

# Verdt å vite

4-2015

## Tema Brannvern

I følge tall fra direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap var det i 2014 totalt 70 boligbranner i NBBO sitt nedslagsfelt. Av disse var 23 branner i blokker...



Nedre Buskerud  
Boligbyggelag





## 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](http://canaldigital.no)

 Canal Digital | Kabel-TV





## Et hektisk år med mange utfordringer og gleder.

Et nytt år nærmer seg slutten, og 2015 har for NBBOs del vært et nytt hektisk år med mange utfordringer og gleder.

De fleste av dere har for kort tid siden fått reviderte tilbud på forsikringene til boligselskapet. For de aller fleste var dette hyggelig lesing med svært gode priser. I denne omgangen hentet vi inn priser sammen med de aller fleste boligbyggelagene i Norge. En så stor portefølje har gitt gode rabatter, spesielt for de som har hatt gode skadetall de siste årene. Noe vi også ser er at forsikringsselskapene har skilt på hvilke kunder som har få skader og de som har mange. DE som faktisk bruker forsikringen er også de som må betale.

Etter anbudsrunderen der vi totalt spurte 5 forsikringsselskap om pris sitter vi igjen med If og Tryg som hovedsamarbeidspartnere. Vilkårene på Totalforsikring i disse to selskapene er nå like for boligselskap tilknyttet denne avtalen. Likevel vil de konkurrere seg imellom slik at vi sikrer dere som kunder den til enhver tid beste prisen.

Samarbeidsavtalene våre er noe vi også skal jobbe videre med inn i 2016. Jeg tror vi kan bidra med gode priser og betingelser for dere på flere områder.

Fra og med 1. januar i 2016 vil dere få tilgang til en egen side med Styreinformasjon. Siden er eksklusiv for dere som sitter i styrer forvaltet av NBBO. Her vil dere finne artikler, maler, invitasjoner til temakvelder og annet stoff som er relevant for styrearbeidet. Dette vil erstatte Verdt å Vite og jeg håper dette blir et nyttig verktøy for dere fremover.

Med julen rett rundt hjørnet håper jeg at også dere i styret kan puste ut litt og ta dere tid til å nyte alt som er fint med julen. Livet i boligselskapet går sin gang, men av og til må det være lov å tenke at oppgavene ikke løper fra en, men kan løses når hverdagen er her igjen på nyåret.

Med det ønsker jeg dere alle en riktig god jul og et godt nytt år!

*Unn Hege Nordhagen, forvaltningsjef*

5 AKTUELT

6 INFO FRA FORVALTNINGSAVDELINGEN

6 INFO FRA REGNSKAPSAVDELINGEN

8-9 BRANNVERNOPPLÆRING I I KASTANJEVEIEN BORETTSLAG

10-11 EL-SJEKKEN FOR ET TRYGGERE BOLIGSELSKAP

12 JUS-HJØRNET

13 PRISLISTE FOR NBBO

14-15 KUNDEFORDELER

Redaktør  
Unn Hege Nordhagen. [unnhege@nbbo.no](mailto:unnhege@nbbo.no)

Design og produksjon Honeybeedesign

Trykk  
Trykk-Service AS

Forsidefoto  
Lars-Johan Solheim

Opplag  
1.500

Annonser  
Ønsker du å annonsere i dette bladet?  
Kontakt oss på: [ingrid@nbbo.no](mailto:ingrid@nbbo.no)

# VÅRE VAKTMESTERE GJØR VINTEREN ENKLERE

Vi hjelper dere med måking av snø fra gangveier og mindre gårdsplasser • Måking av snø fra tak  
• Strøing • Fjerning av istapper.

Vi bistår ellers med alle typer vaktmestertjenester. Våre dyktige vaktmestere er altnuligmenn 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



Vintervedlikehold



## 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.

## Høstkurs for borettslag 2016:

Det årlige høstkurset for tillitsvalgte i borettslag vil i 2016 avholdes på Hotell Klubben i Tønsberg fra fredag 28. – lørdag 29. oktober. Nærmere informasjon kommer rett over sommeren, men hold av datoen allerede nå!



## Borettslagsandeler med flere enn én eier

Vi minner om at medlemskontingent til NBBO fra medeiere i borettslagsandeler innkreves som et tillegg i felleskostnadene i januar for de det gjelder. Kontingenten overføres så NBBO sammen med den øvrige kontingentoverføring.

## BUDSJETT 2016

Denne budsjettprosessen er nå avsluttet, og vi ser til vår tilfredshet at svært mange boligselskaper benytter anledningen de lave rentene gir til å sette av midler til framtidig vedlikehold. Dette vil skape verdier i boligselskapet, både på kortere og lengre sikt.

Signert originalbudsjett er publisert på Portalen for samtlige selskaper. I år publiserer vi signert originalbudsjett på Portalen. Dette må dere selv arkivere under Dokumenter med dokumenttype Budsjett. Se for øvrig Portaltips side 10, under Hjem fanen i Portalen. Neste år anbefaler vi dere å lagre alle styredokumenter på denne måten selv.

## Årsmøter 2016

Årsmøtesesongen nærmer seg og planleggingen fra vår side er i full gang. De første generalforsamlinger/ sameiermøter kunne avholdes fra midten av mars. Fristen for å ønske seg spesielle datoer er nå utløpt og alle styreledere vil få tilsendt et brev med dato for generalforsamling/sameiermøte og tilhørende framdrift.

## Temakvelder! Våren 2016

### 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.

### Generalforsamling og sameiermøte torsdag 11.2.

Vi går gjennom forberedelse, gjennomføring og etterarbeid, og tar for oss styrets og NBBOs ansvar og oppgaver i så måte.

### Radon og radonfare i boligselskaper onsdag 9. mars.

På denne kvelden ønsker vi å se nærmere på hvordan styret kan kartlegge eventuell radonfare i sitt bomiljø og hvordan en håndterer saken dersom radonforekomster avdekkes.

Alle arrangementene starter kl 1800. Sted vil framgå av særskilt invitasjon som sendes styre/styreleder ca tre uker før temakveldene går av stabelen. *Følg med på publiseringene på Portalen, her vil invitasjonene legges ut.*

## Rentesituasjonen primo desember 2015:

### Husbanken

	November	Desember	Januar -16
Flytende rente	1,990%	1,990%	1,792%
Fastrente 3 år	1,693%	1,693%	1,693%
Fastrente 5 år	1,990%	1,990%	1,990%
Fastrente 10 år	2,583%	2,583%	2,682%
Fastrente 20 år	2,879%	2,879%	2,879%-

(Kilde: www.husbanken.no)

Den flytende renten tar nok et steg nedover fra 1.1. 2016. Det er faktisk det laveste nivået som noen gang er registrert i Husbankens snart 70-årige historie! For de langsiktige rentene er det nokså stabilt, med en liten tendens opp for 10-årsrenten. Men også fastrentene er fremdeles på et tilnærmet historisk lavt nivå.

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

### DNB og Nordea

Rentevilkårene på lån vil 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 hos disse långiverne også.

Norges Banks Styringsrente ble i slutten av september satt med ytterligere fra 1,0 % til 0,75 %, og ble ikke endret i siste rentemøte i november. Neste rentemøte er 17. desember. Sentralbanksjef Øystein Olsen har tidligere åpnet for enda et rentekutt i år, så vil tiden vise...

Selv om Styringsrenten aldri har vært så lav som nå, minner vi likevel om at ikke er gitt at denne situasjonen varer evig.

Vi vil igjen påpeke at hverken DNB, Nordea eller de øvrige banker er knyttet direkte opp mot styringsrenten, da bankenes 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 ligger også her på et historisk lavt nivå for tiden.

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

## Snart nytt år

Vi nærmer oss overgangen til et nytt år. I den forbindelse ønsker vi å minne om frister og oppgaver som dere i styrene må huske på i forbindelse med boligselskapets regnskap. Mye av arbeidet med å avslutte regnskapsåret gjør NBBO for dere, men noen ting er det viktig at dere selv passer på.

- Alle bilag som gjelder 2015 må sendes til NBBO så fort det lar seg gjøre for at bokføringen skal skje på riktig år.

- De siste utbetalingene 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.

- Fakturaer som blir lagt ut på Portalen i perioden 18.12.2015-15.01.2016 må godkjennes så hurtig som mulig. De blir ikke ført i regnskapet før de er godkjent i henhold til godkjenningfullmakten via Portalen. Fakturaene vil ikke bli betalt før forfall.

- Hvis det er spesielle kostnader for 2015 dere vet om som det ikke har kommet faktura på innen fristen, så ta kontakt med regnskapskonsulenten hos NBBO slik at kostnaden blir avsatt i regnskapet. Dette er særdeles viktig for at de data som ligger til grunn for utarbeidelse av ligningsoppgavene skal bli korrekte. Dersom bilag ikke er sendt inn til rett tid og dette berører ligningsdata, må det sendes ut nye korrekte ligningsoppgaver. Utsendelse av nye ligningsoppgaver medfører en ekstrakostnad for boligselskapet.

- Beholdningen i en eventuell kontantkasse skal telles opp, og kasseskjema fylles ut, signeres og sendes regnskapskonsulenten senest 15.01.2016.

- Til slutt minner vi om at signerte styreprotokoller, samt kontrakter/tilbud ved større arbeider, skal være tilgjengelige i klientmappene hos NBBO. Dokumentene kan også arkiveres på Portalen, i så tilfelle må det gis beskjed til regnskapskonsulenten om dette.

Nehru Redzic  
Regnskapskonsulent



## TA VARE PÅ BILDENE



NYHET

Våre bredbåndskunder får  
ubegrenset lagring i Get Sky inkludert

getsky.no

Get

# Brannvern- opplæring i Kastanjeveien borettslag

Tekst: Lars-Johan Solheim

I følge tall fra direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap var det i 2014 totalt 70 boligbranner i NBBO sitt nedslagsfelt.

Av disse var 23 branner i blokker.

En undersøkelse gjennomført av TNS Gallup på vegne av IF skadeforsikring viser at folk flest er redd for brann, men de færreste har tenkt over hva de skal gjøre hvis det skjer.

## Virkemidler som fungerer

Nordberg som har drøye 32 års fartstid fra Oslo brann- og redningsetat har i mange år jobbet med opplæring innen brannvern gjennom sitt eget firma Nordvern. Han vet derfor hva som er effektivt i forhold til formidling av kunnskap og hvilke virkemidler som fungerer.

– Jeg vil gjerne motivere folk til å tenke brannsikkerhet, og jeg vil gjerne bruke virkemidler som jeg vet fungerer i forhold til opplæring, sier han.

Og det vi ble vitne til på gjesteparkeringen til Kastanjeveien borettslag var helt klart virkemidler som gjorde inntrykk. Det å se hvordan en liten kopp i en gryte med brennende fett forandrer seg til et enormt flammehav bidrar nok til at de fleste som var tilstede aldri vil finne på å blande brennende fett med vann.

– Jeg forsøker å formidle basiskunnskap om hva som forårsaker brann og hva man skal gjøre om uhellet er ute. I tilfellet med brennende fett blir det veldig tydelig å se hvor galt det kan gå hvis man ikke vet at slike branner må kveles, for eksempel ved å legge på lokket, forklarer han.



Dette har styret i Kastanjeveien Borettslag på Åssiden i Drammen valgt å gjøre noe med. På forsommeren inviterte de derfor alle andelseierne til brannvernopplæring i forbindelse med den årlige sommerfesten.

– Styret har jo et overordnet ansvar for brannsikkerheten i boligselskapet, og vi har et godt system for å følge opp at røykvarslere fungerer og slukkemidler er tilgjengelig i alle boliger. Men i tillegg til dette ønsket vi å gi en grunnleggende opplæring i blant annet bruken av slukkeutstyr forteller Anders Bakken som er styreleder i borettslaget.

## Egen skaptilhenger

Borettslaget ble dermed et av de første boligselskapene i vår region som benyttet seg av et forholdsvis nytt tilbud fra Boligbyggelagens Partner. Selskapet har nemlig gått til anskaffelse av en egen skaptilhenger som inneholder utstyr som brukes til å demonstrere og lære folk mer om brann, brannfarer og brannslukking.

– Hengerne inneholder 20 håndslukkere og mye annet utstyr som gjør at vi i tillegg til slukkeøvelser kan demonstrere blant annet slukking av matoljebrann, brann i propan, slukking av brann i trevirke med ulike slukkemidler, og mye annet nyttig og spennende forteller Rolf Nordberg som er ansvarlig for opplæringen på østlandsområdet.



## Får selv slukke brann

Opplæringen som består av en teoretisk del, og en praktisk del tar omtrent halvannen time. I løpet av denne tiden vil de fleste ha fått noen aha-opplevelser, og i tillegg selv fått slukke en brann ved bruk av et pulverapparat.

– De aller fleste har pulverapparat hjemme, men det er overraskende mange som aldri har testet ut hvordan det faktisk fungerer. Derfor er jeg opptatt av at alle skal få muligheten til å teste ut apparatet, og selv slukke en brann. Dermed vil de antageligvis stå bedre rustet dersom de en gang skulle komme opp i en situasjon hvor man blir nødt til å bruke et slikt apparat, sier Nordberg.

Ønsker du å få besøk av Nordberg til ditt boligselskap?

Ta kontakt med Rolf på telefon 955 220 190 eller på e-post [nordvern@gmail.com](mailto:nordvern@gmail.com)

# El-sjekken for et tryggere boligselskap

Tekst og foto: Lars-Johan Solheim

I følge tall fra Norsk brannvernforening skyldes hver femte brann med kjent årsak feil med det elektriske anlegget, eller feil bruk av elektrisk utstyr. Med jevnlig kontroll av anlegget kunne mange av disse brannene vært unngått.

– Det er mange som bor i eldre bygninger med et elektrisk anlegg som ikke er dimensjonert for den bruken vi har i dag. Noe som ofte betyr at leilighetene har for få stikkontakter og kurser. Isolert sett er ikke dette noe skummelt i seg selv, men når man løser utfordringene med skjøteledninger, og belastninger som ligger på bristepunktet i forhold til hva en sikring tåler, så kan det være fare på ferde, forklarer Reiulf Helgedal som er ansvarlig for el-sjekker i boligselskap hos elektrobefordringen Ingeniør Ivar Pettersen AS.

## Gamle sikringer tåler mer

Har boligselskapet gamle skrusikringer så er i tillegg faren for varmgang og overbelastninger vesentlig større enn om man har moderne automatsikringer.

– De gamle skrusikringene tåler en langt høyere belastning enn de moderne automatsikringene. For eksempel tåler en 10 ampere skrusikring opp mot 19 amperes belastning før den ryker, og da er det ikke så rart at den er rimelig varm når den må skiftes. Hvis du skifter sikringer ofte er det fare på ferde, for med hyppige overbelastninger øker også farene for brann eller andre elektriske feil. Da vil det være en rimelig forsikring og få lagt inn noen nye kurser, fortsetter han.

## Overordnet ansvar

I boligselskap er det den enkelte eier som er ansvarlig for det elektriske anlegget fra og med sikringsskapet og ut til de enkelte strømpunktene i boligene, mens styret har ansvaret for fellesanlegget.

– Selv om store deler av ansvaret ligger på den enkelte eier har styret et overordnet ansvar for sikkerheten i boligselskapet, og bør av den grunn gjennomføre en el-sjekk som inkluderer alle leilighetene. En el-sjekk gir økt kunnskap om elektriske feilkilder og er en investering i økt trygghet i boligselskapet, i tillegg gir forsikringsselskapene rabatt på forsikringspremien som langt på vei finansierer hele el-sjekken, sier Kyrre Hagen i NBBO Byggek.

## Viktig å følge opp

En el-sjekk, som også er en brannforebyggende kontroll, omfatter en grundig kontroll av det elektriske anlegget og en sjekk av røykvarsleren og brannslukningsapparatet. I tillegg får den enkelte eier informasjon om farer ved bruk av elektriske apparater.

– Etter at anlegget er kontrollert får man et skjema som viser hva som er kontrollert og funnet i orden, og en oversikt over eventuelle feil og mangler som må utbedres. For at boligselskapet skal oppnå rabatten på forsikringspremien er det viktig at styret følger opp den enkelte eier og får dem til å utbedre det som står på skjemaet. Bonusen er at man etter en gjennomført kontroll kan sove vesentlig bedre om natten, forklarer Kyrre.



## Krever sertifisering

I tillegg til at forsikringsselskapene stiller krav til at eventuelle feil og mangler som blir avdekket ved en el-sjekk utbedres, stiller de også krav til at selskapet som gjennomfører kontrollen er sertifisert til dette.

– I løpet av de siste årene har det kommet nye krav fra forsikringsbransjen om at elektrobefordringene som gjennomfører kontrollen skal benytte sertifisert personell til dette. Det holder altså ikke at bedriften er autorisert som elektroinstallatør. Sertifiseringen bygger på en norsk norm for brannforebyggende el-kontroll og er et viktig virkemiddel for å forsikre seg om at kontrollen holder en god kvalitet, forklarer Reiulf samtidig med at han understreker at Ingeniør Ivar Pettersen AS har denne sertifiseringen.

## Ny leder for kundeteamet:

For å styrke forvaltningstjenesten har vi besluttet å ansette Alexander Gabrielsen som leder av kundeteamet i nyopprettet stilling. Dette innebærer at forvaltningssjef Unn Hege Nordhagen får frigjort kapasitet til å forbedre tjenestene og fremforhandle gode avtaler som kommer dere til gode.



## Viktig med jevnlig kontroll

Reiulf og Kyrre synes det er et paradoks at det offentlige har pålagt alle som har ildsted å gjennomføre en kontroll av ildsted og piper minst hvert femte år, mens kravene for elektriske anlegg fører til at det kan gå mellom 20 og 30 år, før el-tilsynet kommer for å kontrollere det elektriske anlegget.

– Når man ser på brannstatistikken er elektriske feil og feil bruk av elektrisk utstyr overrepresentert, så det er ingen tvil om at det er viktig å få en gjennomgang av elektriske anlegg ved jevne mellomrom, og langt oftere enn det det offentlige legger opp til, konstaterer Reiulf.

Reiulf følger opp med å fortelle om et borettslag på Konnerud som måtte bytte ut en overgang i alle sikringsskapene etter at en beboer hadde meldt i fra om lukt fra sikringsskapet.

– Når vi sjekket skapet viste det seg at feilen lå i en overgang som var koblet til hovedstrøminntaket, og man kunne tydelig se at plasten rundt hadde smeltet. Dette skyldtes en produksjonsfeil og det var derfor nødvendig å bytte ut overgangene i alle sikringsskapene.

I dette tilfellet var alt forskriftsmessig utført, men det ble allikevel en feil, noe som er nok et bevis på at det er viktig å foreta jevnlig kontroll.

## Hvert femte år for å oppnå rabatt

I følge Kyrre er jevnlig kontroll også en forutsetning fra forsikringsselskapene hvis man ønsker å beholde rabatten på forsikringspremien.

– Når man har gjennomført el-sjekken får man 10 prosent rabatt i fem år fra det året kontrollen ble gjennomført, deretter må kontrollen gjennomføres på nytt for å beholde rabatten, sier han.



# Jus- hjørnet



Wiggo Wollbraaten

## STYRETS ANSVAR FOR SIKKERHETEN I BOLIGSELSKAPET

*Alle boligselskaper er pålagt å verne om liv, helse og materielle verdier. Ved en eventuell ulykke kan det bli stilt spørsmål om styret er ansvarlig for det som skjedde.*

### Styrets oppgaver generelt

Styrets rolle og oppgave er å lede boligselskapet. Etter borettsloven § 8-8 skal styret "leie verksemda i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling". Eierseksjonsloven § 40 har en tilsvarende bestemmelse ved at styret skal forestå "vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet". For boligaksjeselskap vil det samme gjøre seg gjeldende, jf. aksjeloven § 6-13.

Styret har ansvaret for forsvarlig drift av boligselskapet og tar beslutning om det meste som angår selskapets anliggender. Dette betyr i praksis at styret forvalter fellesarealene, inngår driftsavtaler på vegne av boligselskapet, planlegger og forestår vedlikehold, påser at vedtekter og husordensregler overholdes, og har et ansvar for selskapets helse, miljø og sikkerhet (HMS).

### HMS-forskriften (internkontrollforskriften)

Ansvaret er nærmere bestemt og klarlagt i forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter, også kalt HMS-forskriften eller Internkontrollforskriften. Plikten til internkontroll fremgår av forskriftens § 4 der det fastslås at "den som er ansvarlig for virksomheten skal sørge for at det innføres og utøves internkontroll i virksomheten og at dette gjøres i samarbeid

med arbeidstakerne og deres representanter". Det skal utformes et system for å ivareta ansvaret og i denne forbindelse skal det i tråd med forskriftens § 5 utformes dokumentasjon om:

- Gjeldende lover og forskrifter for boligselskapet
- Mål for helse, miljø og sikkerhet
- Eventuelle opplæringskrav for ansatte
- Konkrete risikoområder for boligselskapet
- Rutiner for forebyggende arbeid, ansvarsfordeling og oppfølging av forholdene i boligselskapet
- System for rapportering og håndtering av feil og mangler (avvik)

Særlig aktuelle områder som omfattes av forskriften er brannsikkerhet, sikkerhet for elektriske anlegg, lekeplasser med utstyr, sikring av bygningsmasse og eventuelt arbeidsgiveransvar overfor ansatte.

### Erstatnings- og straffansvar

Styret og/eller det enkelte styremedlem kan bli erstatningsansvarlig ved forsettlig eller uaktsom handling eller unnlattelse av handling som fører til økonomisk tap, jf. borettslagsloven § 12-1 (1). I ytterste konsekvens kan det dermed bli aktuelt med erstatningsansvar som følge av manglende internkontroll og HMS-system. Det skal nevnes at styret vanligvis vil ha en styreansvarforsikring gjennom boligselskapets bygningsforsikring, men denne begrenser ikke det ansvaret styret har for sikkerheten.

Styret kan bli erstatningsansvarlig og i ytterste konsekvens strafferettslig ansvarlig for skader på person eller gjenstander som forvoldes på eller av boligselskapets eiendom. Eksempler på dette kan være skader som følge av ikke vedlikeholdt og potensielt farlig utstyr på lekeplass, fall etter manglende strøing på boligselskapets eiendom, snø eller is som raser ned fra tak, samt nedfall av takstein, løse deler av gesimser, balkonger eller lignende som følge av manglende vedlikehold eller sikringstiltak. Rettspraksis viser at styret ikke automatisk fritas for alt ansvar ved å tegne forskjellige typer driftsavtaler eller overlate ansvaret til andre. Styret bør derfor selv foreta et visst regelmessig tilsyn i tråd med egne system og rutiner for HMS.

### Vår anbefaling

Etter vår mening er det helt nødvendig å skaffe seg et egnet verktøy for å få en forsvarlig og oversiktlig håndtering av internkontrollen. Det finnes i dag flere nettbaserte systemer som er spesiallaget for boligselskap og dets behov. I tillegg må ansvar og oppgaver fordeles mellom styrets medlemmer og vaktmester (hvis man har det). Det må settes av tid på styremøtene for gjennomgang av tiltak og avvik sånn at HMS-arbeidet ajourholdes jevnlig.

NBBO Byggtek bistår med å etablere HMS-systemer og tilbyr også nettbaserte løsninger som er tilpasset det enkelte boligselskap, og enkle å følge opp.

### Forretningsførsel

Under den ordinære forretningsførerkontrakten inkluderes bl.a. arbeid i forbindelse med årsmøte, deltagelse ordinær årsmøte, kundemøter og bistand til styrene på dagtid, telefonsamtaler og e-postkorrespondanser med og for lagene osv. I Grunnpakke og Plusspakke forekommer avvik fra dette, se for øvrig egen forretningsførerkontrakt.

## A. Tilleggstjenester

Tilleggstjenester	inkl mva	
Pr. time	kr 931,-	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Likviditetsbudsjett eller annen særlig økonomisk bistand</li> <li>• Sekretærarbeid, herunder brev/rundskriv/innkallinger til ekstraordinær generalforsamling og lignende på vegne av styret</li> <li>• Ekstraordinært arbeid, herunder inngående saksbehandling samt rådgivning og veiledning til styrene utover vanlig forvaltning</li> <li>• Utskrift av økonomiske rapporter og regnskap som er tilgjengelig på Portalen</li> <li>• Utsending av dokumenter til styret pr post der dette kan gjøres tilgjengelig elektronisk</li> <li>• Tilleggsfakturering etter avtale</li> <li>• Endringskjøring av likningsoppgaver</li> <li>• Mottak nytt oppdrag, herunder møter, kontraktskriving, innlegging i systemer og lignende</li> <li>• Betaling og viderefakturering av enkeltbeboers ubetalte krav kr 312,- pr krav</li> </ul>		
<b>Administrasjonsgebyr lånesøknad:</b>	kr 2000,-	
<b>Avregninger av målerbaserte leveranser (vann/avløp/strøm)</b>		
De oppgitte prisene gjelder pr måler		
Avregning av vann / avløp, pris pr måler	kr 273,-	
Avregning av strøm/fjernvarme etter måler (felles innkjøp)	kr 404,-	
Avregning av gass etter måler (ved felles innkjøp)	kr 469,-	
Ved avregning av varmtvannsforbruk belastes samme pris som ved avregning av vann / avløp. Korreksjon av utsendte avregninger tilleggsfaktureres etter medgått tid.		
<b>Møtedeltakelse kveldstid</b> (etter kl. 16.00) pr. time:	kr 1.181,-	
<i>Honoraret gjelder deltakelse i møter utover de boligbyggelaget etter forretningsførerkontrakten er forpliktet til å delta i. Fastpris kan også avtales.</i>		
<b>Portalen</b>		
Abonnement pr år	inkl i forretningsførerkontrakten	
Fakturascaning (pr faktura)	inkl i forretningsførerkontrakten	
Leverandørvarsel ved oppstart	kr 15,-/stk	
<b>Andre tilleggstjenester ved forretningsførsel</b>		
<b>Kopiering</b>		
Dekning av kostnader ved kopiering:		
• Sort/hvitt A4, pr. kopi:	kr 3,-	
• Fargekopi A4, pr. kopi:	kr 6,-	
<b>Postutsendelser bestilt av styret (fastpriser inkl. porto):</b>		
• C5 Konvolutt med 1 ark	kr 20,-	
• C4 Konvolutt med 2-4 ark	kr 30,-	
• C4 Konvolutt med innkalling inntil 20 sider	kr 45,-	
• C4 Konvolutt med innkalling ut over 20 sider	kr 57,-	
<i>For utsendelser som er større enn overnevnte vil det faktureres for medgått tid og materiell + porto.</i>		
<b>Innkallinger til ordinær generalforsamling/årsmøte</b>		
• Setting og trykking av hefte inntil 20 sider	kr 21,-	
• Pr side i innkallingen ut over 20 sider	kr 1,40,-	
Utstedelse av <b>ekstra girosett</b> for fellesutgifter, pr. sett:	kr 80,-	
I tillegg faktureres medgått tid etter ordinær timesats.		
<i>NBBO utsteder 2 girosett i året. Dette er inkludert i det ordinære forretningsførerhonoraret. Utstedelse av girosett utover dette må betales ekstra. Porto kommer i tillegg til nevnte priser.</i>		
<b>Regnskaper og økonomiske rapporter</b>		
Regnskap og økonomiske rapporter kan tas ut på Portalen av det enkelte styret.		
<b>B. Medlemskap i boligbyggelaget</b>		
Medlemskontingent:	kr 250 pr år,-	
Overføring av medlemskap:	kr 0,-	
Innmelding:	kr 0,-	
Andel i boligbyggelaget:	kr 300,-	
<b>C. Leie av lokaler hos NBBO</b>		
Det er mulig å leie møtelokaler hos NBBO i Nedre Torggt. 5/7 i Drammen. Dette må avtales særskilt med selskapets forvaltningskonsulent, og vil faktureres etter følgende satser. Leie forutsetter at en ansatt fra NBBO er tilstede, ut over avtalt deltagelse på møte betales timepris i hht timelisten for tilstedeværelse.		
<b>Pris pr møte:</b>	<b>Etter 16:00</b>	<b>Etter 20:00</b>
Ordinær generalforsamling / sameiermøte	500,-	500,- pr påløpte time
Ekstraordinær generalforsamling / sameiermøte	750,-	750,- pr påløpte time
Andre møter (beboermøte o.l)	750,-	750,- pr påløpte time

*Dersom det avholdes beboermøter etter endt ordinær generalforsamling / sameiermøte, vil det bli fakturert som "Andre møter" pr påløpte time.*

# 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](http://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](http://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.

## Vedlikeholdsplan



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.

## 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.



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

## Renhold



**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.

## Rørlegger



**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.



# VEDLIKEHOLDS- PLANLEGGING

Godt vedlikehold krever god planlegging. Vi utarbeider vedlikeholdsplan slik at styret kan planlegge dagens og fremtidens vedlikeholdsbehov. Løsningen er webbasert.

Husbanken kan støtte med opptil 50% av etableringskostnaden.

KONTAKT OSS I DESEMBER/  
JANUAR FOR **GRATIS BISTAND**  
MED SØKNAD TIL HUSBANKEN.

REHABILITERING - PROSJEKT OG  
BYGGELEDELSE



RADONSJEKK

NYBYGG - PROSJEKTERING  
OG BYGGELEDELSE



VÅTROMSSJEKK

HÅNTERING AV  
FORSIKRINGSSKADER



TEKNISK RÅDGIVNING

EL- OG VANNSJEKK



HMS DOKUMENTASJON

