsmappen fra NBBO. Heftene er svært godt egnet for distribusjon blant eierne i boligselskapene. Flere eksemplarer kan bestilles gjennom nbbl.no/nettbutikk og koster kr 45,- pr. hefte.

Rentesituasjonen medio juni 2015:

Husbanken

	Juni	Juli	August
Flytende rente	2,089%	1,990%	1,990%
Fastrente 3 år	1,891%	1,891%	-
Fastrente 5 år	2,089%	2,188%	-
Fastrente 10 år	2,386%	2,682%	-
Fastrente 20 år	2,682%	2,879%	-

(Kilde: www.husbanken.no)

Den flytende renten har vært stabil gjennom første kvartal, men reduksjoner i mai og juli gjør at den nå ligger på sitt laveste hittil i år. Bortsett fra en kort periode høsten 2012 har den flytende renten i Husbanken aldri vært lavere. Fastrentenes jevne nedadgående tendens ble avsluttet med en økning i mai. Juni har vist fortsatt økning for de korte rentene, mens de to lengste hadde en nedgang. I juli går de tre lengste opp, dels betydelig. Tross denne siste økningen er fastrentene fremdeles historisk lave.

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

Rentevilkårene på lån vil også her vise tilnærmet parallell utvikling som i Husbanken.

Det 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 midten av juni satt med fra 1,25 % til 1,00 % Sentralbanksjef Øystein Olsen åpner for enda et rentekutt i år: – Slik vi nå vurderer utsiktene for norsk økonomi, kan styringsrenten bli satt ytterligere ned i løpet av høsten, sier Olsen.

Selv om Styringsrenten aldri har vært så lav som nå, minner vi likevel om at den i 1986 var på 14 %!

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. Men en viss sammenheng vil det jo alltid være...

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

Portalinformasjon

Vi viser til den utvidede brukerveiledningen som nå er publisert til alle på Portalen. Her har dere et svært godt utgangspunkt for å kunne utforske de ulike funksjonene som finnes i Portalen. Erfaringsmessig er det flere enn dere tror! På denne måten blir Portalen både et fakturagodkjenningssystem, og en form for nettbank, men også et verktøy for arkivering, oppslag, utskrifter, historikk mm. Selv om Portalen også benyttes til publisering av meldinger og dokumenter fra NBBO som angår driften av boligselskapet, minner vi igjen om at Portalen ikke skal brukes til meldinger, dokumentinnmeldelser mm fra boligselskapene inn til NBBO. Her skal fremdeles e-post og «vanlig post» benyttes.



Begynn å tenke på innholdet i STYRETS ARBEID i årsberetning 2015/2016 allerede nå!

Alle boligselskap må avgi en årsberetning. Vi har nå nettopp avsluttet årsmøtesesongen og har i den forbindelse dessverre registrert at svært mange styreverter ikke benytter seg av anledningen til å redegjøre for hva de har gjort i styreperioden, og hvilke planer de har for framtiden. Vi har også registrert at de fram mot årsmøtene ofte etterlyser nettopp dette. Uten at styrets selv aktivt bidrar med informasjon om egen virksomhet og planer, blir punktet STYRETS ARBEID nokså intetsigende og lite informativt.

Neste anledning vil være til årsmøtet 2016. I tillegg til å inneholde lovpålagt informasjon, er årsberetningen en viktig informasjonskanal der styret kan vise hva de har gjort gjennom året. Et eget punkt i årsberetningen kalt STYRETS ARBEID er satt av til dette. Selv om det i NBBOs forslag er satt inn enkelte standardformuleringer, er det her lagt opp til at styret selv skal fylle inn sine egne betraktninger.

Vi oppfordrer derfor på det sterkeste alle nye styreverter til allerede nå å begynne å forberede seg på hva som skal stå i dette punktet i årsberetningen til generalforsamlingen eller sameiermøtet i 2016.

Styreprotokollene er selvsagt hovedkilden bak selve beslutningene, men mye skjer mellom styremøtene også. Noter heller ned alt for mye underveis og rediger det senere ned til et leservennlig og informativt format når dette punktet STYRETS ARBEID i årsberetningen til slutt skal utformes. Vi kan gjerne snakke om styrets skrytliste, som også kan inneholde hva som ikke har vært like enkelt å få gjennomført, og årsakene til dette.

Innsending av styreprotokoller

Og når vi først er inne på styreprotokoller: Revisor krever som kjent at styret sender inn protokollene fra styremøtene (de skal da være signerte av alle tilstedeværende,) slik at revisor har disse tilgjengelig i sitt arbeid. Disse protokollene leses ikke systematisk av NBBO, men går rett til revisor selv om styrene av praktisk grunner sender disse til vår adresse.

Det er derfor viktig at dere gjør egne henvendelser til oss (telefonisk, e-post e.l.) om saker dere ønsker at vi behandler eller følger opp.

Forsikringsaker via If og OBOS Skadeforsikring

Ved forsikringsaker som går via NBBOs avtale med If Skadeforsikring sendes fakturaene fra underleverandørene direkte til boligselskapet. Når NBBO mottar en slik faktura, blir den lagt ut på Portalen til boligselskapet for godkjenning. I tillegg til boligselskapets godkjenner, inkluderes den representanten fra NBBO Byggtek AS som har ansvar for oppfølging av skaden. Han kontrollerer fakturaen, og godkjenner som «hovedgodkjenner» via Portalen.

Når skadeomfanget er fastsatt, sender NBBO Byggtek AS en oversikt til If Skadeforsikring. Denne oversikten danner grunnlaget for oppgjøret. Oppgjøret utbetales direkte til boligselskapets konto, fratrukket egenandelen. Boligselskapet avgjør hvem som skal belastes for denne. Dersom det er beboer som skal betale egenandelen viderefakturerer regnskapskonsulenten hos NBBO denne på vegne av boligselskapet.

Kostnadene som blir forskuttet av boligselskapet blir ikke kostnadsført i resultatregnskapet, men balanseført. Det betyr at utleggene ikke blir en del av kostnadsbildet for boligselskapet.



Regnskapsrapportering via portalen

NBBO har som målsetning å gjøre oppgavene stadig enklere for deg som tillitsvalgt i et boligselskap. Portalen er et standard verktøy for alle våre forvaltningskunder uten tillegg i honoraret. Regnskapsdataene som ligger i portalen er til enhver tid identisk med regnskapsdataene i vårt regnskapssystem.

For noen få år tilbake var våre forvaltningskunder avhengige av regnskapsrapporter fra NBBO for å få oversikt over den økonomiske situasjonen og utviklingen i deres boligselskap. Tilbakemeldingene fra våre kunder i dag er at mange kjører ut regnskapsrapporter fra portalen og går igjennom regnskapet i forkant av hvert styremøte. I tillegg er det mange som innhenter nøkkeltall løpende for å få oversikt over innestående på bank konto og fordringer/leverandørgjeld. Behovet for å motta avstemte regnskaps-rapporter fra NBBO er dermed redusert.

Vi i NBBO har derfor valgt å endre vår standard leveranse av regnskapsrapporter til tertialrapportering. Dersom dere ønsker å motta kvartals-rapporter fremdeles er det fint om dere sender en mail til deres regnskapskonsulent eller **post@nbbo.no innen 30. juni.**

Så vil vi benytte anledningen til å ønske dere en riktig fin sommer!

Regnskapskonsulent
Björg Grande.



Bjørn Tore Vollan
Prosjekt-/byggeleder
i NBBO Byggtek



Kyrre Hagen

Anbud for rimeligere forsikring

I disse dager gjennomfører NBBO Byggtek en anbudsrunde for å sikre boligselskapene best mulig pris og vilkår på forsikringen.

– Erfaringsmessig ser vi at forsikringsselskapene øker prisene sine fra år til år, og det er derfor viktig at man fra tid til annen nullstiller seg og gjennomfører slike anbudsrunder for å sørge for at man oppnår de beste prisene i markedet, forklarer Kyrre Hagen, daglig leder i NBBO Byggtek. Anbudsrunder gjøres på vegne av alle boligselskap, slik at styrene selv skal slippe å gjøre dette.

– De aller fleste boligselskapene NBBO forvalter har valgt å tegne forsikring gjennom samarbeidsavtalene vi i dag har med IF og OBOS. Dette er totalforsikringsprodukter som i tillegg til den ordinære bygningsforsikringen inneholder de forsikringsbehovene som er naturlig for et boligselskap, slik som styreansvar og ulykkesforsikring ved dugnad, forklarer Hagen.

Etter at anbudsrunder er gjennomført vil NBBO sitte igjen med to leverandører som det vil inngås en samarbeidsavtale med. Deretter vil det sendes ut tilbud til alle boligselskap som ikke har reservert seg mot anbudsrunder.

– Jeg antar at tilbudet vil sendes ut i løpet av siste kvartal, og jeg håper og tror at mange boligselskap vil være med oss videre, sier Hagen.

Slik håndteres forsikringsskadene

Tekst og foto: Lars-Johan Solheim

Når det oppstår en forsikringsskade er det viktig å få satt i gang forebyggende tiltak så raskt som mulig.

I tillegg krever saken en tett oppfølging av berørte beboere og håndverkere.

Har boligselskapet totalforsikring fra IF eller plussforsikring fra OBOS er det NBBO som håndterer skaden, og styret kan føle seg trygge på at saken blir fulgt opp på en god måte for alle parter.

Det å følge opp en skade fra den oppstår til skadeoppgjøret utbetales, kan bli en omfattende jobb. De berørte beboerne har ofte mange spørsmål, og er avhengig av å få god informasjon gjennom hele prosessen. Samtidig er det ofte flere håndverkere som involveres når en skade oppstår.

– Ta vannskader som et eksempel. De blir ofte tidkrevende, og i noen tilfeller blir boliger ubeboelige når de skal utbedres. Det er jo slik at en bygning må få tid til å tørke etter en vannskade, slik at vi er sikre på at det ikke er fukt igjen i konstruksjonen når rommet skal bygges opp igjen. Og da tar ting tid, og det blir viktig at beboerne får god informasjon underveis, forteller Bjørn Tore Vollan, som er prosjekt- og byggeleder i NBBO Byggtek.

Må ta kontakt med styret

Når en skade oppstår må beboer i utgangspunktet kontakte styret først, siden det er styret som representerer boligselskapet som står som forsikringstaker.

– Vi opplever at det er mange som tar kontakt med forsikringsselskapet direkte, men de blir avvist siden selskapet er avhengig av å få meldt inn skadene av forsikringstaker. Gjennom løsningene som NBBO tilbyr unngår man dette. Får man ikke kontakt med styret kan man ringe oss direkte, og vi formidler denne kontakten i etterkant, fortsetter Vollan.

Drar på befaring når det er nødvendig

Når det kommer melding om en skade blir det fort avklart om skaden dekkes av forsikringen eller ikke, og er det nødvendig drar

NBBO Byggtek på befaring for å kartlegge skadeomfang og beskrive jobben som skal utføres.

– Det er viktig for oss å få en god oversikt over skadeårsak og omfang så tidlig som mulig. De små sakene er gjerne mindre komplekse og det blir unødvendig med befaringer. Men på de større skadene må vi ut, eller når det er saker hvor det er tvil om skadeårsak og dermed usikkerhet rundt forsikringsdekningen, forteller Vollan.

Avhengig av god likviditet

Etter at skadeomfanget er kartlagt vil NBBO rekvirere håndverkere, og jobben med utbedring kan påbegynnes. Vollan påpeker imidlertid at det er viktig å merke seg at boligselskapene må legge ut for skadeutbedringen mens den pågår. Selv om dette betales tilbake i sin helhet av forsikringsselskapet, vil det belaste likviditeten i en periode.

– Hvis vi tar eksempelet med vannskader igjen. De tar lang tid å utbedre, og de koster ofte mye. Tiden fra den første fakturaen forfaller, til oppgjør kan fort bli flere måneder, og da er det viktig at boligselskaper har råd til å legge ut i mellomtiden. Dette er jo en av årsakene til at forvaltningsavdelingen vår opererer med en tommelfingerregel om at ethvert boligselskap bør ha kr. 10.000 per bolig i likvide midler, sier han.

Unntak for de største skadene

NBBO Byggtek håndterer skader helt opp til en viss beløpsstørrelse, når skaden blir større enn dette tar forsikringsselskapet over. – Forsikringsselskapene har egne stor-skade-avdelinger som følger opp de største skadene direkte, og de involveres som oftest ved brannskader, eller vannskader som har spredd seg over flere leiligheter. Fordelen med at forsikringsselskapet kommer inn direkte er blant annet at boligselskapet slipper å legge ut for utbedringene underveis, fortsetter Vollan.

Kontroll av fakturaer og oppgjør mot forsikringsselskapet

Underveis i en skadeutbedring følges fremdriften opp. Fakturaer som kommer fra ulike håndverkere blir registrert og kontrollert, og alle disse blir samlet opp slik at oppgjør kan sendes forsikringsselskapet.

– Når hele jobben er gjort kan det fortsatt ta tid før alle fakturaene har kommet. Derfor er det viktig å ha kontroll over hvem som er engasjert til jobben, slik at dette kan avstemmes før oppjøret sendes til forsikringsselskapet. Det er ikke lett å komme med fakturaer i etterkant av en oppgjort skade, derfor er vi nøye på at våre oppgjør er komplette når vi sender de fra oss, avslutter Vollan.

ALTMULIGMENN KLARE FOR NYE OPPDRAG

NBBO VaktmesterService kan hjelpe deg året rundt med alle typer vaktmestertjenester. Våre dyktige vaktmestere er altmuligmenn med en allsidig bakgrunn. Krever jobben fagpersoner som elektriker eller rørlegger ordner vi også det - fra selskaper som vi vet leverer kvalitet.

Vi kan engasjeres på timepris, eller på fastpris. For en sesong, en uke eller for et enkeltstående oppdrag.

Vi har lang erfaring med tjenester til boligselskap, gård-eiere og næringsvirksomhet i Drammensregionen.



NBBO Vaktmester Service as tilbyr nå også snekkertjenester! Ta kontakt for befaring og tilbud.



Håndverkstjenester



Hagearbeid



Vedlikehold/husvask



Vellykket generalforsamling

Tekst og foto: Lars-Johan Solheim

NBBOs generalforsamling ble avholdt på Union Scene 4. juni uten noen antydning til dramatikk. Det var totalt 85 delegater fra 54 borettslag og fem delegater fra gruppen ikke-boende medlemmer som hadde møtt frem.

Etter et kort kulturelt innslag av dyktige dansere fra Elvebyen sportsdanskklubb ble generalforsamlingen åpnet av direktør Steinar Kjærnli før han introduserte Thor Eek som er administrerende direktør i Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL)

Eek brukte taletiden sin på å fortelle om NBBL sin rolle, hva de jobber med, og hvilke utfordringer boligbyggelagene vil møte i årene som kommer.

– NBBL skal arbeide for å skaffe boligbyggelagene arbeidsvilkår og utviklingsmuligheter som gir grunnlag for lønnsom og solid drift til beste for medlemmene, forklarte han før han fulgte opp med tanker om forenkling av byggesaker, om hvordan regjeringens klimamål påvirker byggenæringen, og ikke minst hvilke omstillinger boligbyggelagene står ovenfor.

– Det blir stadig færre boligbyggelag som følge av fusjoner, noe som igjen gir større og mer robuste boligbyggelag som er forberedt på å møte fremtidens krav til kapital og kompetanse, forklarte Eek. Avslutningsvis ønsket han alle fremmøtte en god generalforsamlingen før han ga ordet tilbake Steinar Kjærnli som gjennomførte konstitueringen.

Gode tall

Etter gjennomført konstituering var det duket for gjennomgang av årsberetning og årsregnskap. Det var gode resultater som ble presentert, med et samlet årsresultat for hele konsernet på 6,9 millioner.

– Det er hyggelig at nesten alle virksomhetsområder nå går i pluss. Stadig flere velger NBBO som leverandør av boligjenester, og flere og flere mennesker i vår region har fått opp øynene for verdien av å være medlem i NBBO. Når vi på toppen av dette får levert gode boligprosjekter, blir resultatene gode. Noe som ikke hadde vært mulig uten alle de svært dyktige medarbeiderne vi har, uttalte Kjærnli.

Ingen endringer i styret

Generalforsamlingen ble avsluttet med et udramatisk valg. Valgkomiteens innstilling ble fulgt fullt ut, og etter avholdt valg vil det samme styret fortsette for neste år.



NBBOs styre for perioden 2015-2016:

Styreleder	Tore E. Hansen	valgt for 2 år
Styremedlem	Liv Stabæk	Ikke på valg
	Arve Fjeld	Ikke på valg
	Turid Jonassen	Ikke på valg
	Espen Ellingsen	valgt for 2 år
	Kirsten Heggelund	valgt for 2 år
	Kristian C. Andersen	ansattes repr.
Varamedlem	Sven Erik Fredriksen	valgt for 1 år
	Karin Enerberg Stuldalen	valgt for 1 år
	Tone Falck Olsen	ansattes repr.

Jus- hjørnet



Tine Vøien

Advokater fra Svensson Nøkleby tar opp aktuelle problemstillinger for boligselskap i hvert nummer av "Verdt å vite"

Kjøp av tjenester knyttet til driften av borettslag - styrets valg av tjenesteform

Dette valget kan være av stor rettslig betydning, blant annet i forhold til det arbeidsrettslige, skatterettslige og erstatningsrettslige. Hva er det som skiller arbeidstakeren fra den selvstendige oppdragstakeren? Og er det greit å benytte en beboer til utførelse av arbeidet?

Ulike tjenesteformer

De aller fleste borettslag velger i dag å kjøpe sine tjenester når arbeid skal utføres for fellesskapet, som for eksempel vaktmester-tjenester. Kjøp av slike tjenester kan enten skje i form av ansettelse av den eller de som skal utføre arbeidet eller styret kan inngå avtale med selvstendige oppdragstakere om levering av de konkrete tjenestene. Tema for denne artikkelen er å belyse det rettslige ansvaret som et styre må være klar over i forbindelse med det konkrete valget mellom de to tjenesteformene.

Hvorfor er skillet så interessant?

Distinksjonen mellom de to tjenesteformene har stor betydning for anvendelsen av en rekke lovbestemmelser, som igjen vil kunne medføre ansvar og forpliktelser for styret. De viktigste reglene finner vi i arbeidsmiljøloven, yrkesskadeforsikringsloven og

skadeserstatningsloven. I tillegg oppstilles det en rekke offentligrettslige plikter i blant annet skattebetalingsloven og folketrygdloven.

Arbeidsrettslig vil arbeidstakere ha et særskilt stillingsvern, dvs. vern mot usaklig oppsigelse. I tillegg vil arbeidstaker ha krav på sykepenger de første 16 dagene fra arbeidsgiver. Videre oppstiller arbeidsmiljøloven ufravikelige verneregler for arbeidstid og kan medføre plikt til overtidbetaling. Overfor arbeidstakere vil imidlertid borettslagsstyret ha en styringsrett, som også innebærer en rett til å instruere utover det som kan innfortolkes som en del av ansettelsesavtalen.

En arbeidstaker vil til forskjell fra en selvstendig oppdragstaker få utbetalt vederlaget som lønn og skal også ha utbetalt ferie-

penger på bakgrunn av det vedkommende har fått utbetalt som arbeidsvederlag. I henhold til folketrygdloven § 23-2 må styret sørge for betale arbeidsgiveravgift, foreta skatetrekk av lønnsutbetalingen på vegne av de ansatte, jf. skattebetalerloven § 5-4 og sørge for tilstrekkelig med midler til å kunne utbetale feriepenge.

Erstatningsrettslig vil styret være erstatningsansvarlig for arbeidstakers feil under utførelse av arbeidsoppgaver samt for skadeforvoldelse på annen manns eiendom eller person, jf. skadeserstatningsloven § 2-1. Videre plikter styret å tegne yrkesskadeforsikring for skader og sykdommer en ansatt måtte pådra seg eller få påvist under ansettelsesforholdet.

Arbeidstaker eller tjenesteyter?

Etter arbeidsmiljøloven § 1-8 defineres

- ▶ arbeidstakerbegrepet som «enhver som utfører arbeid i annens tjeneste», jf. også yrkesskadeforsikringsloven § 2 bokstav b). Sondringen mellom arbeidstaker, til forskjell fra en oppdragstaker, beror på en konkret, skjønnsmessig vurdering hvor følgende momenter kan bli tillagt betydning:
- ▶ partenes egen klassifikasjon, f.eks. om avtalen klassifiseres som en arbeidsavtale eller oppdragsavtale, om arbeidstaker er innmeldt i arbeidstakerregisteret hos NAV, om tjenesteyter står registrert i merverdiavgiftsregisteret, osv.
- ▶ plikt til å utføre oppgavene personlig eller om arbeidsoppgavene helt eller delvis kan settes bort til andre
- ▶ hvorvidt vedkommende har anledning til å påta seg oppdrag/arbeid for andre mens tjenesteforholdet består
- ▶ hvem av partene som har risikoen for arbeidsresultatet
- ▶ om vedkommende er underlagt styrets tilsyns – og instruksjonsmyndighet
- ▶ eierskapet til materialene, verktøy eller annet utstyr som benyttes.

Det er imidlertid viktig å være klar over at selv om partenes egen betegnelse av tjenesteforholdet er et moment i vurderingen, så vil dette på ingen måte få avgjørende betydning dersom det reelle forholdet er annerledes. Styret må derfor ikke bare ved kontraktsutformingen være bevisst om de ønsker å klassifisere avtaleforholdet som et arbeidsforhold eller ikke. Partenes opptreden i ettertid, herunder praktisering av avtaleforholdet, vil være vel så viktig i avgjørelsen om det reelt sett foreligger et arbeidsforhold eller oppdragsforhold.

Ikke så rent sjeldent ser vi at oppdragsgivere anmoder om at tjenesteyter innretter seg slik at han/hun utad fremstår som selvstendig oppdragstaker, dvs. foretar registrering i enhetsregisteret, merverdiavgiftsregisteret og sender faktura for utført arbeid. Hvis det til tross for disse forholdene likevel er slik at styret har instruksjonsmyndighet, stiller med alt verktøy og materiell og tjenesteyteren plikter å utføre arbeidet personlig, så vil forholdet ganske sikkert bli å betrakte som et ansettelsesforhold, hvor vedkommende tjenesteyter blant annet vil kunne ha et rettmessig krav på fast ansettelse og etterbetaling av feriepenge. I tillegg vil styret kunne bli møtt med et regress/erstatningskrav dersom tjenesteyteren påføres skade eller sykdom

som faller inn under yrkesskadeforsikringsloven eller påfører andre person – eller ting-skade under sin arbeidsutførelse. Manglende gjennomføring av lovbestemte plikter er også forbundet med straffeansvar slik som ved overtredelse av folketrygdloven og skattebetalerloven.

Avslutning

Styret bør altså være seg meget bevisst ved valg av tjenesteformen i forbindelse med utførelse av arbeid for borettslaget, og være klar over at egen klassifisering av avtaleforholdet kan bli utfordret – og omgjort – ved en eventuell tvist. Bruk av beboer til utførelse av arbeid for fellesskapet er uproblematisk så fremt styret iakttar de rettsregler som gjelder for tjenesteforholdet. Det påhviler det enkelte styremedlem et personlig erstatningsansvar etter borettslagsloven § 12-1 for tap påført laget ved forsettlig eller uaktsom handling eller unnlatelse. En særskilt styreansvarsforsikring vil kunne avdempe den økonomiske risikoen styremedlemmene påtar seg i relasjon til sitt arbeid for borettslaget, men som alltid vil det kunne være tale om begrensninger i forsikringsavtalen som man må være klar over. Les derfor alltid forsikringsavtalen nøye før det legges til grunn at man er forsikret for ethvert tilfelle.

Ivar Strømsjordet
Advokat – Partner
istromsjordet@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!

Svensson 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.

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

Erfaring. Kompetanse. Løsning. ■ ■ ■ ■ ■

Kundefordeler for NBBOs forvaltningskunder

Advokat



Alle boligselskap betaler en timepris på kr 1.650,- + mva for advokattjenester. Selskapet har god kompetanse på boligrelaterede 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 Byggtøk 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 Byggtøk 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 Byggtøk 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



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.

Vaktmester



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 VaktmesterService på tlf 32 21 15 00 for tilbud.

Skade-
forebygging
gir rabatt

ELSJEKK VANNSJEKK

I samarbeid med forsikringsselskapene tilbyr NBBO Byggtek en vann- og el-sjekk som er utformet for å avdekke feil og mangler både i fellesarealer og den enkeltes bolig.

Når ett boligselskap gjennomfører vann- eller el-sjekken får de automatisk avslag på forsikringspremien, når avdekkede feil er rettet. I tillegg til større trygghet i forhold til fremtidige skader, skaffer styret seg en oversikt over tilstanden på rør og el-opplegg i boligselskapet. Vann- og el-sjekk gir økt trygghet for alle som bor.

REHABILITERING - PROSJEKT OG
BYGGELEDELSE

NYBYGG - PROSJEKTERING
OG BYGGELEDELSE

HÅNDTERING AV
FORSIKRINGSSKADER

EL-, VANN-, OG VÅTROMSSJEKK



RADONSJEKK



VEDLIKEHOLDSPLANLEGGING



TEKNISK RÅDGIVNING



HMS DOKUMENTASJON

