



VEDLIKEHOLD I BOLIGSELSKAP

Styrekonferansen 10. november 2018





BOLIGSELSKAPETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

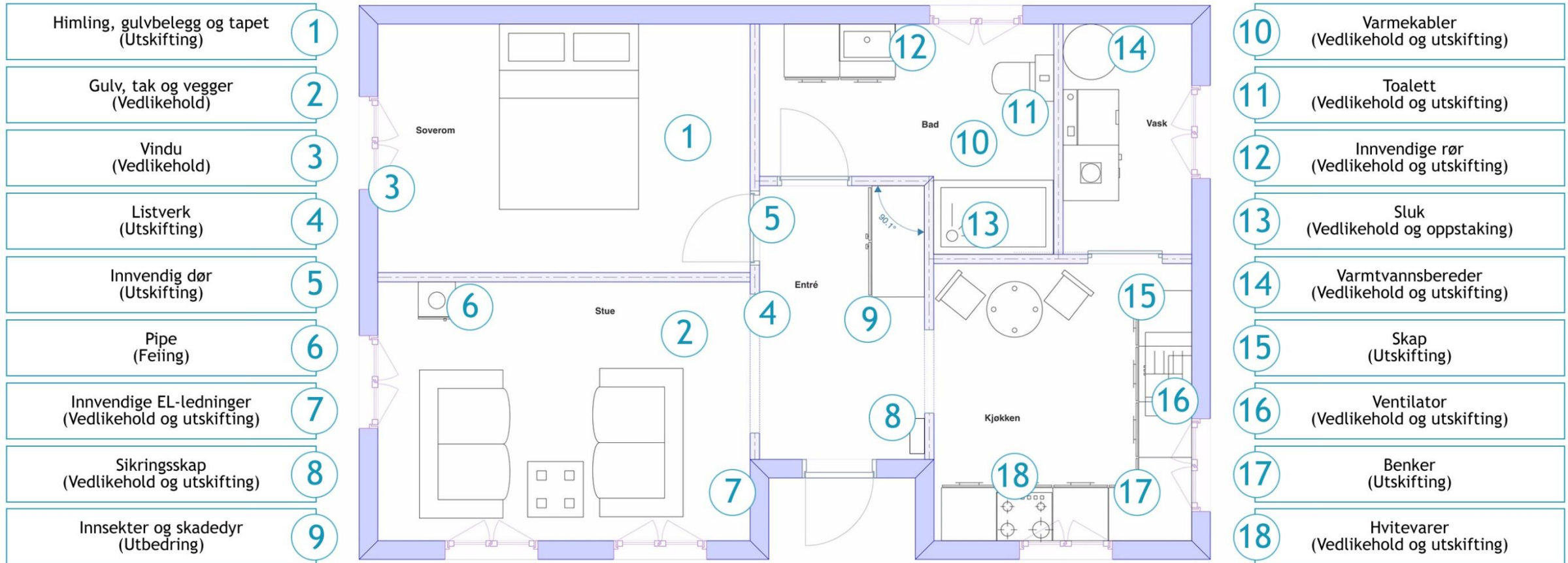
- Regulert i [Borettslagsloven §5-17](#) og [Eierseksjonsloven §33](#)
- Styret og andelshavers ansvar og plikter, reguleres i [vedtektene](#)
- [§89 Plan og bygningsloven](#) pålegger eier ansvaret for å holde bygningen forsvarlig ved like
- Forskrift om [brannforebyggende tiltak og tilsyn](#)
- Forskrift om [elektriske bygningsinstallasjoner](#) m.m.
- Følgeskade etter lekkasje gjennom bygningsdel eldre enn 40 år, dekkes ikke av [Totalforsikringen](#) for boligselskap

BOLIGSELSKAPETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

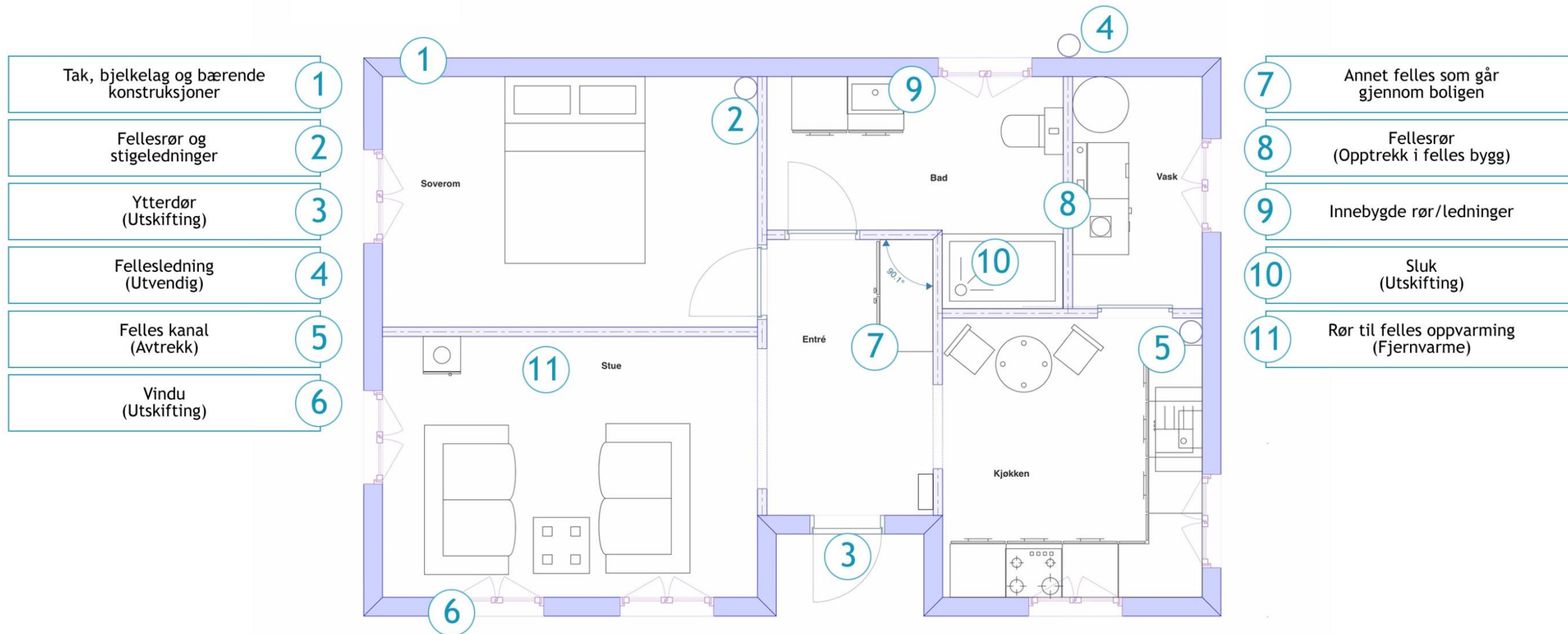
- Kort oppsummering av lovverket:
 - Styret i et boligselskap står ansvarlig for at det utføres vedlikehold av bygningsmassen



EIERS ANSVAR



BOLIGSELSKAPETS ANSVAR



HVORFOR VEDLIKEHOLD?



HMS



**Vedlikeholde
byggets
normalnivå**



**Dempe
nedbrytnings-
prosessen**



**Økonomisk
fordelaktig**

→ Unngå regresskrav fra forsikringsselskapene

HVEM VEDTAR VEDLIKEHOLD?

- **Styrets alminnelige handlingsfullmakt brl/esl**
 - **Styret kan vedta vedlikehold som hører under boligselskapets vedlikeholdsplikt**
-
- Gjelder selv om tiltaket er svært kostbart
 - Naturlig sammenheng med styrets plikt til å sørge for et forsvarlig vedlikehold
 - Fysiske endringer ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, må ha 2/3 flertall på generalforsamling/sameiermøte
 - Hvis krav om 2/3 flertall for selve tiltaket, bør finansieringen behandles sammen med vedtaket om tiltaket



VEDLIKEHOLD

- Vedlikehold kan settes i forskjellige kategorier som;
 - Løpende vedlikehold, rette opp uforutsette skader
 - Periodisk vedlikehold, normal slitasje, og kan være intervallbundet eller tilstandsbasert
 - Utskifting, bygningsdeler med kortere varighet enn bygningens brukstid, defineres også som vedlikehold

VEDLIKEHOLDSBEHOV



Innvendig påkjenning

- Bruken av bygningen og installasjonene som medfører slitasje



Utvendig påkjenning

- Klimapåkjenninger som bryter ned overflater og materialer
- Vedlikeholdsbehovet varierer med beliggenhet og lokale klimaforhold (levetid)

VEDLIKEHOLDSPLAN/SYSTEM

- For å sette vedlikeholdet i et system ([vedlikeholdsplan](#)), anbefales det at boligselskapene går til anskaffelse av et [vedlikeholdssystem](#)
Vedlikeholdssystemet bør inneholde følgende;
 - [Tilstandsvurdering](#), takstmann registrerer, vurderer og gir en status på bygningsmassen (legger grunnlaget for selve etableringen av en [vedlikeholdsplan](#))
 - En [vedlikeholdsplan](#) beskriver i tillegg når tiltakene bør utføres og hva de koster

VEDLIKEHOLDSPLAN/SYSTEM

- **Vedlikeholdsplan**, gir en oversikt over vedlikeholdsoppgavene i boligselskapet 10 år fram i tid
- **Økonomisk oversikt**, kostnader ifm. tiltakene i vedlikeholdsplan (og hjelp til budsjettering av vedlikeholdskostnadene)
- Oversikt over bygningsmassens **historikk**
- Bedre **dokumentasjon** av vedlikeholdsprosessen, og muligheter for billedokumentasjon m.m.
- Muligheter for revidering

VEDLIKEHOLDSPLAN/SYSTEM

- Slik kan styret **planlegge** dagens og fremtidens vedlikeholdsbehov, som igjen vil sikre forutsigbarhet for beboerne når felleskostnadene skal betales
- Viktig ift. **kontinuitet** i vedlikeholdsarbeidet ved utskifting i styret

- Boligbyggelaget Midt, har egenutviklet et web-basert vedlikeholdssystem for «våre» boligselskap, [MIDTvlp](#)
- Struktur, metodikk og terminologi er så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 (tilstandsrapporter) og NS 3451 (bygningssdeler).
- Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi.
- Byggtekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS 3424 (tilstandsgrad 0, 1, 2, 3)

□ Presentasjon av MIDTvlp.....

TILSKUDDSORDNINGER

- 50% tilskudd fra Husbanken for utarbeidelse av tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan. Tilskudd på kr. 20 000,- eks. mva.
- Tilskuddet kan gis til borettslag og sameier som består av seks boliger eller flere
- 5 % reduksjon av forsikringspremien hos IF/Partner
- Vi hjelper dere med søknaden til Husbanken

VEDLIKEHOLDSPROSJEKT

- Smedplassen Borettslag, vindu og dører (bilder)
- Sundet Borettslag, etterisolering og vindu/dører (bilder)
- Bregnevegen Borettslag, etterisolering og vindu/dører (bilder)
- Odins veg 46 Borettslag, nytt inngangsparti og tak (bilder)
- Tors veg Borettslag, nytt yttertak m.m. (bilder)
- Solenget Borettslag, etterisolering og vindu/dører + balkonger (bilder)

SMEDPLASSEN BRL. (etterisolering,vindu,dører)



SUNDET BRL. (vindu og dører)



BREGNVEGEN BRL. (etterisolering,vindu,dører)



BORETTSLAGET ODINS VEG (nytt inngangsparti, tak)



Brl. TORS VEG (nytt yttertak m.m)



SOLENGET BRL. (etterisolering,vindu,dører)



SOLENGET BRL. (etterisolering,vindu,dører)



SOLENGET BORETTSLAG (nye balkonger)



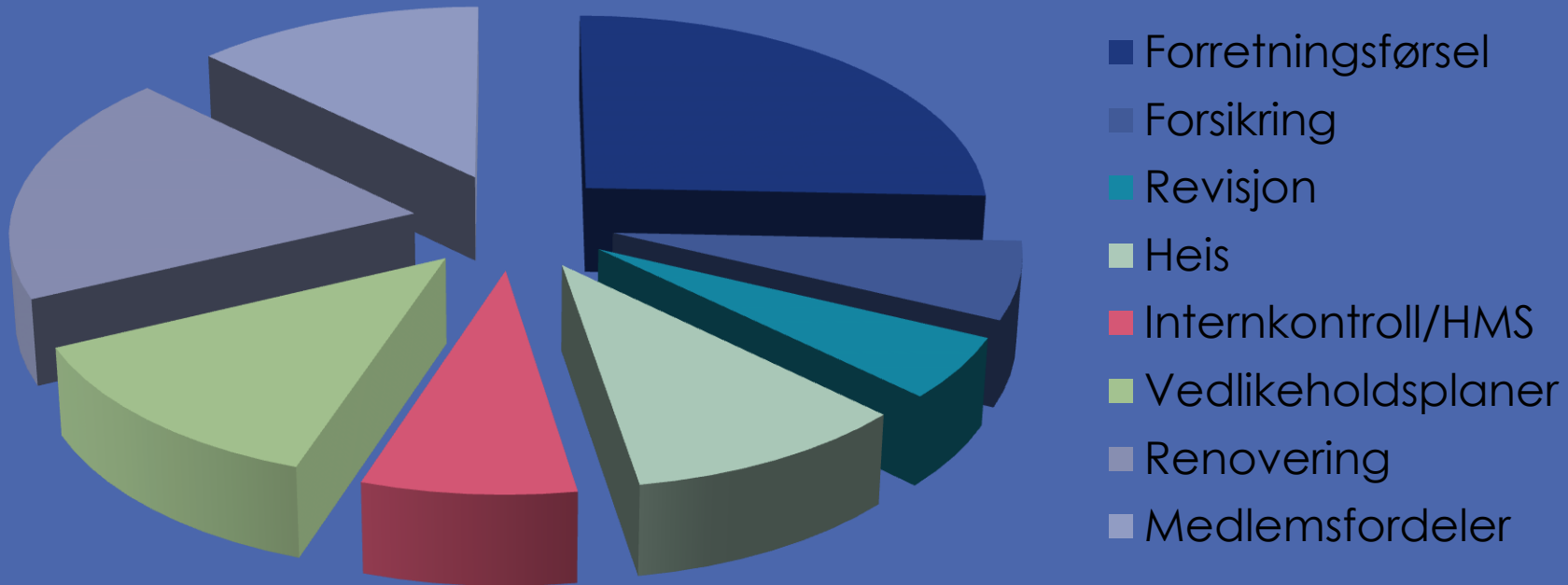
An elderly couple stands on a balcony. The man, on the left, has a grey beard and glasses, wearing a blue and white striped button-down shirt and dark trousers. The woman, on the right, has short grey hair and is wearing a blue and white striped long-sleeved top. They are both smiling. The background features large windows looking out onto a residential area with houses and trees. Several potted plants, including sunflowers and leafy greens, are on the balcony.

Visjon Sammen om lokal bolyst

SAMVIRKEMODELLEN

- Boligbyggelaget Midt er eid av DERE (medlemmer og tilknyttede boligselskaper)
- Vi er i bunn og grunn et samvirkelag
- Ingen private eiere som tar ut utbytte
- Ved å benytte BoMidt og vår tjenestebredde styrkes grunnlaget for gode tjenester, boligtilgang og BONUS
- Større vedlikeholdsprosjekter leveres til estimerte (og konkurransedyktige priser) og vi samhandler med styret i boligselskapet
- Vi har eksempler på at når prosjekter «går godt», så avkorter vi opprinnelig pris på prosjektet (fakturerer iht reelt time- og vareforbruk).

Det store bildet

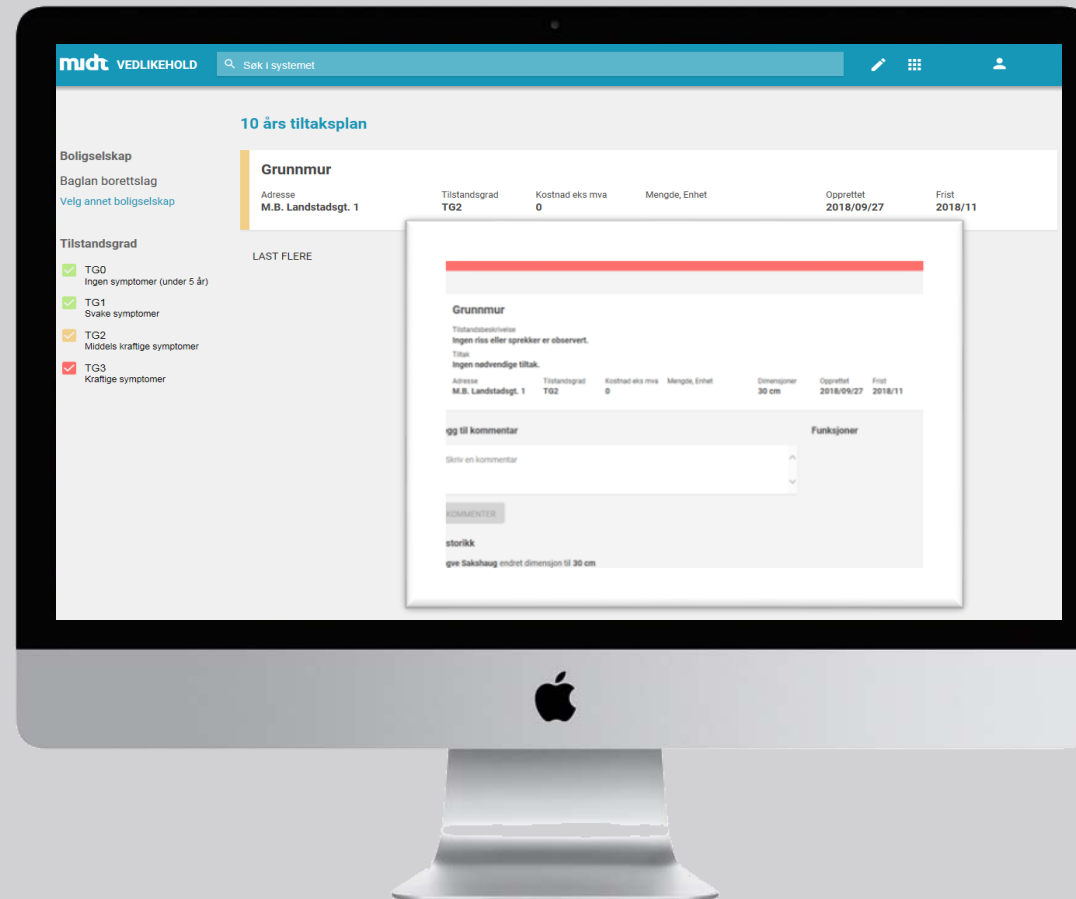


Det er summen av kostnadselementer over tid (flere år) som påvirker boligselskapets totale økonomi, driftssituasjon, bygningsmessige tilstand, attraktivitet og felleskostnader.

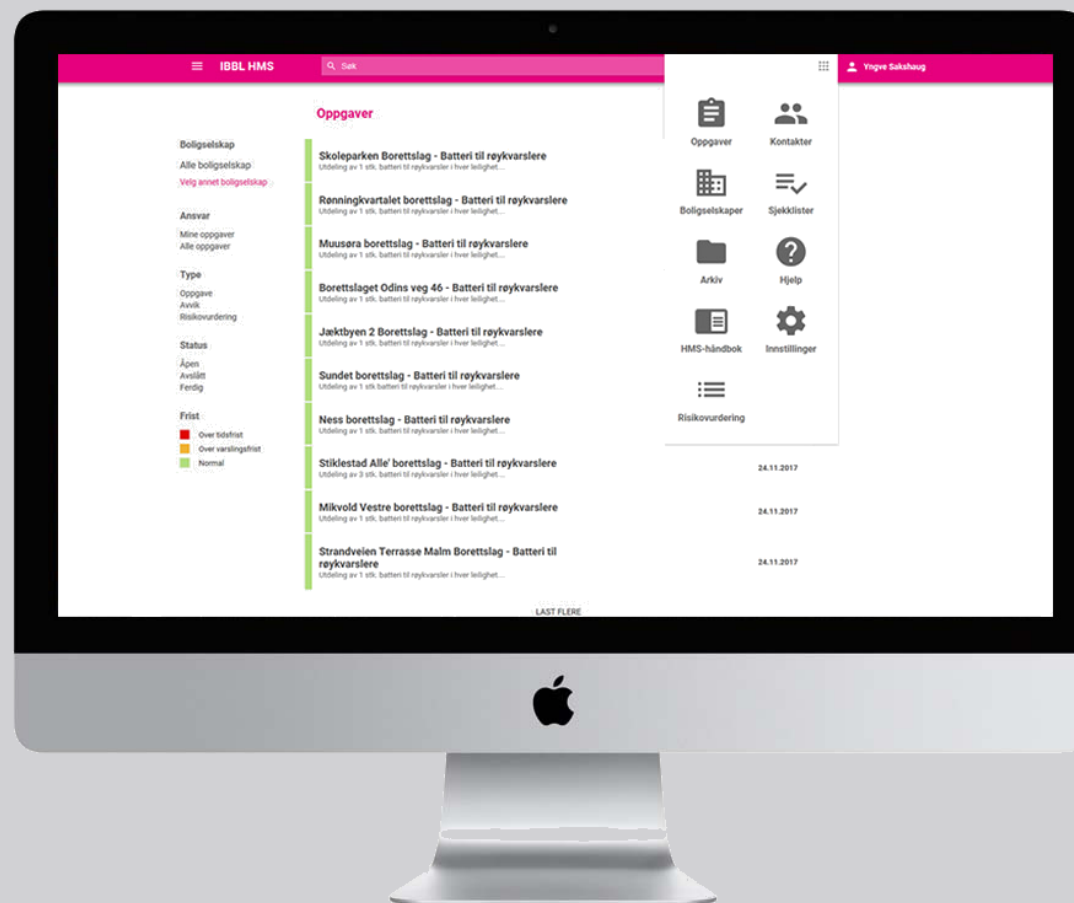
ERFARINGER MED BOLIGBYGGELAGET

- Samtale med styreleder i Solenget Borettslag

Nettbaserte VEDLIKEHOLDSPLANER



Nettbasert HMS-system for internkontroll



Vaktmestertjenester

- Plenklipping og hagestell
- Strøing, brøyting og kosting
- Større og mindre maleoppdrag
- Renhold
- Flyttetjenester
- Rydding, søppel- og avfallshåndtering

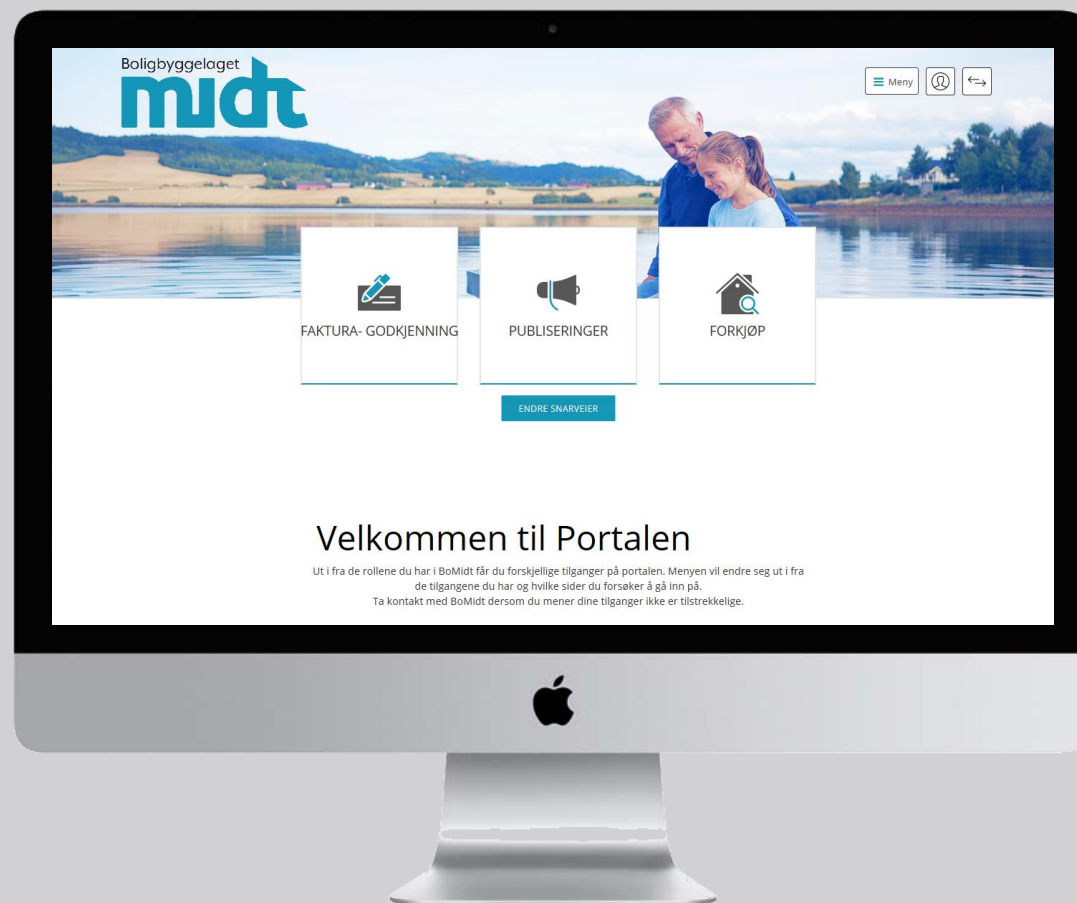
Renovering og vedlikehold

- Planlegging, prosjektledelse og anbudshåndtering for renoveringsoppdrag
- Større og mindre tømreropdrag (fasade, etterisolering, takteking, bytte av dør og vinduer mm)
- Vedlikeholdsplaner og vedlikeholdsplanlegging
- Eget system for internkontroll/HMS
- Taksering, boligsalgsrapport, skadetakst, våtromsrapport (egne NITO-godkjente takstmenn)
- Forsikrings- og skadeoppfølging
- Koordinering i skadesaker
- Rammeavtaler med entreprenører og leverandører
- Heisavtaler
- Totalforsikring gjennom If

Økonomi og regnskap

- Innkreving og inndrivelse av felleskostnader/fellesutgifter
- Administrasjon og avregning av målerbaserte utgifter/IN (Individuell nedbetaling)
- Betaling av borettslagets eller sameiets utgifter
- Utarbeidelse av perioderegnskap, årsregnskap og årsberetning
- Utarbeidelse av driftsbudsjett og likviditetsbudsjett
- Fakturering av krav iht. spesifikasjon fra boligselskapet
- Ligningsoppgaver/selvangivelse
- Bistand ved generalforsamling/årsmøte og styremøte
- Forvaltning av kapital
- Behandling av forkjøpsrett, bruksoverlating og eierskifte
- Kontering og postering av regnskapsbilag
- Kjøring av lønn for ansatte
- Innsendelse av offentlige oppgaver
- Avstemming av boligselskapets konti
- Bruk og bistand av styreportalen
- Fordringsadministrasjon/purring
- Juridisk bistand for borettslaget

Nettbasert STYREPORTAL

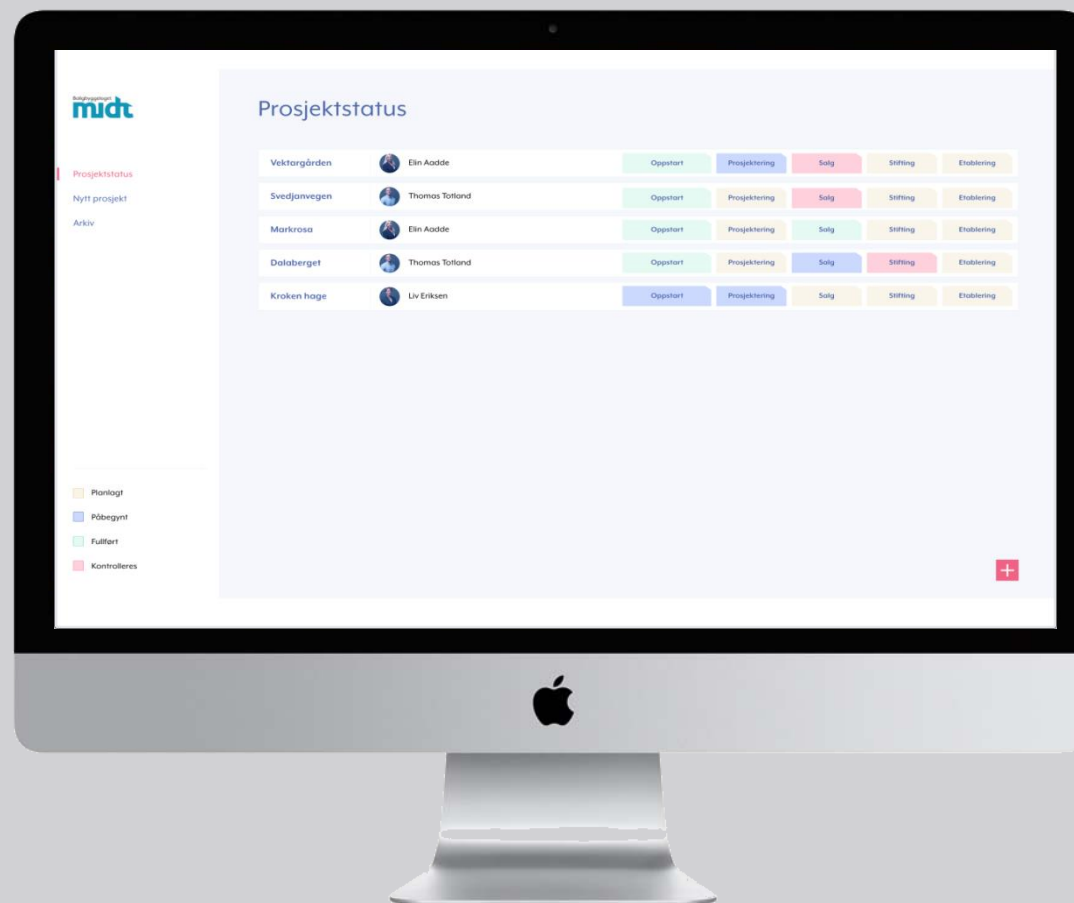


Utbygging og prosjekter

- Vi er en trygg og rutinert samarbeidspartner for utbyggere i Trøndelag
- God lokalkunnskap og godt nettverk
- Lang erfaring med etablering, stifting og drift av boligselskaper
- Ryddige og effektive prosesser i samhandling mellom utbygger, bank, megler og boligbyggelag



Nettbasert PROSJEKTSTYRING



Verdier



Troverdig



Nyskapende



Handlekraftig



... SAMMEN

Medlemsfordeler



Forkjøpsrett



Nye prosjekt



Aktiviteter &
arrangement

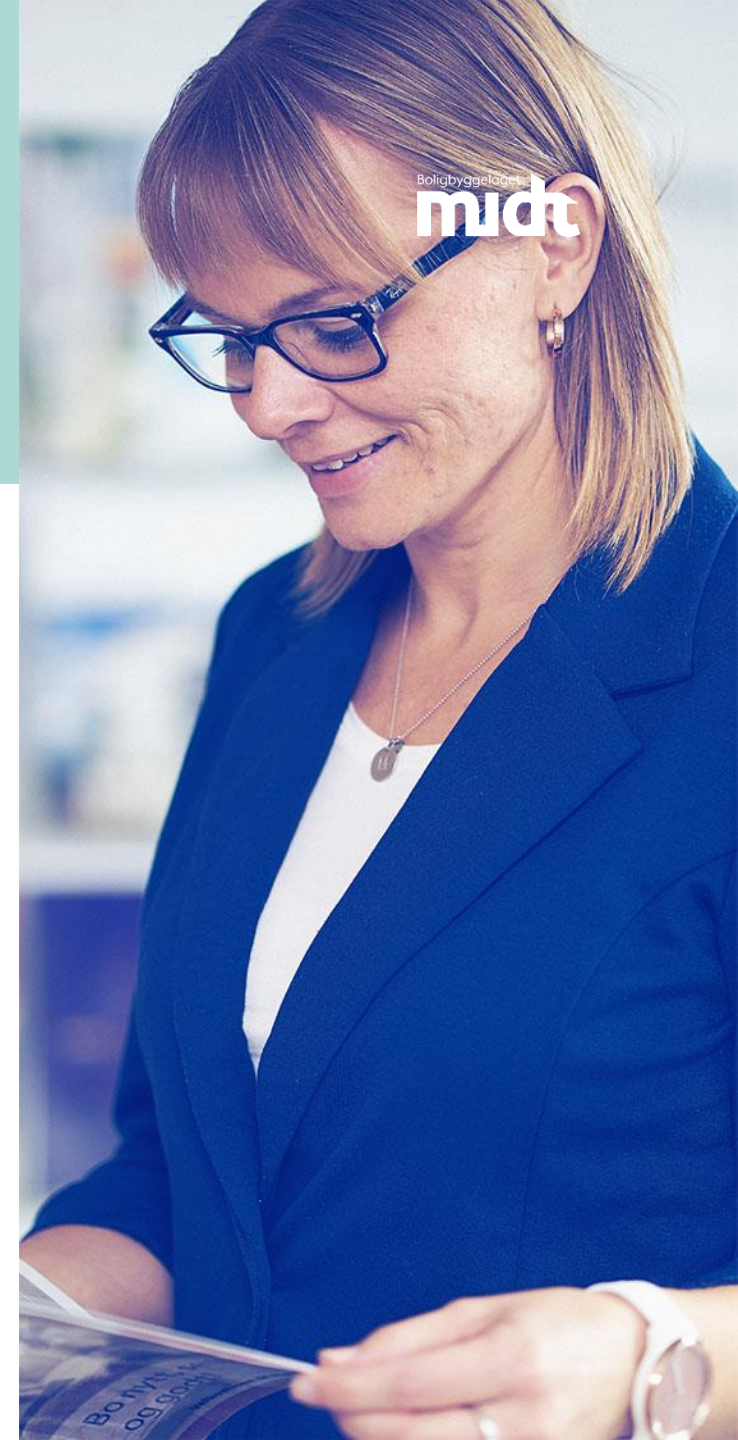


Medlems-
fordeler

Medlemsfordeler

Boligbyggelaget Midt har forhandlet frem unike avtaler, bonuser og rabatter til våre medlemmer på alt fra forsikring til strøm, interiør og eksteriør.





Boligbyggelaget
midt

