



Vestbo vedlikeholdsplan



Eirik Johansen



Terje Kvam



Hva er en vedlikeholdsplan?

- Et planlagt system for inspeksjon, reparasjon og utskifting.
- Hensikt: Sikre driftssikkerhet, redusere kostnader og forlenge levetid.

•Hvorfor er det viktig?

- **Skape forutsigbarhet:** Redusere overraskelser og uforutsette utgifter.

• **Beholde eiendommens verdi:** Regelmessig vedlikehold forlenger levetiden på bygning og tekniske anlegg

Spare penger: Forebyggende vedlikehold kan redusere vedlikeholdskostnader på lang sikt.

En vedlikeholdsplan er et viktig styringsverktøy for å sikre en god og kostnadseffektiv forvaltning av en eiendom



Mål med vedlikeholdsplanen

- Unngå uforutsette driftsstans og hendelser
- Forlenge levetiden til eiendeler
- Ivareta helse, miljø og sikkerhet (HMS)
- Overholde offentlige krav og internkontroll
- Hjelp styret til å fastsette et riktig nivå på felleskostnadene
- Bidra til å unngå plutselige og store økonomiske belastninger for beboerne.



Omfang

•Hvilke komponenter/områder dekkes:

- Utvendig bygningsmasse og fellesarealer.
- Felles tekniske installasjoner (f.eks, VVS, heis, brannalarm)
- Uteområder
- Spesialutstyr / Maskinpark (hvis relevant)
- Tekniker fra Vestbo vil foreta befaring i samarbeid med styret. Drone brukes ved behov.



Vedlikeholdstyper

• **Løpende vedlikehold** er arbeider som må utføres for å rette opp uforutsette/tilfeldige skader. Skadene kan skyldes byggefeil, feilaktig utført- eller manglende vedlikehold, hærverk og lignende

• **Periodisk vedlikehold**

Arbeider som må utføres på grunn av jevn, normal slitasje for å hindre forfall. (f.eks maling, vask av fasader, sporadisk utskifting vindu/dør)



Rehabilitering

Definisjon: Rehabilitering innebærer større inngrep for å **forbedre, oppgradere** eller **gjenopprette** standarden på en bygning eller teknisk anlegg. Det kan også inkludere tilpasning til nye krav, f.eks. forskrifter.

Eksempler på rehabilitering:

- Totalrenovering av bad
- Utskifting rørapplegg
- Utskifting/tilleggsisolering av vegger eller utskifting av hele taket
- Bytte ut elektrisk anlegg



Hva innebærer en vedlikeholdsplan fra Vestbo for styret i boligselskapet

- Web-basert løsning: Hele styret får tilgang.
- Løpende abonnement: Årlig oppdatering av planen med bistand fra Vestbo.
- Nyttig verktøy for styret i budsjettprosessen.
- Gir grunnlag for riktig prioriteringer av vedlikehold i boligselskapet.
- Kontinuitet og langsiktighet i vedlikeholds- forvaltningen.
- Koordinering av større rehabiliteringer/ oppgraderingstiltak.



Hva koster det å opprette Vestbo vedlikeholdsplan?

- Det er en etableringskostnad. Beregnes utfra størrelse på boliglaget.
- Årlig abonnementskostnad
- Har man bygningsforsikring gjennom Vestbo gis det rabatt på forsikringen
- Ta kontakt med ditt lokale Vestbo kontor i Bergen, Haugesund eller Stord for pris og presentasjon av systemet



BRUKERVEILEDNING – REDAKTØR - SAMLET



Spørsmål???

INTERNKONTROLL (Systematisk HMS-arbeid)



Vestboseminaret 2025
Jane Valderhaug

Endringsorientert | Kundefokusert | Troverdig | Engasjert



Hva er systematisk HMS-arbeid?

- Systematisk HMS-arbeid handler om å **jobbe forebyggende for å sikre at boligselskapet er et trygt og godt sted å bo og eventuelt jobbe** (for beboere, besøkende, eventuelle ansatte og/eller innleide firmaer (vaktmester, renhold, håndverkere)).

INTERNKONTROLLFORSKRIFTEN

- Alle foretak/boligselskaper er pålagt å ha et HMS-system.
- Det følger av:
§ 4 i forskrift om systematisk HMS-arbeid.
- Overskrift i § 4: **Plikt til internkontroll**
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.
Arbeidstakerne skal medvirke ved innføring og utøvelse av internkontroll.
- Internkontroll innebærer vern om liv, helse og materielle verdier, samt det å skape et godt bomiljø
- Kravene til systematikk finner vi i
Internkontrollforskriftens § 5.

Forskrift om internkontroll § 5 viser krav til systematikk som boligselskapet skal ha i sitt systematiske HMS-system

1	Sørge for at de lover og forskrifter i helse- og sikkerhetslovgivningen som gjelder for virksomheten er tilgjengelig, og ha oversikt over de krav som er viktige	
2	Sørge for at arbeidstakerne har tilstrekkelig kunnskaper og ferdigheter i det systematiske HMS-arbeidet, herunder informasjon om endringer	
3	Sørge for at arbeidstakerne medvirker slik at samlet kunnskap og erfaring utnyttes	
4	Fastsette mål for helse, miljø og sikkerhet	Må dok. skriftlig
5	Ha oversikt over virksomhetens organisasjon, herunder hvordan ansvar, oppgaver og myndighet for arbeidet med helse, miljø og sikkerhet er fordelt	Må dok. skriftlig
6	Kartlegge farer og problemer og på denne bakgrunn vurdere risiko, samt utarbeide tilhørende planer og tiltak for å redusere risikoforholdene	Må dok. skriftlig
7	Iverksette rutiner for å avdekke, rette opp og forebygge overtredelser av krav fastsatt i eller i medhold av HMS-lovgivningen.	Må dok. skriftlig
8	Foreta systematisk overvåking og gjennomgang av internkontrollen for å sikre at den fungerer som forutsatt	Må dok. skriftlig

Juridisk ansvar

- Styret er ansvarlig for daglig drift/ledelse av boligselskapet (virksomheten) og har plikten til å etablere et internkontrollsystem
- Hver og en av styremedlemmene har et juridisk ansvar for at boligselskapet følger lover og regler knyttet til helse, miljø og sikkerhet
- For å ha forsvarlig drift og etablere internkontroll, trenger styret god kjennskap til boligselskapets forutsetninger (byggemelding, brannprospekt, branntegninger, FDV-dokumenter etc)
- Styret skal ha oversikt over hvilke lover og regler deres boligselskap plikter følge

Aktuelle lover og forskrifter:

1996-12-06 nr.1127	Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontroll)
2002-06-14 nr.020	Brann- og eksplosjonsvernloven
2015-12-17 nr.1710	Forskrift om brannforebygging
2009-06-08 nr.602	Forskrift om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og <u>trykksatt</u> stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen
1929-05-24 nr.004	Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr
1998-11-06 nr.1060	Forskrift om lavspenningsanlegg
	Ved rehabiliteringsprosjekt / nybygg
2009-08-03 nr.1028	Byggherreforskriften
	Ved dugnad kan følgende forskrifter være aktuelle.
2011-12-06 nr.1355	Forskrift om organisering, ledelse og medvirkning
2011-12-06 nr.1356	Forskrift om utforming og innretning av arbeidsplasser og arbeidslokaler
2011-12-06 nr.1357	Forskrift om utførelse av arbeid, bruk av arbeidsutstyr og tilhørende tekniske krav
2011-12-06 nr.1358	Forskrift om tiltaksverdier og grenseverdier for fysiske og kjemiske faktorer i arbeidsmiljøet samt smitterisikogrupper for biologiske faktorer
1981-03-13 nr.006	Forurensningsloven
2004-06-01 nr.931	Forurensningsforskriften
2004-06-01 nr.922	Produktforskriften
2004-06-01 nr.930	Avfallsforskriften
1992-07-09 nr.1269	Forskrift om varsling av akutt forurensning eller fare for akutt forurensning
1976-06-11 nr.079	Produktkontrollloven
1996-07-19 nr.703	Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr
2010-06-25 nr.45	Sivilbeskyttelsesloven
1995-03-15 nr.254	Forskrift om tilfluktsrom
	Andre aktuelle lovverk
2003-06-06 nr.39	Lov om burettslag
2017-06-16 nr. 65	Lov om eierseksjon

I tillegg kan følgende lover bli gjort gjeldende:
Folkehelseloven (2011-06-24 nr. 29, kap 3)

Arbeidsmiljøloven
(2005-06-17 nr. 62)

evt andre



Hvorfor er dette viktig?

- Forebygge skader og ulykker på personer og eiendeler
- Skader og ulykker har kostnader
- Øke trivsel og trygghet
- Unngå erstatningsansvar og bøter

Hvordan bygge et internkontrollsystem?

- Lover og forskrifter, forutsetningene for byggene
- Målsetting
- Organisering § 5 punkt 5 – et organisasjonskart
- Kartlegge risiko
- Lage HMS-plan (oppgaver/tiltaksplan)
- Følge opp, fordele oppgaver/ansvar – hvem gjør hva
- Kontrollere og dokumentere
- Registrere avvik – tildel oppgaven
- Dokumentere hvordan avvik lukkes
- Årlig gjennomgang/revisjon
- Hjulet ruller som en evighetsmaskin



Hvordan etterleve lover og forskrifter?

- Hvilke krav er stilt til bygget(-ene)?
(byggemelding, brannkonsept etc)
- Har styret oversikt over hvilke utstyr som har krav til kontroll ved kompetent firma og hvor ofte?
- Når ble bygget oppført (1985-forskriften)
- Hvilke endringer krever ny brannprosjektering?

Hva bør kontrolleres?

- Bygninger
- Uteområder
- Lekeplasser
- Elektriske anlegg (felles og boliger)
- Felles oppvarmingsanlegg
- Felles varmtvann
- Vann- og avløpsledninger
- Tilfluktsrom
- Gassanlegg
- Pumpestasjoner
- Etc - Alt som kan medføre risiko

Forbedringsarbeid

- Hva kan gjøre sikkerheten bedre
- Hvordan engasjere beboere
Sikkerhetsarbeidet i et boligselskap er et samarbeid mellom styret og de som bor
- Informasjon - hvilke plikter har de som bor, hvordan kan/skal den enkelte ivareta sin sikkerhet
- Utleie til forretningsvirksomhet – skriftlig oversikt over hvem gjør hva
- Øvelser på slokking og evakuering (alarmanlegg)

Hvordan lykkes:

- God kunnskap om bygninger/eiendom
- Oversikt over hvilke lover og forskrifter
- Kjenne FDV-instruksjoner og evt lage sjekklister
- Kartlegge og lage kontrollrutiner
- System for å registrere og kvittere ut avvik
- Revisjon av det systematiske HMS-/internkontrollsystemet
- God tilpassing til boligselskapet

Dokumentasjon

- Målsetting
- Organisering
- HMS-planen
- Dokumenter alle oppgaver/kontroller med rapporter eller legg inn en beskrivende kommentar.
- Ta gjerne med bilder som forklarer hva som er gjort
- Avviksbehandling: Husk å tilpasse frister og tiltak etter alvorlighetsgrad. Vurder skriftlig (kommentar i avviket) om midlertidige tiltak er nødvendig og dokumenter iverksatte tiltak
- Revisjon

Lage system selv / kjøpe program

- Krav til å ha et systematisk system med oppfølging og dokumentasjon
- Du må vite hvilke lover, regler og krav som gjelder for ditt selskap.
- Overvåke lover og forskrifter
- Implementere endringer i HMS-systemet

VestboHMS

- Et WEB-program utviklet for å ivareta et systematisk HMS-arbeid/internkontroll i boligselskap
- Kan tilpasses lagets behov
- Kan endres om lagets risikosituasjon endrer seg
- Riktig bruk gir god oversikt og reduserer skader, som igjen medfører bedre økonomi
- Nye styrer kan få hjelp til å videreføre HMS-arbeidet





The screenshot shows a web application interface. On the left is a sidebar menu with a vertical list of items, some with colored status indicators (red, green, yellow). The main area displays a table with the following columns: a status indicator (yellow or green circle), a text description, a date, and a numerical value. The table is titled 'List of items'.

Status	Description	Date	Value
Yellow	Item 1	2023-01-01	100
Yellow	Item 2	2023-01-02	200
Green	Item 3	2023-01-03	300
Green	Item 4	2023-01-04	400
Green	Item 5	2023-01-05	500
Green	Item 6	2023-01-06	600
Green	Item 7	2023-01-07	700
Green	Item 8	2023-01-08	800
Green	Item 9	2023-01-09	900
Green	Item 10	2023-01-10	1000

BRUKERVEILEDNING – REDAKTØR - SAMLET

SPØRSMÅL?

Takk for oppmerksomheten



Hvorfor vedlikeholde – man har jo forsikring?

Simon Veder Vigeland
Avdelingsleder BBL Pivotal



AGENDA

1. En liten pose med noe rart...
2. *Hva* går galt?
3. *Hvorfor* går det galt?
4. *Hvordan* unngå at det går galt?



Hvem er jeg?

- Avdelingsleder for forsikring i BBL Pivotal

Jobbet med bygninger som går i stykker hele mitt (voksne) liv:

- Skrevet forsikringsvilkår og priset forsikringer for ca 1/4 av Norge
- Skadebehandler, klageansvarlig og fagansvarlig for bygningsskader
- Parallelle verv i Finans Norge: Naturskadepoolen, Takst og indeks
- Påbegynt fagskoleingeniør, avbrutt av forsikringsrelaterte fag på BI
- Tømrer og skadesanerer i bunn

Kort fortalt: forsikringsekspert eiet for og av Vestbo



Hva går galt?

Sitat fra kunde:

«Taket mitt kan umulig være slitt...

...jeg har ikke brukt det»

Erstatninger i boligselskap

«Alt annet»

Brannskader

Vannskader



Naturskader

Naturskade i lovens forstand

Skade som direkte skyldes naturulykke i form av skred, storm, flom, stormflo, flodbølge, meteorittnedslag, jordskjelv eller vulkanutbrudd

Ikke naturskade

Det lekker vann igjennom taket...

Når det regner kommer det vann i kjelleren...

Naturskade

...fordi taket er borte (storm)

... fordi huset er sjøsatt på Storelva (flom)

Erstatninger i boligselskap

«Alt annet»

Brannskader

Vannskader

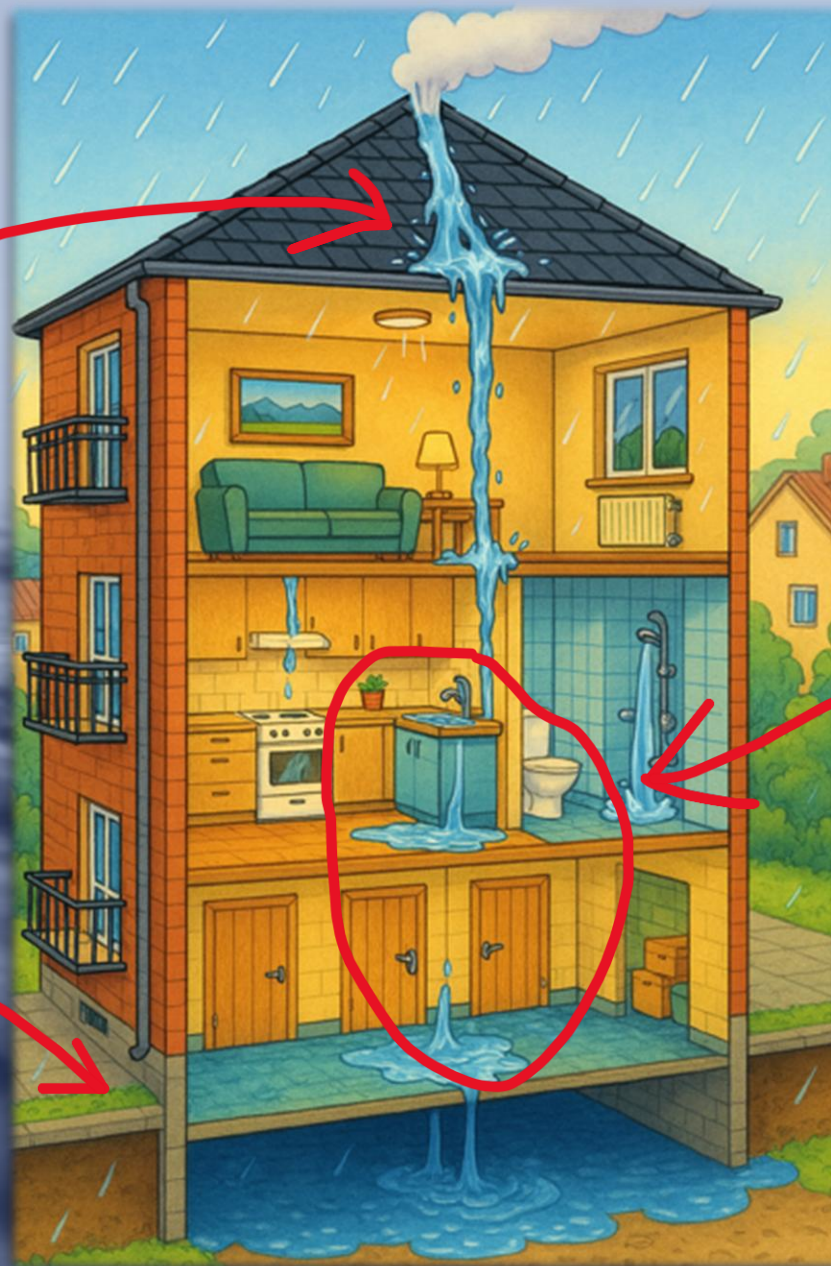


Naturskader

Hva går (mest)
galt?

HER?

Indre eller
ytre vann?

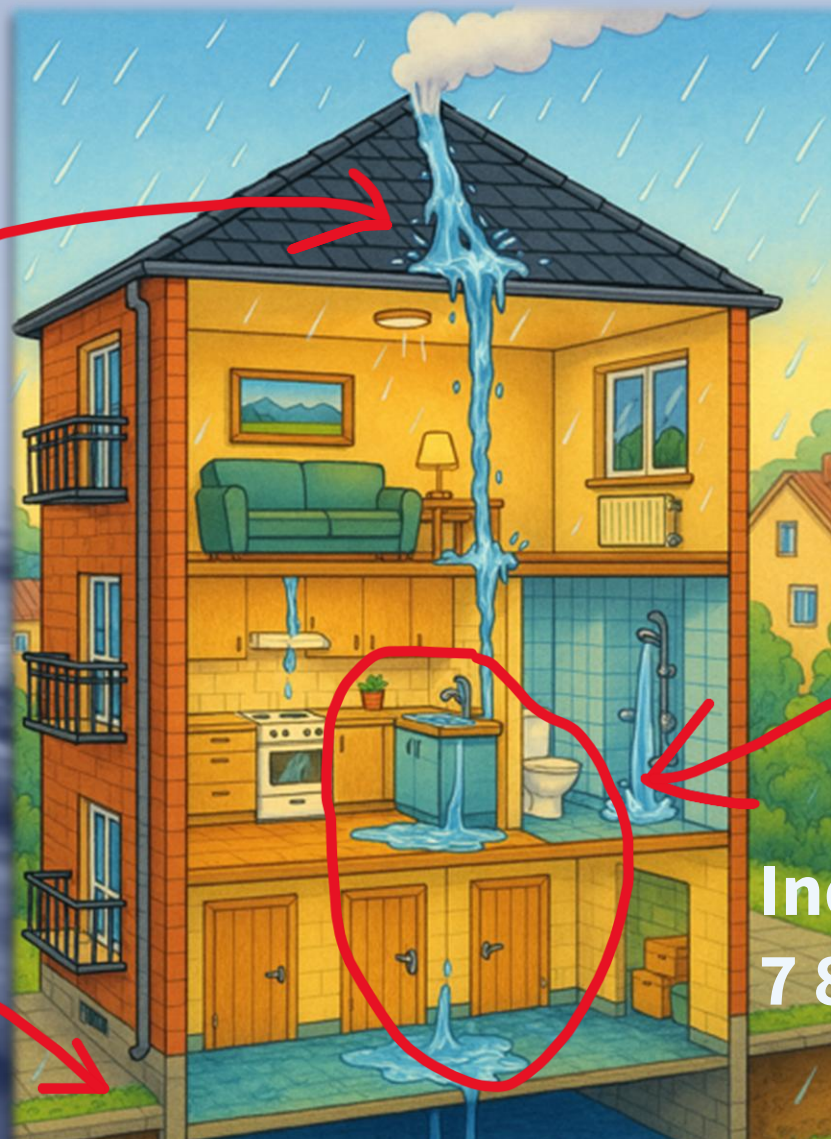


ELLER
HER?

Hva går (mest) galt?

HER?

Ytre vann:
3 948 millioner = 26 %



ELLER
HER?

Indre vann:
7 872 millioner = 52 %

Hvorfor går det galt?

Hvorfor går det galt?

← → ↺ 🌐 vask.finansnorge.no
VASK - Vannskadestatistikk
VASK-hovedside Om VASK Om kodene

Årsak	2023	2024	SUM
Produktfeil	374 397	208 176	582 573
Prosjekteringsfeil	48 638	36 157	84 796
Håndverkerfeil	502 809	460 896	963 705
Brukerfeil. Uhell	302 555	378 234	680 790
Slitasje og elde (> 30 år)	2 531 866	2 996 880	5 528 746
Lokal korrosjon	307 901	250 690	558 591
Stopp i avløp. Tilbakeslag	895 369	794 921	1 690 289
Frost	517 069	1 096 797	1 613 866
Ytre påvirkning	1 783 926	1 054 707	2 838 633
Drenering	475 125	270 134	745 259
SUM	7 739 654	7 547 592	15 287 246

Årsak	2023	2024	SUM
Produktfeil	4,8%	2,8%	3,8%
Prosjekteringsfeil	0,6%	0,5%	0,6%
Håndverkerfeil	6,5%	6,1%	6,3%
Brukerfeil. Uhell	3,9%	5,0%	4,5%
Slitasje og elde (> 30 år)	32,7%	39,7%	36,2%
Lokal korrosjon	4,0%	3,3%	3,7%
Stopp i avløp. Tilbakeslag	11,6%	10,5%	11,1%
Frost	6,7%	14,5%	10,6%
Ytre påvirkning	23,0%	14,0%	18,6%
Drenering	6,1%	3,6%	4,9%
SUM	100,0%	100,0%	100,0%

= 50,3 %
Slitasje og elde

Hvordan unngå at
det går galt?

Hvordan unngå at det går galt?

Sitat fra takstrapport:

«Det er ikke noe galt med dette huset...

...men det kan ikke stå i Bergen»

Hvordan unngå at det går galt?

- 1. Vedlikehold tvinger seg på uansett, etterskudd koster mer i renter eller økt forsikringspremie**
- 2. Feilprioritering av vedlikehold koster penger og miljø**
- 3. Søk rådgivning fra fagfolk med lokalkunnskap
- slik som i boligbyggelaget**

Men noen ganger går det galt

- 1. Ha en god forsikring**
- 2. «Totalforsikring for boligselskap»:
Skadeoppgjør utført av Vestbo, og en av landets største
forsikringsavtaler**
- 3. Vilkår, «value for money», pris, inkluderte tilleggsdekninger
(man ikke visste man burde ha), innkjøpskraft i byggebransjen
ved katastrofehendelser, goodwill i markedet, klagefrekvens i
Finansklagenemnda m.m. vurderes i innkjøpet**

***Hva var i den lille
posen?***

Ekte hår fra mammut - 10 000 år gammelt

Moral:

**Ikke vent på at sluket
renser seg selv!**

GEOTOP

og videoer Foredrag Om Lenker Bli medlem

Søk

Hår og støt-tann fra mammut

Art.nr. hs



Garantibevis
Navn: Ullhåret mammut
Mammuthus primigenius
Alder: Ca. 10.000 år
Sted: Taimyrhalvøya, Sibir, Russland
Morten Bilt
Morten Bilt - GEOTOP

Produktbilder



UTSOLGT

Dette er ekte hår og støttann fra Ullhåret mammut som har ligget i permafrosten i ca. 10.000 år. Det er funnet på Taimyr-halvøya i Sibir, Russland. Ullhåret mammut var en art som levde i de nordligste områdene av Eurasia og Nord-Amerika. Takket være funn av frosne og uttørkede kadavre er dette den forhistoriske dyrearten som er best kjent, både når det gjelder utseende og levevis. Det er også gjort flere funn Norge,

Takk for meg 😊

Simon Veder Vigeland
Avdelingsleder BBL Pivotal

