nobl

- Vi forvalter dine verdier!

En enklere styrehverdag med Nobl

Med nærmere 80 års erfaring, er Nobl Forvaltning styrets trygghet i en hektisk hverdag. Hos oss får du alt av tjenester samlet på ett sted og du skal være trygg på at ditt boligselskap er i de beste hender.

Det er styret som er ansvarlig for boligselskapets økonomi. Vi vet at dette ansvaret er stort. Hos oss får derfor alle boligselskap sin personlige og høyt kvalifisert rådgiver, som både er din sparringspartner og profesjonelle part til styrets drift og forvaltning i boligselskapet.

Vår visjon er å gjøre styrets arbeidsoppgaver enkle og oversiktlig. Vi tar oss av det meste av de daglige administrative oppgavene som innkreving av felleskostnader og regnskapsførsel. I tillegg lager våre rådgivere forslag til budsjett, forbereder generalforsamlinger og årsmøter og påser at alt er i henhold til lover, regler og vedtektene.

Vi tar oss av verdiene

Din rådgiver holder nøye kostnadskontroll og gir gode økonomiske råd for boligselskapet. Den største verdien ligger i boligene. Forvaltningsrådgiverne samarbeider også tett med Nobl Prosjekt, for å sikre at boligene vi forvalter også blir godt ivaretatt.
En annen viktig verdi for oss, er å ta vare på det vi har i dag, til de som kommer etter oss. Å jobbe for å finne gode bærekraftige løsninger er bra både for økonomien, miljøet og samfunnet. Sammen med styret ønsker vi å fremme gode og sunne beboermiljø.

Anders Åvangen
Forvaltningsrådgiver
908 52 373
aav@nobl.no

Jan Braastad
Direktør forvaltning og medlem
901 31 141
jb@nobl.no

Egen styreportal

Vårt mål er at styrearbeidet skal være så enkelt og oversiktlig som mulig. Alle som forvaltes av Nobl får derfor sin egen digitale styreportal. Her finner du alt samlet på ett sted, med blant annet referater, saksdokumenter og avtaler. I Portalen laster vi opp all post som kommer inn til boligselskapet og du finner en god oversikt over regnskapet og alle fakturer. Portalen har også gode løsninger for kommunikasjon, både for styret internt, beboerne – og selvsagt også med rådgiveren.

Gjennom tett og personlig oppfølging skal du som er tillitsvalgt i boligselskapet føle deg trygg på at dere drifter på en sunn og god måte. Vi skal spille styret god, og sammen med din rådgiver på laget, har styret en aktiv og trygg sparringspartner. Rådgivning er inkludert i prisen fra oss.

Du skal være trygg på at du blir godt ivaretatt av oss når du velger Nobl.

Dette får styret bistand til av Nobl:

- ✓ Egen personlig og høyt kvalifisert rådgiver
- ✓ Digital styreportal
- ✓ Gratis kurs og opplæring
- ✓ Betaling av faktura
- ✓ Innkreving av felleskostnader
- ✓ Løpende regnskapsførsel og varsel ved endringer
- ✓ Periodisk rapportering
- ✓ Årsregnskap
- ✓ Postmottak
- ✓ Oppfølging av lover og regler knyttet til regnskapsloven
- ✓ Informasjon ut til beboerne ved endringer som for eks. økning i felleskostnader
- ✓ Rapportering av tredjepartsopplysninger til skattemyndighetene
- ✓ Utbetaling av lønn og honorar
- ✓ Budsjettering
- ✓ Forberedelse og eventuelt gjennomføring av årsmøte og generalforsamling
- ✓ Årsmelding
- ✓ Oppdatering i Brønnøysundregisteret
- ✓ Bærekraftrapport

Bytte forretningsfører - enklere enn du tror

Å bytte forretningsfører i et sameie eller borettslag skal ikke være vanskelig for styret. Vi gjør hele jobben for dere.

Når et sameie eller borettslag inngår en avtale med Nobl, setter vi i gang jobben med å flytte porteføljen over til våre systemer i det øyeblikket styret har sagt opp eksisterende avtale. Vi innhenter all dokumentasjon og gjør vårt for en sømløs overgang.

Det første vi gjør ved en overgang til Nobl, er å tildele dere en personlig rådgiver som vil følge opp arbeidet med overflyttingen. Vi setter opp vårt digitale styringsverktøy Portalen til boligselskapet, hvor alt av nødvendig informasjon blir lastet opp.

Når boligselskapet er på plass i våre systemer, inviterer vi til oppstartsmøte, hvor vi går grundig igjennom våre portalløsninger og hva Nobl kan bidra med for å sikre god drift og forvaltning av ditt boligselskap.

Med overgang til Nobl ordner vi blant annet:

- ✓ Innhenting av nødvendige dokumenter og opplysninger
- ✓ Overføring av boligselskapets informasjon til våre systemer
- ✓ Registrering i Brønnøysundregisteret
- ✓ Bestilling av bankkontoer
- ✓ Ordne låneavtale på fellesgjeld med markedsledende lånerente etter ønske fra kunden
- ✓ Opprette inndrivningsavtale for felleskostnader med vår samarbeidspartner
- ✓ Oppsett og opplæring i Portalen
- ✓ Avstemme og ajourføre regnskap fra tidligere forretningsfører
- ✓ Tilgang til en rekke gratis kurs
- ✓ Løpende dialog med styret og eiere
- ✓ Innkalling til oppstartsmøte med forvaltningsrådgiver

Tobias Pettersen
Forvaltningsrådgiver
482 70 487
tp@nobl.no

Kjell Rune Siggerud
Forvaltningsrådgiver
904 00 210
krs@nobl.no

Få forutsigbarhet med våre sikringsordninger

De siste årene har levekostnadene i Norge blitt betraktelig høyere. Økte priser på strøm, mat, drivstoff og rentehevinger har gjort at mange opplever utfordringer økonomisk.

Dette gjelder også boligselskaper, som står overfor risikoen for uteblitte betalinger av felleskostnader.

Nobl tilbyr heldigvis gode sikringsordninger gjennom Klare Finans, slik at boligselskapet er økonomisk sikret, selv om enkelte beboere skulle misligholde sine betalinger.

Dette sikres gjennom garanterte innbetalinger av felleskostnader, uavhengig av beboernes betalingsstatus. Dette betyr at boligselskapet mottar nødvendig finansiering til rett tid hver måned, mens vi tar oss av oppfølgingen mot de beboerne som ligger etter med betalingen.

Denne ordningen sikrer ikke bare boligselskapets økonomi, men beskytter også andelseierne mot å bli holdt ansvarlige for naboens uteblitte felleskostnader.

Vi tilbyr også kortsiktig kreditt til boligselskaper, en løsning spesielt nyttig under økonomiske krisetider. Denne tjenesten er til for å støtte boligselskaper med umiddelbare finansielle behov uten de høye kostnadene som kommer med banklån.

For mer innsikt og detaljer om våre sikringsordninger,

les mer her.

Robin Nilssen
Forvaltningsrådgiver
922 29 626
ran@nobl.no

Simen Nilsen Benonisen
Forvaltningsrådgiver
918 69 172
snb@nobl.no

Styrets egen advokat i Nobl

Nobls advokatavdeling har spisskompetanse på fast eiendom og tvister i boligselskap.

I boligselskaper hvor mange bor tett, er det ikke uvanlig at det oppstår noen tvister. Det kan for eksempel være uenigheter om vedlikehold, fordeling av felleskostnader, tolkning av vedtekter eller leverandørtvister. Da er det godt å ha en profesjonell partner i ryggen som kan jobbe frem gode løsninger.

Spisskompetanse

I Nobl har vi en egen avdeling med advokat og advokatfullmektig som har spisskompetanse på fast eiendom og tvister i boligselskap.

Kjennskapen vi allerede har til boligselskapene Nobl forvalter, gjør at vi raskt kan sette oss inn i saken og dra nytte av tidligere historikk.

Har ditt boligselskap for eksempel spørsmål knyttet til vedtektene, fordelingsnøkkel eller utfordringer med en beboer, så er dette henvendelser som kan rettes til Nobl Advokat.

15 timer gratis

Er ditt boligselskap totalforsikret gjennom IF? Da kan dere benytte inntil 15 timer gratis advokatbistand gjennom Nobl.

Dette betyr at dersom et boligselskap, som har tegnet totalforsikring gjennom IF, skulle få behov for juridisk hjelp, så kan de ta direkte kontakt med oss i Nobl for å få vurdert om henvendelsen er omfattet av 15 timer gratis bistand.

Du skal være trygg på at du blir godt ivaretatt av oss når du velger Nobl.

Les mer om advokathjelp fra Nobl gjennom totalforsikringen i IF

Benedicte Björkfors
Advokat og leder Nobl Advokat
971 99 723
bb@nobl.no

Karen Fagervik Omnes
Advokatfullmektig
479 09 792
kfo@nobl.no

Bodø Energi

Elbillader:

Laderen som er utviklet for leilighetsbygg
- Zaptec Pro er en smart elbillader som sikrer en effektiv og rettferdig ladeopplevelse for brukerne – uansett hvor mange dere er.

Solceller:

Solceller
- Reduser strømutgiftene med ren og effektiv solenergi. Overskuddstrømmen selges tilbake til oss!

Strømleverandør:

Strømleverandør som gir tilbake
- Vi er stolt sponsor av mange lag og foreninger. Som kunde hos oss bidrar du til ditt eget lokalsamfunn.

Tlf: 75 54 51 00 • kunde@bodoenergi.no • www.bodoenergi.no

DNB Eiendom

Selge bolig?

Som medlem av NOBL får du bl.a. kr 12 000,–
i rabatt ved salg av bolig og fritidseiendom.

Ta kontakt med oss

La oss lede ditt neste rehabiliteringsprosjekt

Skal borettslaget eller sameiet oppgradere eller rehabilitere bygningene eller uteområdene? I Nobl Prosjekt har vi ti profesjonelle prosjektledere som kan styre prosjektet i ditt boligselskap fra begynnelse til slutt.

Styret har et ansvar for å ta vare på bygningsmassen. Et godt vedlikehold er helt avgjørende. Å sette i gang rehabiliteringsprosjekter krever mye arbeid både i planleggingen og gjennomføringen.

Hos oss kan du leie inn en prosjektleder som tar hele jobben for deg. Vi gjennomfører befaring, kartlegger behovet, og sender ut tilbudsforespørsler til ulike leverandører for å være i posisjon til å forhandle frem best mulig pris til dere. Vi bistår også med å søke om støtteordninger til for eksempel energieffektive tiltak.

Vi ser helheten

I denne prosessen er det også viktig å tenke fremtidig vedlikeholdsbehov. Er det for eksempel lurt å etterisolere når bordkledningen skal byttes? Er det fremtidige krav fra myndighetene man bør ta hensyn til? En slik sammenheng vil en profesjonell prosjektleder kunne se, og vil sette opp en langsiktig plan for rehabilitering for å unngå unødvendig ekstraarbeid.

Våre prosjektledere er grundig satt sammen basert på bakgrunn og kompetanse for å gi styrene et bredt og godt fagmiljø å lene seg på.

Les mer om Nobl Prosjekt

Hva kan vi hjelpe dere med?

Ingen oppgaver er for store eller små. Våre prosjektledere kan hjelpe til med alt fra mindre prosjekter som bytte av rekkverk, el-billadeanlegg eller nye ytterdører til store og omfattende rehabiliteringsprosjekter. Er boligselskapet nysgjerrig på om det kan lønne seg å installere solcelleanlegg i forbindelse med takbytte, kan dette kartlegges. Det viktigste for oss er å hjelpe dere med å treffe de riktige valgene.

Å engasjere en profesjonell prosjektleder fra Nobl gir styret verdifull avlastning, og ikke minst hjelp for å sikre at jobben blir gjort på en best mulig måte. Vi slipper ikke prosjektet før vi har forsikret oss om at arbeidet er ferdigstilt, i henhold til avtalen.

Du skal være trygg på at du blir godt ivaretatt av oss når du velger Nobl.

Berit Skår
Prosjektleder
952 97 135
bsk@nobl.no

Børge Sakariassen
Prosjektleder
932 36 627
bs@nobl.no

Erik Hansen
Prosjektleder
917 37 783
eah@nobl.no

Leie av prosjektleder er verdt hver krone

Det er mange borettslag og sameier i Lofoten og Vesterålen som begynner å dra på årene. Da melder også vedlikeholdsbehovet seg slik det gjorde i Telegrafstasjonen. For Gunnar Hansen er dette blitt en viktig del av jobben som styreleder – å sørge for at byggene blir godt ivaretatt. Heldigvis kan han sette bort arbeidet når et behov melder seg.

Å følge opp vedlikeholdet er ikke noe som passer for alle og det krever en ekspertise for å vite hvordan boligene best skal ivaretas. Det vet Nobl Prosjekt og de pengene vi bruker på å leie inn en prosjektleder, får vi igjen så det holder. Det er verdt hver ei krone, sier Hansen og trekker frem et rykende ferskt eksempel.

Da et av boligselskapene måtte skifte taket nylig, engasjerte jeg Nobl Prosjekt til å gjøre hele jobben med prosjektering, hente inn anbud og følge jobben fra start til slutt. I anbudet kom det inn tilbud på alt fra 2,5 til over 6,5 millioner. Det er vanvittig mye penger spart, og jeg følte meg så trygg på prosjektlederens ekspertise gjennom hele prosessen.

Les hele saken her

Vi er store på skadesaker.

VI REDDER DAGEN

Ocab AS er store på skademarkedet i Norge. Vi er stolte over å få samarbeide med mange ulike forsikrings-selskaper – det gir oss solid erfaring med alte typer bygg og oppdrag, store som små.

Vi kan utføre enkle renover-ingsoppgaver og flyttevask til fordelaktig pris

Vi er fremoverlente når det kommer til nye løsninger og tar vårt ansvar når det kommer til miljø og bærekraft.

ocab.no

Ocab

Saving value, helping people

Tidligere Frøiland Bygg Skade AS

Få enkel oversikt over vedlikeholdsbehovet

I et boligselskap med jevnlig utskiftinger av styret, er det viktig med god oversikt over hva som er gjort og hva som må gjøres av fremtidig vedlikehold. Det får du med en vedlikeholdsplan fra Nobl.

En av de vanligste feilene et borettslag eller sameie kan gjøre, er å sette av for lite penger til store, viktige vedlikeholdsprosjekter i årene som kommer. Problemet oppstår den dagen vinduene må skiftes eller vannrørene må byttes, og man ikke har penger til det.

Vedlikeholdsplanen «Bevar vedlikehold», er spesielt tilpasset for bruk av boligselskaper og er et digitalt verktøy for å gi en god oversikt over vedlikeholdsbehovet og tilstanden til borettslaget.

Ved bestilling av Bevar vedlikehold fra Nobl, får styret en fagkyndig gjennomgang av bygningens tilstand som legges inn i programmet. Her vil du få oversikt over hvilket arbeid som må gjøres i tiden fremover og få hjelp med å prioritere hva som bør gjøres av arbeid. Da blir det enklere å spre kostnadene, slik at ikke mange dyre prosjekter kommer på en gang.

I den digitale løsningen får du også en grafisk oversikt over kostnader og forslag til avsetning for planlagt vedlikehold og inkluderer et årlig møte med din prosjektleder fra Nobl.

Hans Kristian Rabben
Prosjektutvikler
951 19 121
hkr@nobl.no

Håvard Engseth
Prosjektdirektør
416 37 001
hen@nobl.no

Jan Ivar Døhl Olsen
Prosjektleder
907 79 368
jio@nobl.no

Dette får du i Bevar Vedlikehold:

- ✓ Fullstendig oversikt over tilstanden på bygningsmassen til borettslaget eller sameiet.
- ✓ Anbefalte tiltak for kommende år.
- ✓ Oversikt over vedlikeholdsoppgavene i borettslaget eller sameiet 10 år frem i tid.
- ✓ Systematisk oversikt over bygningsmassens vedlikeholdshistorikk.
- ✓ Kontinuitet i vedlikeholdsarbeidet ved utskifting av styret.
- ✓ Økonomisk oversikt og hjelp til budsjettering av vedlikeholdskostnadene.
- ✓ Fagkyndig vurdering og tett oppfølging.

nobl strøm

Vi tror du kan bli overrasket over våre lave priser.

POLAR kraft

Hvorfor bruke Nobl til å gjennomføre lekeplasskontrollen?

- Det finnes mange feil og mangler som er vanskelig å oppdage uten at du vet hva du skal se etter.
- Våre tekniske rådgivere er kurset for å kontrollere lekeplassen og følger forskrift om sikkerhet med lekeplassutstyr.
- De norske reglene er strenge på klemfare, underlag og faren for å sette fast. Dette er forhold som våre kontrollører er ekstra oppmerksomme på.

Få gjennomført lekeplasskontroll av sertifiserte kontrollører fra Nobl

Det er få ting som blir så utsatt for slitasje som en lekeplass. Visste du at eier av lekeplassen kan bli stilt ansvarlig ved en ulykke? Derfor er det viktig å gjennomføre jevnlige kontroller av utstyret, slik at man unngår alvorlig skade under lek. Nå tilbyr Nobl lekeplasskontroll i ditt boligselskap.

Anbefaler årlig sjekk

Erik Hansen i teknisk forvaltning i Nobl anbefaler alle boligselskapene å gjennomføre årlig kontroll av lekeplassen for å ivareta sikkerheten til de yngste beboerne.

- Dersom en ulykke skulle oppstå, kan eier av lekeplassen bli erstatningsansvarlig hvis det kan dokumenteres at det ikke har vært gjennomført forsvarlig kontroll, påpeker han.

Erik Hansen er kurset i lekeplasskontroll gjennom Norsk fagutdanning, og anbefaler at boligselskapene etablerer rutiner for å gjennomføre lekeplasskontroll som en del av HMS-planen.

Pål Ruben Nyvold
Prosjektleder
902 44 479
prn@nobl.no

Sophie Nøkleby-Øyan
Prosjektleder
918 23 335
sno@nobl.no

Sture Karlsen
Prosjektleder
414 58 836
sk@nobl.no

Trond Nordli
Prosjektleder
992 81 833
trn@nobl.no

Nettbasert HMS-system

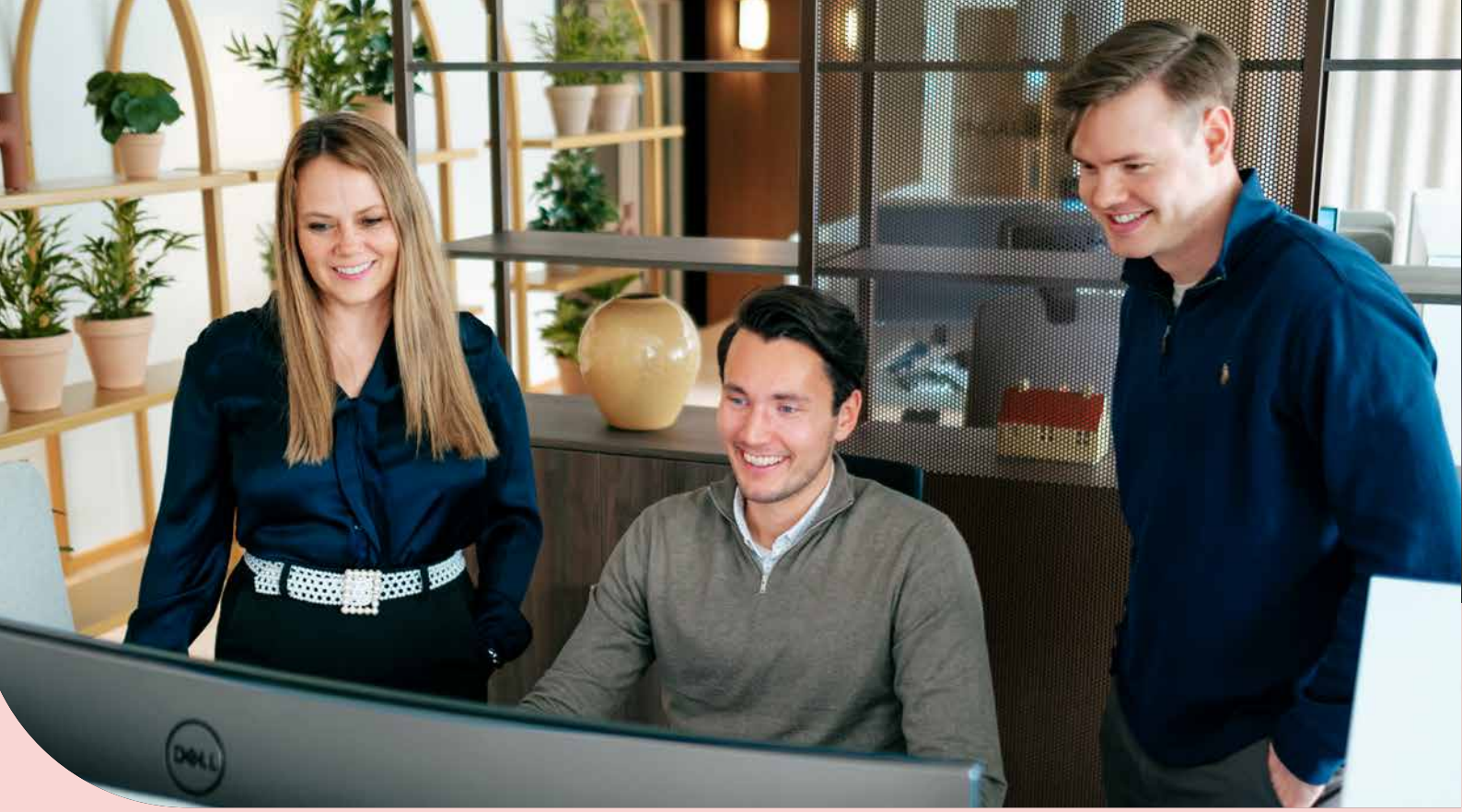
I et borettslag eller sameie er det mange ulykker som kan skje, og det er styret som har ansvar for at sikkerheten til enhver tid blir ivaretatt.

Nå finnes heldigvis Bevar HMS, et nettbasert HMS system som gjør det enkelt for borettslag eller sameier i ivareta sitt HMS-ansvar.

Vi gjør som avtalt!

Pålitelig – kompetent – klart vi kan – som avtalt!

HANESETH GRUPPEN



Vi forvalter dine verdier

Nobl er totalleverandør av forvaltning og rådgiving for alle typer boligselskaper. Hos oss finner du et kompetansehus som kan hjelpe styrene innenfor de fleste fagområdene. I tillegg til våre knallgode forvaltningsrådgivere, som er din faste sparringspartner, vil du som kunde i Nobl få bistand innenfor følgende tjenester:

- Nobl Prosjekt – våre prosjektledere hjelper dere med alt av vedlikehold og rehabilitering
- Nobl Advokat – vi har spisskompetanse på fast eiendom og tvister i boligselskap
- IT totalforsikring – er du totalforsikret gjennom IF tar vi oss av hele oppfølgingen i skadesaker. Boligselskapet har også 15 timer gratis juridisk bistand gjennom IF totalforsikring.
- Klare Finans – styrets sikkerhet for at felleskostnadene kommer på konto.
- Vedlikeholdsplan
- HMS-plan
- Markedets beste rente på innskudd og lån via DNB
- Nobl strøm hos Polar Kraft
- Gratis kurs
- Kundesenter som bistår med blant annet beboerspørsmål

Du skal være trygg på at du blir godt ivaretatt av oss når du velger Nobl.

FOLKETS HUS BODØ
Selskapslokaler fra kun 1.400,-
Vi tilbyr 15% rabatt på leie for medlemmer av NOBL.
Alle rettigheter, servering.

FOLKETS HUS LANDSFORBUND

Kontakt oss på telefon **755 90200** eller **post@bodoselskap.com** • Folkets Hus Bodø, Prinsens gate 115, 8005 Bodø • **www.folketshusbodo.no**

Bærekraft og samfunnsansvar

Nobl er en lokal aktør, som er opptatt av å gi tilbake til lokalsamfunnet vårt.
Vi mener at alle fortjener et godt hjem og et trygt bomiljø, uavhengig av hvilken livsfase og situasjon de er i.
Derfor har vi fokus på å lytte til den enkeltes behov og tilby fleksible løsninger for medlemmene våre, slik at de har gode hjem igjennom hele livet.

Bærekraftig vekst

Nobl er medlemseid og vårt overskudd skal i hovedsak gå tilbake til formålet, nemlig det å skaffe gode boliger til våre medlemmer. Nobl skal ta samfunnsansvar og sikre at det vi gjør er bærekraftig. I vår bærekraftsrapport gjør vi rede for arbeidet med bærekraft og samfunnsansvar, og vi har valgt å prioritere følgende bærekraftsmål i vårt arbeid:

Takk til våre **samarbeidspartnere**

ANLEGGSGARTNERMESTER
Svein Erik Johansen AS
Garnveien 38, 8013 Bodø
Tlf: 75 56 24 80 • post@se-johansen.no
www.se-johansen.no

nobl

nobl.no
+47 75 50 67 00
nobl@nobl.no

Bodø
Jakhelln Brygge, 4. etg.
Torvgata 2
8006 Bodø

Svolvær
Skolegata 6
8300 Svolvær

JS/NORGE · Concept: JS Media Tools A/S | 115909 · www.jsnorge.no