



BOTE

**Slik lykkes styret
med vedlikehold**

Innhold

- 4. Et viktig ansvar
- 7. Styrets vedlikeholdsplikt
- 8. Hvem har ansvaret?
- 10. Rør og fuktsikring
- 11. Sjekk tak, fasade og drenering
- 12. Fellesområder – for trivsel og trygghet
- 13. Brannsikkerhet
- 14. Økonomi og vedlikehold
- 15. Myteknuser: Større vedlikehold = store felleskostnader
- 16. Informer beboerne
- 17. Hva kan styret beslutte selv?
- 18. Vedlikehold og forsikring – hva må styret vite?
- 19. Energieffektivisering – en investering for fremtiden
- 21. Større vedlikehold og oppgraderinger
- 22. Få kontroll med vedlikeholdsplan
- 24. Kundehistorie: Borettslagets helsesjekk
- 26. Sjekkliste: Syv steg for godt vedlikehold





Et viktig ansvar

Styret i borettslag og sameier har mange oppgaver, men få er viktigere enn vedlikehold.

Godt vedlikehold sikrer trygge boliger, ivaretar eiendommens verdi og forebygger dyre skader. Uten en plan kan små feil utvikle seg til store økonomiske belastninger.

I denne brosjyren får du som styremedlem god innsikt i hva ansvaret innebærer. På veien får du også nyttige råd som gjør det enklere å planlegge og gjennomføre vedlikehold hos dere.

Til slutt finner du en sjekkliste for vedlikehold.

God lesning!





Styrets vedlikeholdsplikt

Styret i borettslag og sameier har et lovpålagt ansvar for å sørge for at bygget og fellesarealene vedlikeholdes forsvarlig. Dette følger av borettslagsloven § 5-17 og eierseksjonsloven § 57, og innebærer at styret skal planlegge, beslutte og iverksette nødvendige tiltak for å holde eiendommen i god stand.

Ansvar for å få jobben gjort – ikke å gjøre den selv

Styret skal ikke utføre vedlikeholdet selv, men har ansvar for å engasjere kvalifiserte fagfolk, følge opp skader og sikre at tiltak blir satt i gang når behovet oppstår. Dersom vedlikehold neglisjeres, kan det føre til skader, økte kostnader og i noen tilfeller pålegg fra offentlige myndigheter eller krav fra beboere.

Styret må til enhver tid ha oversikt over eiendommens tekniske tilstand, og ta ansvar for å følge opp både løpende vedlikehold og større utbedringer. Vedlikeholdsplikten gjelder ikke bare akutte situasjoner, men også tiltak som er nødvendige for å hindre forfall og sikre byggets verdi over tid.

Tydelig ansvar gir trygghet

Å kjenne til vedlikeholdsplikten – og ta den på alvor – gir forutsigbarhet for både styret og beboerne. Det skaper tillit, reduserer risiko og legger grunnlaget for et trygt og velfungerende bomiljø.

Styret har også stor myndighet til å sette i gang vedlikeholdsprosjekter uten å be om godkjenning fra beboerne på årsmøtet. Du kan lese mer om dette i kapittelet "Hva kan styret beslutte selv" på side 17.



Hvem har ansvaret?





Styrets vedlikeholdsansvar

Styret har ansvar for alt som berører bygningens ytre og felles infrastruktur.

Dette gjelder:

- Fasader, tak og yttervegger
- Bærekonstruksjoner og fundament
- Felles rør- og avløpssystemer
- Elektriske anlegg i fellesområder
- Trapper, ganger og felles belysning
- Brannsikring (røykvarslere i fellesområder, rømningsveier, slukkeutstyr)
- Utearealer (lekeplasser, parkeringsplasser, gangveier)
- Heiser, ventilasjon og felles varme- og kjøleanlegg



Beboers vedlikeholdsansvar

Den enkelte beboer har ansvar for vedlikehold av det som er innenfor egen bolig:

Dette gjelder:

- Vegger, gulv og tak inne i boligen
- Rør og avløp fra egen bolig til fellesanlegg
- Egen varmtvannsbereder og radiatorer
- Hvitevarer, kjøkkenvifte og elektriske apparater
- Innvendige dører, vinduer og låser
- Innvendig vedlikehold av balkong/terrasse (hvis vedtektene sier det)
- Rengjøring og mindre vedlikehold av sluk og avløp

Ytterdører og vinduer regnes som en del av fellesarealet. Boligeier skal vedlikeholde disse innvendig, men styret er ansvarlig for utskiftning når dette trengs – med mindre det kun er ruten som må skiftes.

Rør og fuktsikring

Rør og avløp eldes ulikt, avhengig av blant annet alder, materialer og vedlikehold. Derfor er det viktig å følge med. Regelmessige rørinspeksjoner kan avdekke begynnende problemer før de utvikler seg til lekkasjer eller fuktskader. Vi anbefaler å rådføre dere med fagpersoner for å vurdere behovet. Selve inspeksjonen bør alltid gjennomføres av profesjonelle.

Styret bør være særlig oppmerksom på tegn til fukt i kjellere, felles våtrom og rundt tekniske installasjoner. Å oppdage begynnende slitasje eller tette avløp tidlig, kan spare boligselskapet for store kostnader.

Informer beboerne om ansvar for sluk, avløp og installasjoner i egen bolig. Tette sluk kan gi vannskader, også hos naboen og i fellesarealer. Varmtvannsberedere varer vanligvis 15–20 år, og bør sjekkes jevnlig.

Alt arbeid og funn bør dokumenteres og følges opp i en vedlikeholdsplan. Regelmessig oppfølging gir bedre kontroll og gjør det lettere å vurdere når mer omfattende tiltak, som rørfornyng, bør planlegges.





Sjekk tak, fasader og drenering

Tak og fasader er utsatt for vær og slitasje, og bør kontrolleres minst én gang i året. Dette kan gjøres av styret selv, men det anbefales å bruke fagfolk – spesielt ved eldre bygg eller mistanke om skader.

På taket bør man se etter løse takstein, sprekker, mosevekst og tette takrenner. Tette renner kan føre til vannansamling og lekkasjer.

Fasaden bør sjekkes for sprekker, råte og avskalling, og det er viktig å sikre at overflatebehandling som maling eller puss er intakt.

Drenering er viktig for å lede vann bort fra bygget og hindre fukt. Tilstanden til drensledninger må sjekkes med innvendig kamerainspeksjon utført av fagfolk. I eldre bygg bør dette gjøres hvert 10.–15. år, eller ved tegn på fuktproblemer

Styret kan selv se etter tegn på vannansamling rundt grunnmuren, og påse at fallforholdene er i orden. Små feil som oppdages tidlig er ofte enkle og rimelige å utbedre – venter man for lenge, kan konsekvensene bli store.



Droneinspeksjon

Droner gjør det enkelt og effektivt å inspisere tak og fasader for skader uten behov for stillas eller lift. Droner med IR-kamera kan også avdekke fukt og lekkasjer.



Fellesområder – for trivsel og trygghet

Fellesarealer og uteområder er en viktig del av bomiljøet, og bør kontrolleres minst én gang i året. Dette gjelder blant annet oppganger, vaskerom, boder, parkeringsplasser, lekeplasser og gangveier.

Slitasje på fellesarealer kan føre til både utrygghet og misnøye blant beboerne. Styret bør derfor ha rutiner for å fange opp behov for maling, rengjøring, utskifting av lysarmaturer eller andre mindre tiltak som forbedrer inntrykket og funksjonen i hverdagen.

Uteområder må også kontrolleres jevnlig. Sjekk at gangveier er hele og at lekeplasser er trygge og i samsvar med gjeldende regler. Her kan det være nyttig å bruke en vaktmester eller innleid fagperson.

Godt vedlikeholdte fellesområder bidrar ikke bare til trivsel, men også til å bevare verdien på eiendommen. Husk å dokumentere det som sjekkes og utføres, slik at det er enkelt å følge opp i neste runde.

Brannsikkerhet

Styret har ansvar for at bygget er brannsikert og at det elektriske anlegget fungerer som det skal. Hvert år bør styret kontrollere at røykvarslere, slukkeutstyr og rømningsveier i fellesarealer er på plass og i god stand. Det bør også sjekkes at nødlys og skilting fungerer.

I tillegg bør det gjennomføres kontroll av det elektriske anlegget for fellesområder hvert femte år, utført av autorisert fagperson. Dette kan avdekke feil som ellers kan føre til brann eller driftsproblemer.

Styret bør også oppfordre beboerne til å teste røykvarslere jevnlig og kontrollere det elektriske anlegget i egen bolig.

Alt som kontrolleres bør loggføres, slik at det er dokumentert hva som er gjort – og når. Brannsikkerhet handler ikke bare om å følge lovpålagte krav, men om å skape trygghet for alle som bor i bygget.

Lading av elsykler

Bruken av elsykler og elsparkesykler øker, og med det følger økt brannfare fra litiumbatterier. Styret bør informere beboerne om faren ved å lade i rømningsveier, og vurdere å etablere egne, felles laderom for trygg og sikker lading av elsykler.



Tips

Ta en årlig runde i fellesarealene sammen med vaktmester eller annen teknisk rådgiver. Det gir styret oversikt og mulighet til å fange opp småting før de blir store.



Foto: Glenn Røkeberg for
Trafikkforsikringsforeningen



Økonomi og vedlikehold – planlegg i tide

God økonomisk planlegging gjør det enklere å gjennomføre nødvendig vedlikehold uten hastetiltak. Når budsjettet skal lages for neste år, bør styret vurdere kommende vedlikeholdsbehov og sette av midler i et fond.

Det kan være lurt å legge inn en jevnlig økning i felleskostnadene, justert for prisvekst, for å bygge opp kapital over tid. Samarbeid gjerne med forretningsfører eller regnskapsfører for å få gode prognoser og oversikt over hva boligselskapet tåler økonomisk.

Ved større prosjekter bør styret tidlig vurdere behovet for finansiering, for eksempel lån, og kommunisere konsekvensene tydelig til beboerne.

Når vedlikehold er en naturlig del av budsjettarbeidet, står styret bedre rustet til å ta grep før skader oppstår – og beboerne får færre overraskelser.



Myteknuser:

Større vedlikehold = store felleskostnader? Ikke nødvendigvis

I forkant av vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekter følger det ofte med en frykt for store hopp i fellesutgiftene. Men med god og langsiktig planlegging kan økningen bli lavere enn forventet.

Her er noen faktorer som kan holde økningen moderat.



Refinansiering

Når borettslag skal i gang med et større prosjekt, er det vanlig å refinansiere ved å samle gammelt og nytt lån i én avtale. Det gir ofte bedre rente, lengre løpetid og lavere månedlige kostnader enn to separate lån.



Rimelig rente

Borettslag får ofte bedre betingelser enn enkeltpersoner. Sameier får ikke de samme fordelene, men kan likevel søke om lån til vedlikeholdstiltak.



God økonomistyring i forkant

Har boligselskapet spart penger til vedlikehold over tid, kan man redusere lånebehovet.



Lånets løpetid

Jo lengre løpetid, jo lavere blir de månedlige avdragene – og dermed også økningen i felleskostnader. Selv om man totalt betaler mer rente over tid, gir det fleksibilitet og forutsigbarhet. Noen banker kan i spesielle tilfeller tilby løpetid på opptil 40 år.



Informere beboerne

Beboernes eget ansvar

Klare forventninger skaper mindre frustrasjon. Styret bør sørge for at beboerne vet hva de selv har ansvar for å vedlikeholde – som sluk, kraner, overflater og annet inne i boligen. Når alle kjenner ansvarsfordelingen, blir det enklere å unngå misforståelser og konflikter.

Beboerinfo ved prosjekter

God informasjon skaper forståelse og tillit. Ved vedlikeholdsprosjekter vil mange ha spørsmål knyttet til kostnader og hvordan de blir berørt. Tydelig og tidlig informasjon reduserer usikkerhet og gjør det enklere å få støtte til nødvendige tiltak.

Slik får dere beboerne med på laget

Skal dere i gang med et prosjekt? Da er det viktig å skape forståelse blant beboerne om hvorfor – og hva som skal skje.

1. Vær åpen og tidlig ute: Informer om behovet og legg opp til dialog.
2. Gi prosjektet tid: La beslutningene modnes.
3. Faglig tyngde: Involver boligbyggelag eller andre rådgivere tidlig.
4. Kommuniser tydelig: Bruk enkelt språk og få frem fordelene.
5. Vent med avstemning: Sikre god informasjonsflyt før beslutninger tas.

Hva kan styret beslutte selv?

Styret har ansvar for å igangsette nødvendige reparasjoner, og kan selv beslutte tiltak når noe er ødelagt, slitt eller ikke lenger holder dagens standard. Dette gjelder for eksempel utskifting av tak, reparasjon av rør eller vedlikehold av fellesarealer.

For oppgraderinger og større endringer som ombygginger eller påbygg, kreves det vanligvis et beboerflertall på minst to tredjedeler på årsmøtet. Det er viktig at styret vurderer om tiltaket går *utover vanlig forvaltning*, da dette avgjør beslutningsprosessen.

Sjekk gjerne med forretningsfører eller jurist hvis dere er usikre.

Noen eksempler:



Vinduer, dører, tak, fasade

Hvis standarden ikke lenger er god nok, og utskifting er nødvendig for å forvalte bygget forsvarlig, kan styret beslutte dette som en del av sitt vedlikeholdsansvar.



Solceller

Installasjon av solceller i borettslag/sameier et tiltak som faller utenfor vanlig forvaltning, og krever derfor to tredjedels flertall på årsmøtet.



Varmepumpe

Styret kan ofte godkjenne beboers søknad om varmepumpe selv, men det er lurt å ta saken opp på årsmøtet. Da kan dere vedta felles retningslinjer og sikre lik behandling av søknader. Ved forslag om påkrevd installasjon av varmepumper i alle boliger kreves derimot flertall på årsmøtet.



Etterisolering

Etterisolering gjøres ofte i sammenheng med utskiftning av fasader eller tak. I slike tilfeller kan styret selv vedta etterisolering tilsvarende dagens standard. Isolering utover dette krever flertall på årsmøtet.



Vedlikehold og forsikring – hva må styret vite?

Forsikringsselskapet dekker skader – men ikke manglende vedlikehold. Derfor stilles det ofte forventninger til at styret følger opp byggets tilstand og gjør nødvendige utbedringer over tid.

Hvis samme type skade skjer gjentatte ganger uten at årsaken blir utbedret, kan det få konsekvenser for erstatningen. I slike tilfeller kan forsikringsselskapet kreve at boligselskapet gjennomfører tiltak for å redusere risikoen – og i noen tilfeller avkorte erstatningen dersom det ikke skjer.



Eksempel

Hvis det over tid oppstår flere skader på grunn av dårlig taktekking, kan forsikringsselskapet kreve at taket utbedres før videre dekning gis.

For styre er det derfor viktig å dokumentere vedlikehold og følge opp skader systematisk. God dialog med forsikringsselskapet kan også være en styrke – spesielt ved planlegging av større vedlikeholdsprosjekter.

Energieffektivisering – en investering for fremtiden

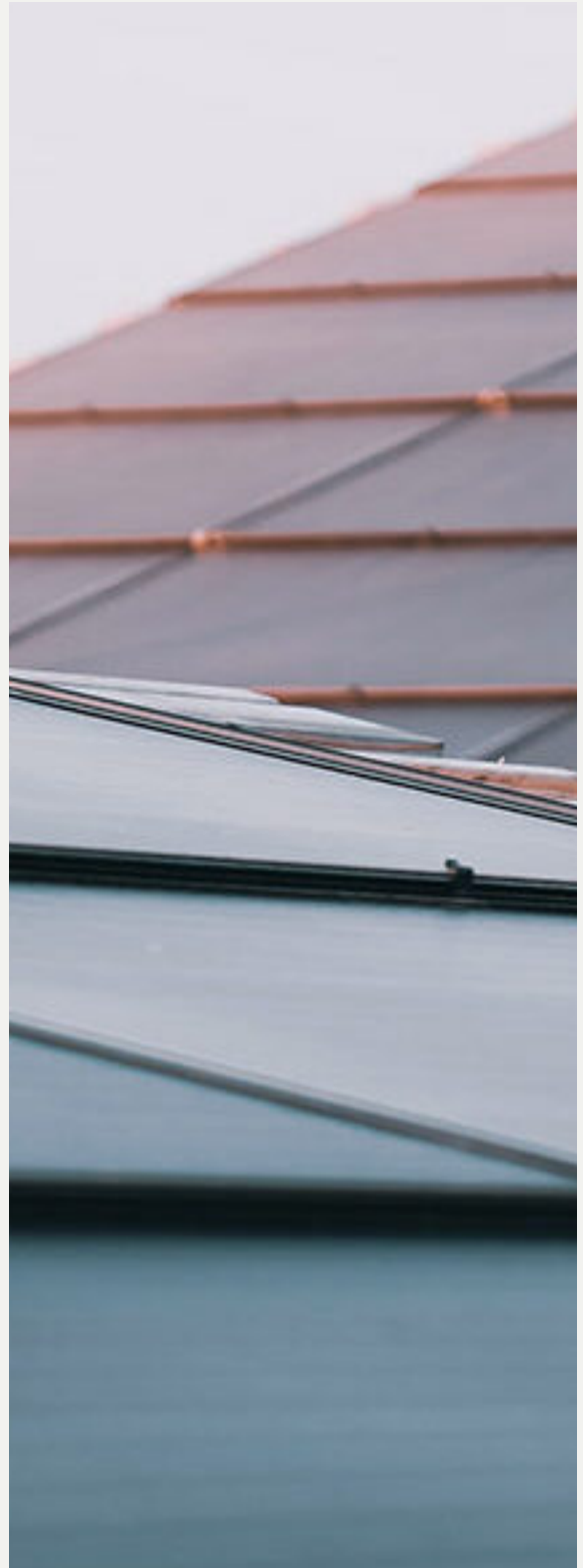
Vedlikeholdsprosjekter gir en gyllen mulighet til å gjennomføre tiltak som reduserer energiforbruket i bygget. Dette kan være etterisolering, utskifting av vinduer, solceller eller oppgradering av varmeanlegg og ventilasjon. Slike grep gjør boligselskapet bedre rustet for fremtiden – både økonomisk og miljømessig. Mange beboere vil merke lavere strømregning, bedre inneklima og høyere komfort i hverdagen.

Energibesparende tiltak kan også bidra til å holde felleskostnadene nede. Når bygget bruker mindre energi, går driftskostnadene ned – noe som kan veie opp for økte kostnader knyttet til prosjektet. Det finnes også ulike støtteordninger som kan redusere investeringskostnadene, særlig når flere tiltak kombineres i en helhetlig energiplan.

Stilles høyere krav

Samtidig peker utviklingen i både nasjonal og europeisk boligpolitikk mot strengere krav til energieffektivitet i bygningsmassen. Myndighetene vil i større grad forvente at borettslag og sameier selv tar grep for å redusere energiforbruk og klimagassutslipp. Ved å prioritere energitiltak nå, stiller dere sterkere den dagen slike krav blir tydeligere – og unngår dyre hastegrep senere.

Å tenke energieffektivisering er derfor ikke bare smart – det er fremtidsrettet. Ved å planlegge for energitiltak i dag, reduserer styret både klimafotavtrykk og risiko for kostbare krav på et senere tidspunkt.





Heidi Espedal Eltervåg og Stine Skaar sitter i styret i Bråtet Borettslag.
De gikk gjennom en større energioppgradering i 2023.

Større vedlikehold og oppgraderinger

Før eller siden må alle borettslag og sameier gjennomføre større vedlikehold eller oppgraderinger, enten det gjelder rørfornying, fasadeutskiftning eller energieffektivisering.

Der er mye forlangt at styret skal løse store prosjekt i havn på egenhånd. Det er derfor vanlig å engasjere en prosjektleder for å sikre god fremdrift, kostnadskontroll og profesjonell oppfølging.

Ofte utfører prosjektlederen et forprosjekt med befaring, behovsutredning, utarbeidelse av dokumenter til anbudskonkurranse og valg av entreprenør. I neste fase starter selve arbeidet. Her er hovedoppgaven å sikre styret og beboernes interesser, og sørge for at prosjektet gjennomføres på en god måte.

Forskjellen på oppgradering og rehabilitering

En oppgradering vil si at en tilfører bygget nye og økte kvaliteter, mens rehabilitering/vedlikehold betyr å gjenopprette byggets opprinnelige standard.

Gjennom oppgradering kan man øke verdien på boligene, spare utgifter til oppvarming og vedlikehold, øke tilgjengeligheten, tryggheten og trivselen.

Energieffektivisering i Bråtet



Kostnader, gevinster, økning av felleskostnader og tidsbruk var faktorer vi måtte bli klokere på før vi kunne gi grønt lys til prosjektet. Oppfølgingen fra prosjektlederen og rådgiveren vår i Bate har vært upåklagelig, og ga oss trygghet til å sette i gang.

Styreleder Stine Skaar om energieffektivisering og fasaderehabilitering i Bråtet borettslag i 2023.

→ [Les hele kundehistorien her \(bate.no\)](https://bate.no)



Få kontroll og føl deg trygg med en vedlikeholdsplan

En vedlikeholdsplan hjelper styret med å fordele utgifter over tid, prioritere tiltak riktig og unngå kostbare nødløsninger. Uten en plan kan viktig vedlikehold bli utsatt til skader oppstår, noe som ofte fører til høyere kostnader og misfornøyde beboere.

Hvordan fungerer en vedlikeholdsplan?

Den digitale vedlikeholdsplanen gir styret en oversikt over hvilke vedlikeholdstiltak som må gjennomføres de neste årene, inkludert estimert kostnad og anbefalt tidshorisont. Den baseres på byggets tilstand, alder og tidligere vedlikehold. En god plan bidrar til forutsigbarhet og sikrer at nødvendige tiltak ikke utsettes.

Slik bruker dere vedlikeholdsplanen

Med vedlikeholdsplanen som styringsverktøy kan styret følge med på hvilke tiltak som er anbefalt – og når de bør gjennomføres. Planen gir et godt grunnlag for å planlegge frem i tid, og for å vurdere hvilke prosjekter som skal prioriteres i inneværende år.

Når tidspunktet nærmer seg for et tiltak, kan styret engasjere fagfolk, hente inn tilbud eller sette i gang prosjekter i tråd med anbefalingene. Dette gjør det enklere å ta gode beslutninger og sørge for at bygget vedlikeholdes på en systematisk og trygg måte.





Kundehistorie:

Borettslagets helsesjekk

Vedlikeholdsplikten er et ord det knyttes ærefrykt til hos mange styremedlemmer. For styret i Borettslaget Haugtussa er vedlikeholdsplanen et godt hjelpemiddel for å ivareta ansvaret.

– Med vedlikeholdsplanen fra Bate er all informasjon om utførte tiltak, kostnader og anbefalte utbedringer samlet på én og samme plass digitalt. Derfor var det lett for meg som nytt styremedlem å få oversikt over tingenes tilstand, sier styremedlem i Haugtussa borettslag, Ørjan K. Evensen.

Vedlikeholdsplanen han snakker om er en skreddersydd digital oversikt over anbefalte vedlikeholdstiltak for å ivareta bygningsmassen og fellesarealene i borettslaget.

Oppdaterer og informerer

Haugtussa er et stort borettslag bygget på 70-tallet. Vedlikeholdsplanen til borettslaget oppdateres hvert tredje år gjennom befaringer av Bates fagfolk.

– Den viktigste å se om ting har endret seg siden forrige gang vi sjekket. Vi tar bilder, dokumenterer, og oppdaterer vedlikeholdsplanen digitalt. Etterpå tar vi en gjennomgang med styret, slik at de er «up to date» på hva som bør prioriteres fremover, sier vedlikeholdsrådgiver Joachim Karm.



Det er en oversiktlig plan over hva som bør gjøres, og når. Dette gjør det enklere for styremedlemmer som ikke er byggfagkyndige å overholde styrets vedlikeholdsplikt.

Ørjan K. Evensen, styremedlem i Borettslaget Haugtussa.



➔ **Les hele kundehistorien her** (bate.no)

↓ Styremedlem i Borettslaget Haugtussa Ørjan K. Evensen (høyre), sammen med Kim André Oma (midten) og Joachim Karm fra Bate.



Sjekkliste:

Syv steg for godt vedlikehold

Vedlikeholdsplan

1

Få hjelp fra fagfolk til å sette opp en vedlikeholdsplan med lang tidshorisont.

Få tilstandsvurdering hvert 2.-3. år.

Dokumenter tiltak og hold vedlikeholdsplanen oppdatert.

Tak, fasader og drenering

2

Se årlig etter skader, tette takrenner og fungerende drenering.

Rør og fuktsikring

3

Rørinspeksjon av fagfolk – avtal hyppighet med autoriserte firma.

Vær obs på levetid for varmtvannsberedere.

Informer beboere om slukvedlikehold årlig.

Brannsikkerhet og el-sjekk

4

Test brannvarslere og rømningsveier i fellesområdet årlig.

Oppfordre beboere til å sjekke egen brannvarsle årlig.

Bestill el-kontroll hvert 5. år

Fellesareal og uteområder

5

Kontroller at oppganger, lekeplasser, boder og andre fellesareal er i god stand minst én gang i året.

Sett av penger

6

Bruk budsjettet til å sette av midler og vurdere behov.

Juster felleskostnader jevnlig og planlegg finansiering ved større tiltak.

Informér beboerne

7

Gi nyinnflyttede info og send årlig påminnelse om beboers vedlikeholdsansvar.

Gi beboerne grundig og lett forståelig informasjon både før og under vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekter.

**Lykke til med
vedlikeholdet,
dette fikser du!**



Ta gjerne kontakt hvis du lurer på noe:

bate.no/tjenester/for-styret/teknisk-bistand

BATE