

*Bestill
Sikkerhetsposen 2015.*

Side 5

*Portalen - et
unikt styringsverktøy.*

Side 9

*Kommunikasjon og
samspill i boligselskap.*

Side 15

Verdt å vite

3-2015

Tema

Utnytt Portalen

Portalen er styrets viktigste verktøy i hverdagen, og mange har tatt mange av funksjonene i bruk. Men fortsatt er det mange boligselskap som kan utnytte Portalen bedre.



Nedre Buskerud
Boligbyggelag

Certego hjelper deg med alt innen
lås- og Sikkerhetsutstyr.

Kundetilpassede løsninger
og tjenester.

Komplette sikkerhetsløsninger.

Låsgruppen skiftet navn 25. mars og heter nå CERTEGO



NBBO-
forvaltede
boligselskap får
÷20 %
på alle varer.

CERTEGO

Bjørnstjerne Bjørnsonsgate 118
Tlf.: 09145 • www.certego.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



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



Høst er tid for å se fremover og planlegge 2016.

Høsten er gjerne den travleste tiden av året for et styre hvis man ser bort fra perioden på våren da årsmøtet skal planlegges og gjennomføres. Det merkes også hos oss i NBBO. Vi får mange henvendelser og ser at det legges ned mye godt arbeid i mange boligselskap i vårt distrikt.

Høsten er også tiden for å se fremover, og planleggingen av 2016 er godt i gang med utsending av forslag til neste års budsjett for dere. Husk at budsjettet er styrets ansvar og verktøy til å drive boligselskapet på en forsvarlig måte fremover. Vi bistår dere med å innhente opplysninger fra leverandører, kommune, bank og forsikring og gir innspill og veiledning når det kommer til avsetninger til vedlikehold. Likevel er det styret som har det siste ordet og som kjenner sitt boligselskap best. Ta kontakt med din forvaltningskonsulent dersom dere har spørsmål når det gjelder budsjettet, vi bistår gjerne. Husk også å bruke Portalen aktivt for å hente ut økonomiske rapporter og informasjon.

Reviderte priser på forsikring er bare ett av områdene der vi jobber aktivt med våre samarbeidspartnere slik at dere skal få så gode betingelser som mulig på tjenester og produkter til boligselskapet. Dette arbeidet vil vi styrke ytterligere i tiden fremover. Gi oss gjerne tilbakemelding dersom det er områder dere mener vi bør styrke når det gjelder fordelaktige avtaler.

Denne høsten vil vi også jobbe videre med hvordan vi kan utvikle kursene og temakveldene våre. Dersom du eller ditt styre har innspill på dette området hører vi gjerne fra dere slik at vi i fremtiden bruker ressursene på det dere ønsker at vi skal tilby.

I høst har vi innhentet reviderte priser på forsikring for alle som ønsket det. Vår plan var å ha dette klart i forkant av at budsjettene gikk ut, men det er ikke alltid ting går helt etter planen. Nye priser på forsikring blir sendt ut så snart vi har dette endelig på plass, og slik det ser ut nå vil dette gi en god besparelse på denne kostnaden for de aller fleste.

Med disse oppfordringene vil jeg ønske dere en fortsatt god høst og lykke til med budsjettarbeidet.

Unn Hege Nordhagen, forvaltningsjef

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

4-5 AKTUELT

7 VERDT Å VITE BLIR DIGITAL

8 INFO FRA REGNSKAPSAVDELINGEN

9-10 PORTALEN - ET UNIKT STYRINGSVERKTØY

11 TENK LANGSIKTIG I BUDSJETTARBEIDET

12 UTNYTT PORTALEN

15 KOMMUNIKASJON OG SAMSPILL I BOLIGSELSKAPER

16-17 JUS-HJØRNET

18-19 KUNDEFORDELER

Temakveld om installasjon av heis i eksisterende bebyggelse mandag 25. januar 2016.

I samarbeid med Nav og Husbanken vil NBBO arrangere en temakveld om installasjon av heis i eksisterende bygg. Invitasjon til denne temakvelden sendes ut rett over nyttår og vil kun gå til de boligselskapene som i dag ikke har heis, og som består av tre etasjer eller mer.



Adressering av post fra leverandører til boligselskapet som sendes direkte til NBBO

Vi har fått melding fra Posten Norge om at boligselskap som får leverandører til å sende fakturaer direkte til NBBO må benytte følgende adresse. Fint om dere sørger for å varsle leverandører om dette.

Boligselskapets navn
c/o Nedre Buskerud boligbyggelag
Postboks 1035 Bragernes
3001 Drammen

BUDSJETT 2016 – PROSESSEN HØSTEN 2015

Denne prosessen er allerede godt i gang, og vi setter her opp en skisse for gangen i denne prosessen:

- **I løpet av oktober** har de aller fleste selskapene mottatt et budsjettforslag fra NBBO med forslag til evt. endring av felleskostnadene fra 1.1. 2016. Det følger også ved et brev som forklarer litt rundt prosessen. Merk at disse dokumentene publiseres på Portalen på samme måte som i fjor, og er slik sett tilgjengelig for alle portalbrukerne i styret samtidig.
- **Før onsdag 11.11.** Styret må avholde styremøte der budsjettet behandles og godkjennes.
- **Onsdag 11.11.** Frist for å returnere styrebehandlet og godkjent budsjett, inkl. nivå for felleskostnader fra 1.1. 2016. Budsjett signert av styreleder kan sendes oss som en scannet pdf-fil.
- **Mandag 30.11.** Frist for styret til å sende ut melding til andels/seksjons/aksje-eierne om endring av felleskostnadene fra 1.1. 2016.

Viktige frister for innlevering av lønnsbilag og fakturahåndtering i desember 2015.

Siste lønnskjøring i desember blir 15.12.15. Alle lønnsbilag (timelister, kilometergodtgjørelse etc.) må være levert til oss senest 09.12.15. Bilag som kommer for sent blir utbetalt ved neste lønnskjøring som er 31.01.2016.

De siste utbetalingene (gjelder ikke lønn, se avsnittet over) for boligselskap i desember blir utført onsdag 30.12.2015. Dette forutsetter at bilagene er oss i hende senest fredag 18.12.2015. Siste frist for registrering av fakturaer som gjelde 2015 er 15.01.2016. Beholdningen i en eventuell kontantkasse skal telles opp, og kasseskjema fylles ut og sendes regnskapskonsulenten senest 15.01.2016.

Sikkerhets posen

BESTILL SIKKERHETSPOSEN 2015:

Da har det blitt høst igjen og tid for å bestille sikkerhetsposen.

Dette er, som tidligere år, et samarbeid mellom If Skadeforsikring, Trygg og Sikker AS og Boligbyggelagens Partner for å få skiftet røykvarslerbatteriet og for å få sjekket brannsikkerheten i forvaltede boliger. Dette vil være med på å skape tryggere boliger, og det vil bidra til at boligselskapene oppfyller sine brannvernforpliktelser i henhold til HMS lovgivningen.

Sikkerhetsposen kommer også i år i tre varianter; **Basic**, **Premium m/Testhorn** og **Premium m/Multipro slukkeskum**. Batteriet i posen er nå alkalisk. Dette er litt dyrere enn brunstein batteri som har vært med i posen til nå, men det har mer energi og skal holde ett år også i seriekoblede røykvarslere. Derav prisøkningen på posen. Det er også mulig å bestille posen uten batteri og røykstikker for de av boligselskapene som har felles brannvarslingsanlegg. Ta da direkte kontakt med Trygg og Sikker på e-post: post@tryggogsikker.no eller tlf. 21 53 12 34.

Posen har sikkerhetsfolder med sjekkliste for brannvernutstyret i bolig og svarkort hvor beboere fyller ut hva de faktisk har og om det er i orden. I tillegg får man med nytt røykvarslerbatteri og en eske med røykstikker for å teste at røykvarsleren slår ut på røyk.

Posen har samme innhold som Basic, men i tillegg følger «Testhornet» med. Dette er et langt skohorn med en tupp som kan brukes til å teste om røykvarsleren virker. Med «Testhornet» slipper man klatring i høyden for å rekke opp til røykvarsleren!

Posen har samme innhold som Basic, men i tillegg følger Multipro slukkeskum med. Dette er en minislukker som er lett å bruke og kan brukes på alle typer branner. Anbefales til alle som ikke klarer å løfte et vanlig pulverapparat. Multipro slukkeskum er et godt supplement til pulverapparat.

Sikkerhetsposen kan bestilles via nedenstående link:
www.brannsikkerthjem.no/nbbl-sikkerhetsposen



Basicposen
kr 32,- pr pose

Premiumposen
m/Testhorn
kr 129,- pr pose

Premiumposen
m/Multipro slukkeskum
kr 169,- pr pose

ØNSKE OM TIDSPUNKT FOR ÅRSMØTE 2016

Det er en stund til årsmøtesesongen setter inn, men vi minner likevel allerede nå om følgende: For 2016 vil de første generalforsamlinger/ sameiermøter kunne avholdes fra midten av mars. Vi ber alle boligselskap som har spesielle ønsker om tidspunkt, det være seg måneder, uker eller eksakte datoer, om å melde fra til sin forvaltningskonsulent innen **tirsdag 15. desember**. Det samme gjelder dersom det er tidspunkt eller spesielle ukedager som **ikke passer**. Ønsker som er oss i hende innen 15. desember vil da så langt som mulig bli oppfylt og hensyntatt i den videre planlegging.



Sørg for nok kapasitet til alle i husstanden.

Med **Bredbånd 50** kan alle i familien strøme 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



Unn Hege Nordhagen
Forvaltningssjef



Verdt å vite blir digital

Tekst og foto: Lars-Johan Solheim

I løpet av høsten vil alle artikler og informasjon som tidligere har blitt publisert i dette magasinet bli lagt over i en elektronisk infobank som alle styremedlemmer vil få tilgang til. Samtidig vil NBBO fra og med 1. januar erstatte «Verdt å vite» med et nyhetsbrev som sendes på e-post til samtlige styremedlemmer.

– Vi er overbevist om at disse grepene vil bidra til å gjøre styrehverdagen enklere og mer oversiktlig. Gjennom den nye infobanken vil man få en god oversikt over frister og aktiviteter som styret må forholde seg til gjennom året, og man får et godt søkeverktøy som gjør det enkelt å finne informasjon rundt ulike problemstillinger styret møter i hverdagen, forklarer forvaltningssjef Unn Hege Nordhagen.

I tillegg vil NBBO gjennom et nyhetsbrev på e-post kunne komme ut med mer relevant, konkret og spisset informasjon knyttet opp til det aktuelle tidspunkt.

– Nyhetsbrevet gir oss en større fleksibilitet som vil bidra til at vi kan komme med hyppigere oppdateringer, samtidig som vi gjennom

infobanken kan supplere med relevante artikler til de ulike temaene nyhetsbrevet omhandler, forklarer forvaltningssjefen.

Nordhagen understreker imidlertid at dette kun kommer som et supplement til Portalen, som fortsatt vil være det viktigste verktøyet for styrene.

– Portalen er direkte knyttet til forvaltningssystemet og gir viktig innsikt i boligselskapenes økonomiske situasjon. Det er også på Portalen styret finner dokumenter som forvaltningsavdelingen sender ut i forbindelse med blant annet budsjett og årsmøter, mens den nye infobanken skal fungere mer som en kilde for mer generell informasjon, sier hun.

Rentesituasjonen oktober 2015:

Husbanken

	September	Oktober	November
Flytende rente	2,089%	2,089%	1,990%
Fastrente 3 år	1,792%	1,693%	-
Fastrente 5 år	2,089%	1,891%	-
Fastrente 10 år	2,781%	2,485%	-
Fastrente 20 år	2,978%	2,781%	-

(Kilde: www.husbanken.no)

Etter et lite hopp i september/oktober er nå den flytende renten på samme nivå som i sommer. Bortsett fra en kort periode høsten 2012 har den flytende renten i Husbanken aldri vært lavere enn dette. Fastrentene har vært svært stabile i sommer, men fra september til oktober er det nedgang for samtlige, og vi er tilbake på det svært lave nivået fra april i år.

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.

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 slutten av september satt ned ytterligere fra 1,0 % til 0,75 %. 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 det nærmeste året, sier sentralbanksjef Øystein Olsen.

Selv om Styringsrenten aldri har vært så lav som nå, minner vi likevel om at det ikke er gitt at denne situasjonen varer evig. 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, og rentenivået her er også betydelig redusert den siste tiden.

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

Merk at NBBO i sine budsjettforslag som en hovedregel tar utgangspunkt i en budsjettrente som ligger ca ett prosentpoeng over gjeldende rentevilkår. Dette for å ta høyde for eventuelle uventede renteøkninger i perioden.

Portalen som informasjonsplattform

Vi minner om at Portalen er, og vil være den viktigste informasjonsplattformen fra NBBO mot styrene i boligselskapene framover. I motsetning til fakturabehandling, vil dere ikke få noe varsel når nye publiseringer legges ut på Portalen. Gjør det derfor til en vane å avlegge Portalen jevnlig besøk og sjekk om det ligger nye publiseringer. Ellers kan dere fort gå glipp av viktig informasjon.

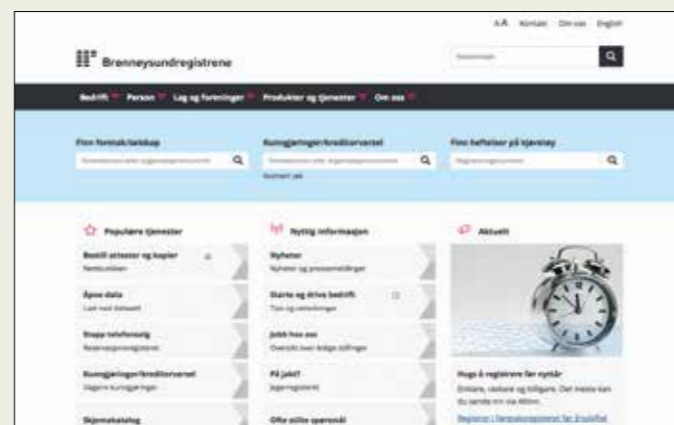


Årsmøtedokumenter 2015 på Portalen

Som kjent er innkalling og protokoll fra årets årsmøte publisert på Portalen tidligere i år. Vi anbefaler at styret oppretter en mappe og lagrer dette Pdf-dokumentet på en egnet plass i Portalen, slik at det er lett tilgjengelig også i ettertid. Det samme vil gjelde signert budsjett 2016 når disse er mottatt av oss, og andre relevante dokumenter som publiseres.

Endring av boligselskapets kontaktperson i Brønnøysundregistrene.

Fram til nå har den til enhver tid sittende direktør i NBBO vært oppført som kontaktperson i Foretaksregisteret også for de enkelte boligselskapene. Dette er lite praktisk. Vi vil derfor endre dette slik at boligselskapet styreleder blir kontaktperson når vi melder inn styreendringene etter årsmøtene 2016.



Portalen - et unikt styringsverktøy

Tekst: Anne Mette Remmen

Portalen er det fremste hjelpemiddelet for styrene for å holde seg informert om boligselskapets økonomi.

Alle kjenner nå til rutine rundt fakturagodkjenning, og mestrer dem. Merk imidlertid at dersom en faktura blir avvist så er det styrets ansvar å ta kontakt med leverandøren for en avklaring. Dersom fakturaen ikke skulle vært i selskapets regnskap må leverandøren sende en kreditnota. Fakturaen blir ikke fjernet fra Portalen før kreditnotaen er registrert. Dersom fakturaen i ettertid skal betales allikevel (ikke sendt kreditnota) må styret selv aktivere den igjen, via Portalen. Ved noen anledninger ønsker regnskapskonsulenten å gi styret en spesiell kommentar angående en faktura. Denne kommentaren vil vises midt i bildet når dere har åpnet en faktura for godkjenning. Det kan være lurt å holde et øye med dette feltet, slik at dere leser disse kommentarene før en eventuell godkjenning. Hvert tertial blir det utarbeidet rapporter fra regnskapskonsulentene. 2. tertial er i arbeid nå. Styreleder blir varslet via epost når rapporten er publisert på Portalen. Den blir arkivert under «Styrom»-«Dokumenter»-«Alle». Disse rapportene legges ut med et følgebrev der regnskapet blir kort kommentert av regnskapskonsulenten.

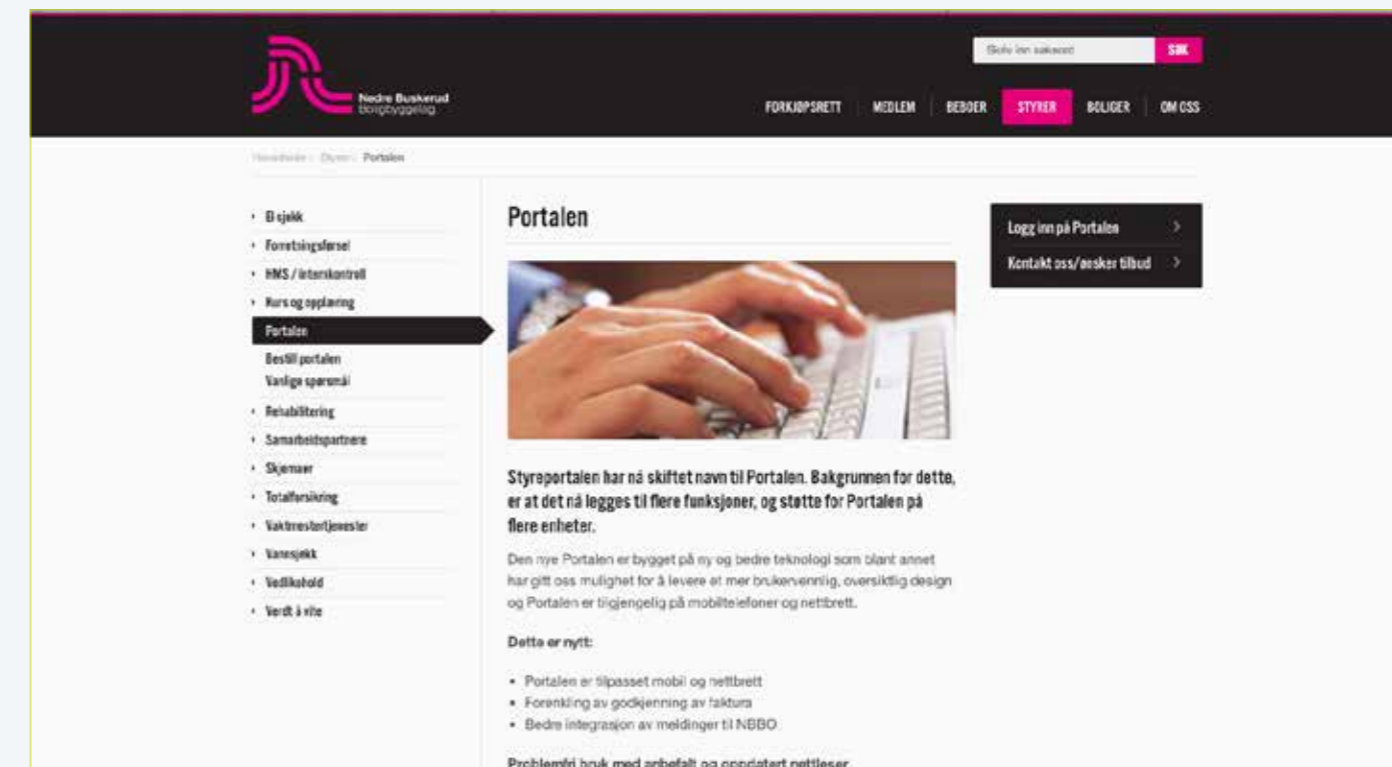
Uavhengig av dette kan boligselskapene når som helst hente ut rapporter fra Portalen. Portalen er direkte knyttet opp mot regnskapsprogrammet NBBO bruker, så tallene er helt oppdatert. Ved å «jobbe» seg inn i systemet kan man komme helt ned til

fakturaen som er grunnlaget for en konkret føring. Det er også mulig å hente opp en fullstendig oversikt over alt som er ført pr konto (hovedbok). Dersom man velger å ta ut en spesifisert rapport får man oversikt over alle underkontoene som er brukt, i motsetning til kontogrupper som blir benyttet i resultatrapporten. Dette kan være nyttig ved budsjettarbeid og ved kontroll av tallene i årsregnskapet.

På siden med nøkkeltall finnes blant annet informasjon om banksaldo og leverandørgjeld. Det er også mulig å hente ut en saldlister leverandør, som i detalj viser hvilke leverandører som ligger til betaling, forfall og beløp.

En fullstendig oversikt over boligselskapets lån og betingelser ligger under «Økonomi»-«Lån». Ved å klikke på lånummeret kommer alle detaljer om lånet, samt nedbetalingsplanen, fram.

En liten oppfordring fra regnskapsavdelingen er at dere bruker litt tid på å sette dere inn i hvordan Portalen fungerer, utover å godkjenne fakturaer. Uansett hva dere gjør kan dere ikke få gjort noe som fører til feil i systemet. Det er bare å prøve seg fram. Da vil dere oppdage at Portalen er et unikt styringsverktøy for økonomien, og dere vil ha mye nytte av den. I tillegg til de tipsene dere får via dette Verdt å vite, finnes en detaljert brukermanual på Portalens forsiden.



Styreprotokoller – igjen.....

I henhold til gjeldende krav fra revisor pålegges NBBO å oppbevare kopier av protokoller fra styremøtene til våre klienter. Protokollene kan sendes til boligselskapets regnskapskonsulent via mail eller post, eller de kan legges ut på Portalen under «Styrom» - «Dokumenter». Dersom protokollene legges ut på Portalen, vennligst send mail til regnskapskonsulenten med informasjon om dette. Innsending av protokoller er noe vi stadig må minne om. Lag en rutine på det i styret, så slipper vi å purre på dem.

De som ikke har sendt inn protokoller så langt i år bes gjøre det omgående, da revisor vil kontrollere dette under høstrevisjonen.

Status vedlikeholdsprosjekter

I forbindelse med vedlikeholdsprosjekter er det viktig at regnskapskonsulenten får status for prosjektene ved årsskifte. Send informasjon så snart som mulig i januar om fremdriften i prosjektene. Det er også behov for en skriftlig vurdering av hvor stor del av prosjektet som er rent vedlikehold, og hva som eventuelt skal behandles som en påkostning. Denne vurderingen må utføres før prosjektet starter opp, siden fakturaene må bokføres korrekt gjennom hele prosjektet. Det bør gjøres av en profesjonell aktør, f.eks NBBO Byggtek AS, eller leverandøren av tjenestene. Slik sikres korrekt behandling av prosjektene i regnskapet.

Refusjon av utlegg

Refusjon av utlegg legges nå ut på Portalen for godkjenning på lik linje med leverandørfakturaer. For å få til det er vi avhengige av at dere benytter «skjemaet refusjon av utlegg via Portalen» som ligger på NBBOs nettsider. Fyll ut skjemaet nøye, vi trenger alle opplysninger hver gang. Send skjema, samt kvitteringer, til regnskapskonsulenten. Kvitteringene kan gjerne skannes slik at alt kan sendes via epost. Det er ikke behov for å attestere direkte på kvitteringene lenger. Alt går nå via godkjenningen i Portalen. Husk bare på at det ikke er mulig å godkjenne sitt eget utlegg.

Endring i rapportering av lønn og andre ytelser

01.01.15 innførte myndighetene en ny rapporteringsordning for å få informasjon om arbeidstakere og lønn, a-ordningen. Lønn rapporteres nå hver måned ved innsending av a-melding til Altinn. I denne filen ligger alle opplysninger om ansatte, samt grunnlag for arbeidsgiveravgift og forskuddsskatt. Arbeidsgiveravgift og forskuddsskatt betales 6 terminer årlig som tidligere.

Lønns-/trekkoppgaver utgår og vil fra 2015 bli erstattet med en kvittering som viser oppsummering av lønn/honorar gjennom året. Denne kvitteringen sendes ut til alle som har mottatt ytelser i 2015. Skatteetaten, NAV og SSB innhenter sine opplysninger i Altinn. Det medfører ingen endring i håndteringen av lønn ute i lag og sameier. De nye rutinene blir utført ved vår lønnsavdeling, og eventuelle spørsmål vedrørende a-ordningen kan rettes dit.

I forbindelse med den nye rapporteringen har det skjedd en endring i forhold til oppgavene nevnt i «fullmakt elektronisk oppgaveinnlevering». Punktet om signering og innsending av terminoppgave og årsoppgave i fullmakten erstattes nå med signering og innsending av a-melding.



Tenk langsiktig i budsjettarbeidet

Tekst: Lars-Johan Solheim

Når styret behandler budsjettet for neste år er det særlig postene knyttet til vedlikehold som er vanskeligst å fastsette. Ofte møter styret et ønske fra andels- eller seksjonseiere om å holde felleskostnadene nede, og velger av den grunn å justere vedlikeholdsbudsjettet ned.

– Det mange kanskje glemmer er at konsekvensene av å holde vedlikeholdsbudsjettet nede kan bli store for fremtidens eiere. Hvis man velger bort jevnlig vedlikehold, eller ikke sparer opp midler til større vedlikeholdsprosjekter vil felleskostnadene før eller siden måtte øke betraktelig. Derfor har vi i NBBO som prinsipp at de som bruker bygningsmassen i dag, skal betale for slitasjen den påføres gjennom året. På den måten vil felleskostnadene bli rettfærdige over tid, forklarer forvaltningskonsulent Elin Grønvold.

Styret som har ansvaret

Hun understreker imidlertid at selv om NBBO ønsker å påvirke styrene til å tenke på denne slitasjen, er det til syvende og sist styret som sitter med det siste ordet når de fastsetter felleskostnadene for neste år.

– Vi oppfordrer styrene til å tenke helhetlig og ha et fokus på kvalitet og langsiktighet i vedlikeholdet. Da er det viktig at styret har gjort seg godt kjent med bygningsmassen og de behovene som vil dukke opp. Kjenner man til kostnadene som vil komme, vil man også ha gode argumenter når eiere spør om hvorfor felleskostnadene settes slik de gjør.

God informasjon sikrer forståelse

NBBOs erfaring er at den enkleste måten å sikre en god kvalitet på vedlikeholdet over tid, er å gjøre flest mulig kjent med de planene som legges.

– Vår opplevelse er at eierne har lettere for å akseptere nivået på felleskostnadene når styret fokuserer på vedlikeholdet og er åpne om sine planer. God informasjon gjennom hele året er viktig. Og i tillegg kan årsmøtet brukes aktivt for å gjøre opp status og legge frem planer for de neste årene, fortsetter Grønvold.

Strategi for vedlikeholdet

Mange styrer opplever kanskje at de ikke har den nødvendige kompetansen til å vurdere vedlikeholdsbehovet, og at det derfor er vanskelig å estimere kostnader knyttet til de ulike oppgavene.



Utnytt portalen

Tekst og foto: Lars-Johan Solheim

Portalen er styrets viktigste verktøy i hverdagen, og mange har tatt mange av funksjonene i bruk. Men fortsatt er det mange boligselskap som kan utnytte Portalen bedre.

– Portalen har utviklet seg mye siden den første versjonen ble lansert, og i dag er det en fullverdig løsning som vil kunne løse de aller fleste behovene styret har, forklarer Alexander Gabrielsen som er forvaltningskonsulent og Portal-guru i NBBO.

Det første rådet Gabrielsen gir er å sørge for at alle i styret har tilgang til Portalen og at de logger inn ved jevne mellomrom selv om de ikke skal godkjenne fakturaer.

– Det er jo slik at ikke alle i styret skal godkjenne fakturaer, noe som er helt naturlig, men det er viktig at også de som ikke har roller som fakturagodkjennerne benytter Portalen aktivt. Da blir de kjent med løsninger og er i stand til å orientere seg om boligselskapets økonomi og aktuelle saker, forklarer han.

Sikker lagring for dokumenter

Gabrielsen kommer også med en klar anbefaling om å utnytte muligheten til å lagre styredokumenter på Portalen.

– Hvis styret sørger for å samle alt av viktige dokumenter på Portalen gjør man fremtidige styre en stor tjeneste. Dokumentene ligger trygt lagret sortert etter kategorier, og de er søkbare, dermed er det enkelt for nye styremedlemmer å orientere seg i historikken til boligselskapet, sier han.

Gode rapportfunksjoner

I forbindelse med budsjettarbeidet kan styret få mye nyttig informasjon gjennom å utnytte rapportverktøyene, gjerne i kombinasjon med en eksport til Excel.

– I tillegg til regnskapsrapporter er det lurt å gjøre seg kjent seg med leverandørfakturaer, her kan man søke på en bestemt leverandør og deretter eksportere søketreffet til Excel. Noe som kan være en nyttig funksjon når man for eksempel vil kontrollere avtaler, eller følge opp et enkelt prosjekt, forteller Gabrielsen.

Portalen først

Fremover vil Portalen være den foretrukne informasjonskanalen til NBBO. Her vil dokumenter, invitasjoner og informasjon samles. Dermed blir det desto viktigere at alle styremedlemmer bruker Portalen aktivt.

– For NBBO er det viktig å samle informasjonen slik at den er tilgjengelig for alle i styret, hele tiden. Vi er overbevist om at det bidrar til å gjøre styrehverdagen enklere og mer oversiktlig, men det er viktig å være oppmerksom på at i motsetning til når det ligger fakturaer til godkjenning går det ikke ut noe varsel når det kommer ny informasjon på Portalen. Derfor er det en god idé å gjøre det til en vane å besøke Portalen jevnlig for å følge med, råder Gabrielsen.



Våre kunder får stadig gode tilbud fra oss - vil du også ha?

BYTT TIL NBBO STRØM I DAG!

Medlemmer av Nedre Buskerud Boligbyggelag får gode betingelser! Les mer på eb.no/nbbo.



EB.NO - TLF. 03101



ALTMULIGMENN KLARE FOR NYE OPPDRAG

Vi kan hjelpe dere 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, gårdeiere og næringsvirksomhet i Drammensregionen.



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



Håndverkstjenester



Hagearbeid



Vedlikehold



Kommunikasjon og samspill i boligselskap

Tekst og foto: Lars-Johan Solheim

Rundt 60 deltakere hadde tatt turen til Papirbredden kunnskapspark 17. september for å lære mer om kommunikasjon og samspill i boligselskap. Og gjennom en god kombinasjon av teori og praktiske eksempler klarte foredragsholder Ingunn Elvekrok å skape engasjement i forsamlingen.

Elvekrok som til daglig jobber som førsteamanuensis på institutt for kommunikasjon og organisasjon ved HBV fortalte innledningsvis at hun har erfaring fra styreverv i organisasjonslivet, og at hun selv har bodd i borettslag. Noe som helt åpenbart gjorde henne i stand til å sette seg inn i et boligselskapsstyre sin hverdag.

– Målet for kvelden er at dere skal bli bedre til å kommunisere, og vi skal se på hvordan samspillet mellom styret og beboere kan styrkes gjennom enkle virkemidler, innledet hun. Første del av foredraget fikk forsamlingen en gjennomgang i grunnleggende kommunikasjonsteori.

– Det er viktig å være bevisst på hvordan et budskap tolkes, og hvordan det kan påvirkes av tanker, følelser og holdninger. Det er ikke nødvendigvis slik at mottaker av et budskap har det samme utgangspunktet som den som sender det, forklarte Elvekrok.

For eksempel vil som oftest ikke beboere ha det samme utgangspunktet som styremedlemmer til å tolke informasjon fra styret. Og innad i styrerommet kan de forskjellige medlemmene ende opp med vidt forskjellige oppfatninger av et tilsynelatende likt budskap.

– Av denne grunn er det viktig å kommunisere gjennom dialog. Sørg for å få tilbakemeldinger slik at du vet at det du ønsker å kommunisere er det som faktisk når frem til mottakeren, fortsetter hun. I tillegg er det ifølge Elvekrok viktig å være bevisst hvilken kanal man benytter, slik at budskapet når frem.

– Noen ønsker et tradisjonelt oppslag, mens andre ønsker å få informasjonen elektronisk. Uavhengig av kanalvalg er det viktig at styret forsikrer seg om at informasjonen når frem til alle, sier hun.

I andre del av temakvelden fokuserte Elvekrok på hvordan styret kan oppnå et godt samspill, både internt i styremøter, og utad mot beboere.

– En forutsetning for samspill er at man har samme noteark. Det vil si at man har tydelige oppgaver som alle kjenner til, og sørger for å følge opp og evaluere prosesser fortløpende. Gjennom gode rutiner for innkalling og protokollføring vil man komme langt.

For det enkelte styremedlem er det viktig å følge felles kjøreregler, og huske at man i noen grad er styrets representant også i uformelle samtaler over en kopp kaffe med naboen.

– Det er viktig å være lojal til styrevedtak, og ha respekt for taushetsplikten slik at man unngår å havne i konflikt.

Avslutningsvis kom Elvekrok med gode råd. Som er enklest å oppsummere i punktene nedenfor.



Ta initiativ, husk at ditt bidrag er viktig: Vær bevisst på din egen påvirkningskraft. Du kan gjøre en forskjell

- Bidra til god dialog: Snakk om det som er vanskelig med dem det gjelder. Gi konstruktive tilbakemeldinger – og ta imot tilbakemeldinger på en konstruktiv måte.
- Del kunnskap, informasjon, tips og råd med hverandre. Slik kan dere sammen skape en åpen og god dialog, med takhøyde for å ta opp problemer uten at noen går i forsvar eller trekker raske slutninger.
- Gi anerkjennelse: Alle trenger å bli sett og verdsatt for å trives. Lytt til andre og vis interesse for dem og det de har å bidra med.
- Vær inkluderende: Snakk pent om hverandre. Snakk med folk, ikke om folk. Si hei, vær hyggelig, smil – det er forebyggende

Jus- hjørnet



Kristine A. Aasgaard

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

KRAV OM INNSYN I OG OPPLYSNINGER OM STYRESAKER

Boligselskaper' opplever fra tid til annen at beboere krever innsyn i eller opplysninger om saker behandlet av styret. Det kan tenkes at Larsen i 10 C krever å få se avtalen styret har inngått med rengjøringselskapet fordi hun mener trappevasken er dårlig, eller at Hansen i 6 A mener styret må fortelle hva det «feiler» naboen rett over gangen, siden styret ga naboen lov til å ha hund, mens han selv fikk avslag på sin søknad.

I borettslagsloven og eierseksjonsloven finnes det enkelte regler om beboers rett til innsyn i protokoll fra generalforsamlingen², men det er ingen regler som regulerer i hvilke tilfeller beboer har innsyn i en styresak.

Borettslagsloven § 13-1 har derimot en regel om styremedlemmers taushetsplikt. Opplysninger som er taushetsbelagt kan styret selvfølgelig ikke gi beboerne innsyn i. Der opplysningene ikke er taushetsbelagt, er det i stor grad opp til styret å velge om de vil gi opplysninger.

I det videre gis derfor først en fremstilling av hvilke opplysninger som er underlagt

taushetsplikt. Deretter oppstilles noen utgangspunkter og råd for styrets håndtering av beboers krav om innsyn i saker som ikke er underlagt taushetsplikt.

Opplysninger som er underlagt taushetsplikt

Det følger av borettslagsloven § 13-1 at tillitsvalgte, dvs. styremedlemmer, har taushetsplikt om personlige forhold som styremedlemmene har fått kjennskap til gjennom lagets virksomhet. Forsettlig brudd på taushetsplikten kan straffes med bøter, og kan også føre til erstatningsansvar.

Typiske personlige forhold vil være slikt som helse og sosiale problemer, slektskap,

familieforhold og økonomi. Som i eksemplet innledningsvis, skal styret derfor avstå fra å gi Hansen i 6 A opplysninger om at hans nabo fikk innvilget søknad om å ha hund fordi han hadde legeerklæring som viste til et sosialt behov.

Taushetsplikten gjelder bare de opplysninger styremedlemmet får gjennom lagets virksomhet og ikke det vedkommende får kjennskap til på andre måter, for eksempel i et privat selskap. Selv om det ikke vil være brudd på taushetsplikten å dele slik informasjon, er det viktig å være klar over at styremedlemskap er et tillitsverv. Dette innebærer at styremedlemmet bør utvise forsiktighet med å dele den informasjonen

som han eller hun får kjennskap til i mer uformelle sammenhenger.

Hvis ingen berettiget interesse tilsier at opplysningene skal holdes hemmelige, er de heller ikke taushetsplikt. For eksempel kan den personen det gjelder ha gitt samtykke til at opplysningene gis.

Eierseksjonsloven har ingen tilsvarende bestemmelse om taushetsplikt. Det må derfor legges til grunn at styremedlemmer i eierseksjonssameier ikke har en alminnelig taushetsplikt om den informasjonen de får i egenskap av å være styremedlemmer. Det skal likevel utvises varsomhet. For eksempel kan misbruk av opplysninger til skade for andre sameiere føre til erstatningsansvar. Som nevnt over er vervet som styremedlem er et tillitsverv, og det anbefales derfor at bestemmelsen om taushetsplikt praktiseres også i eierseksjonssameier.

Dreier det seg om innsyn i en avtale, må styret være oppmerksom på at enkelte avtaler har bestemmelser om at innholdet i avtalen skal holdes hemmelig. I så fall skal andre ikke gis innsyn i avtalen. Sjekk derfor om avtalen inneholder slike bestemmelser, før beboer ukritisk gis innsyn i avtalen.

Saker og opplysninger som ikke er underlagt taushetsplikt

I saker der styremedlemmene ikke er underlagt taushetsplikt, står styret fritt til å dele informasjonen med beboer. I eksemplet med avtalen om renhold, kan styret altså velge å la Larsen få innsyn i avtalen, forutsatt at det ikke følger av avtalen at innholdet i den skal holdes hemmelig for andre.

Styret kan også velge å ikke gi beboer innsyn og opplysninger, eller i det minste be beboer gi en begrunnelse for hvorfor innsyn ønskes. Nektet styret beboer innsyn, kan det være at beboer krever en begrunnelse fra styret. Da er det tilstrekkelig for styret å henvise til at saken anses som et styreanliggende.

Beboer som gjentatte ganger krever innsyn i en sak som styret ikke ønsker å gi innsyn i, kan også anmodes om å melde saken til den ordinære generalforsamlingen/sameiermøtet.

Generalforsamlingen/sameiermøtet er øverste myndighet i boligselskapet, og kan fatte vedtak med instruks om at styret gir opplysninger om en konkret sak. Styret vil da være pliktig til å gi opplysninger og informasjon, forutsatt at opplysningene ikke er underlagt

styremedlemmenes taushetsplikt.

I denne sammenheng kan det også nevnes at styret vil være pliktig til å avholde ekstraordinær generalforsamling/sameiermøte, dersom minst to sameierne/andelseierne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet³. Krav om innsyn eller opplysninger kan være en slik sak.

Oppsummering

Som det fremgår over er det i mange saker opp til styrets skjønn å avgjøre om beboer skal gis innsyn og opplysninger. Styret bør avveie beboers behov for informasjon, mot hensynet til effektivt styrearbeid. Hvis styret har grunn til å tro om at Larsen vil lage merarbeid for styret ved å gis innsyn i avtalen med rengjøringselskapet, kan hun nektes innsyn. Mener hun at styrets avgjørelse er feil, kan styret henvise henne til å ta saken opp på ordinær eller eventuelt ekstraordinær generalforsamling/sameiermøte.



Nordea tilbyr nominell rente pt 2,30% pa til borettslag.

I dagens volatile rentemarked har borettslag som har valgt å refinansiere seg hos oss fått nedjustert 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 en av markedets beste rente.

*) Ved et annuitetslån på MNOK 2 over 25 år med nominell rente pt 2,30% pa vil effektiv rente være 2,34% pa. Totale tilbakebetalingskostnader vil være MNOK 2,6.

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



¹ Boligselskaper brukes her både om borettslag og eierseksjonssameier.

² Se borettslagsloven § 7-9 og eierseksjonsloven § 36. Protokoller fra styremøter har beboere ikke krav på å få se.

³ Dette følger av borettslagsloven § 7-5 og eierseksjonsloven § 33.

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 og sameier med gunstige vilkår. 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 Plus 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.



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.

Boligselskap søkes for

ETABLERING AV HEIS

Dere må være lei følgende:

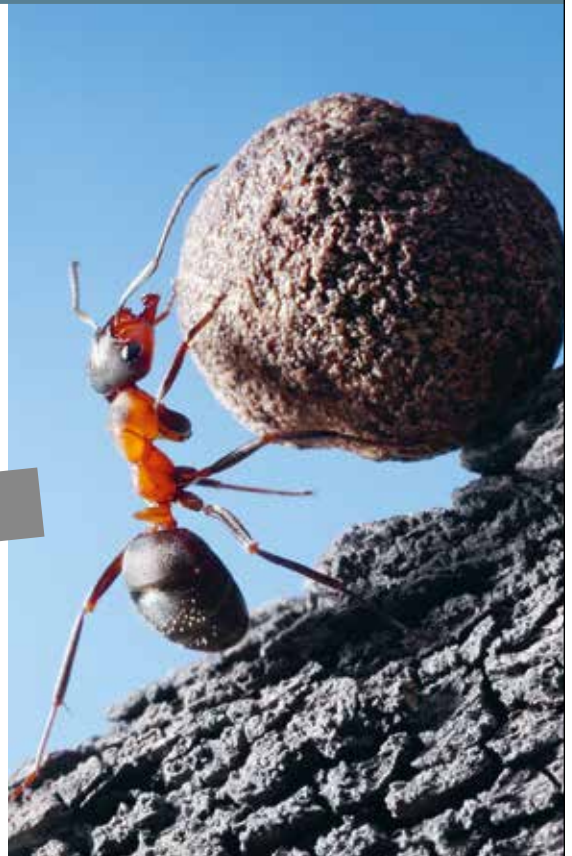
- Gå i trappene
- Bære tunge poser
- Få rullatoren opp trappene
- Støy i oppgangen

Dere må ønske følgende:

- Høyere verdi på boligen
- Å kunne bli boende når dere blir eldre
- Ettertraktet bolig

Søknadsfrist: 30.12.2015

NBBO Byggtek AS bistår styrene i boligselskap, utbyggere og eksterne kunder i det meste av byggtekniske spørsmål. Alt fra prosjekt- og byggeledelse ved rehabilitering og nybygg til taksering av forsikringskader, våtromssjekk og bistand ved vann eller el-sjekk.



For nærmere informasjon:



Tlf.: 32 21 15 00



E-post: byggtek@nbbo.no

*-boligselskapenes
tekniske kompetansesenter*



NBBO Byggtek

NBBO Byggtek as Nedre Torgg. 5 /7, 3015 Drammen