

HEIS

GIR TRYGGHET OG TRIVSEL



► FAKTA OM HEIS



Heis

gjør det mulig for flere
å bo lenger hjemme.

Ni av ti

lavblokker mangler heis.

200 000

boliger i blokk mangler
fremdeles heis.

10 prosent

av boligene er tilgjengelige
for rullestolbrukere.

Nærmere

30 boligbyggelag har hatt heis-
prosjekter siden 1990 – de fleste
ett eller to prosjekter.

Hamar kommune og Obos Innlandet

er pionerer i arbeidet med heis. Over 200
heiser har blitt installert siden 1990.
Obos Innlandet står bak over halvparten.



► HEIS GIR NYE MULIGHETER



Mange av landets lavblokker ble bygget på en tid hvor det ikke ble stilt krav om heis, og trappa er derfor eneste atkomstvei. Våre krav til hva som er en god bolig, endres med tiden. De aller fleste boliger i blokk bygges derfor i dag med heis.

Selvsagt fordi det er et myndighetskrav, men også fordi boligkjøpere ønsker heis. Det er en kvalitet som derfor tas for gitt i nyboligmarkedet. For å imøtekomme dagens krav og behov hos beboerne, er derfor etterinstallering av heis like viktig som annen oppgradering. Heis vil bidra til at eksisterende boliger kan være attraktive for boligkjøpere i årene som kommer.

Siden starten av 1990-tallet er det etterinstallert heiser i noen borettslag i Norge, men de aller fleste lavblokker mangler fremdeles heis. Flere heiser vil være med på å gi mange beboere økt livskvalitet og mulighet til å bli boende lenger i eget hjem. For mange med redusert funksjonsevne er heis helt nødvendig. Heisen gir økt tilgjengelighet for både beboere og besøkende. Om du har barnevogn, handleposer, rullator eller rullestol, er heisen et gode alle kan nyte godt av, og som letter hverdagen.

Dette heftet viser ulike muligheter for etterinstallering av heis, og eksempler fra konkrete prosjekter. Det gir også tips til hvordan styret kan gå fram for å få til et heisprosjekt i borettslaget, og hvem som kan kontaktes for å få råd og veiledning. De fleste boligbyggelag kan bistå borettslag i heisprosjekter. For mer informasjon om etterinstallering av heis, se også: **www.nbbl.no/heis**

Heftet er utarbeidet av NBBL i samarbeid med Husbanken og boligbyggelag som har erfaring fra heisprosjekter. Brosjyren er finansiert med FOU-midler fra Husbanken.

► *“Fremdeles 200 000 boliger i blokk som mangler heis.”*

FAGERTUN BORETTSLAG, ELVERUM

▶ VI ØNSKET OSS MODERNE BYGG



FAGERTUN BORETTSLAG

Stiftet:
Stiftet i 1981

Antall boliger:
To blokker med 72 leiligheter,
105 beboere.

► *“Resultatet er et oppgradert borettslag med fornøyde beboere. Styret har fått mange gode tilbakemeldinger, både fra eldre, yngre og forbipasserende.”*



OSCAR HIVANE, styreleder Fagertun Borettslag

Byggeleder John Lillesæter, styreleder Oscar Hivane



STYRET I FAGERTUN BORETTSLAG på Elverum ønsket seg oppdaterte og moderne bygg. Etter at rehabilitering og innglassing av balkonger var ferdig, var det neste naturlige steget å tenke på etterinnstallering av heis. Å installere heis opplevdes som tidsriktig, men også nødvendig med tanke på at beboerne har høy gjennomsnittsalder.

- Styret tok kontakt med byggeleder John Lillesæter i OBOS Prosjekt som også hadde bistått i balkongprosjektet. Han hadde lang erfaring med etterinnstallering av heis i borettslag på Hamar. Han holdt kontakten med Husbanken underveis og oversikt over søknadsprosessen. Husbanken ga 40 prosent tilskudd. Det hadde vært urealistisk å sette i gang med et slikt prosjekt uten dette tilskuddet. De resterende kostnadene ble dekket ved å ta opp felles lån i OBOS Bank, sier styreleder Oscar Hivane.

God dialog med beboere

Styret var hele tiden i dialog med beboerne og ga dem oppdatert informasjon gjennom prosessen. Dette bidro til at alle ble involvert og fikk eierskap til prosjektet. Det ble arrangert informasjonsmøter i borettslagets egne felleslokaler når det var nødvendig. Styreleder opplevde tiden som positiv. Det kan jo også oppslutningen om prosjektet vise. På ekstraordinær generalforsamling stemte 44 av 45 oppmøtte for å etterinstallere heis.

Kombinasjonen av kompetansen og engasjementet til John Lilleseæter i OBOS prosjekt, og styrets ryddighet og profesjonalitet

i kontakt med både beboere og leverandører, var viktige nøkkelfaktorer for prosjektets gode gjennomføring.

Kommunen var aktiv

- For at prosjektet skulle komme fort i gang og tilfredsstille Husbankens krav til ferdigstillelse, var det avgjørende at kommunen var rask med saksbehandlingen. Heldigvis viste kommunen tidlig interesse for heisprosjektet. Det var avgjørende at saksbehandler hadde god innsikt i hva dette dreide seg om, forklarer Hivane.

Styret, med hjelp av OBOS Prosjekt, var nøye med å innhente tilbud fra flere leverandører, slik at de hadde flere gode alternativer å velge mellom. Valget falt på en leverandør som kunne tilby produkter av god kvalitet og trygghet med tanke på oppfølging og god service.

- Resultatet er et oppgradert borettslag med fornøyde beboere. Styret har fått mange gode tilbakemeldinger, både fra eldre, yngre og forbipasserende. Vi mener leilighetene har blitt mer populære i området og har fått en høyere verdi, avslutter en fornøyd styreleder.



Beholdt trappeløp, men benyttet søppelrommene som ligger i hver etasje til heis.



Uteområder ble i liten grad berørt.



Inngangspartiet ble utformet med rampe, slik at det skulle være mulighet for trinnfri adkomst.



Kostnadene er fordelt etter husleiebrøk.

VI ØNSKET Å VÆRE ET ATTRAKTIVT BORETTSLAG



SUNDEKROSSEN BORETTSLAG ønsket å bli et mer tilgjengelig og attraktivt borettslag og ville derfor installere heis i blokkene. Det var enighet i styret om at det ville gjøre hverdagen lettere, både for de yngre og de mange eldre beboerne. Dessuten visste de om midlene fra Husbanken som var avgjørende for at beboerne sa ja.

- Vi tok kontakt med Bate boligbyggelag for å få veiledning og prosjekthjelp. De tok ansvar for hele prosessen, også for kontakten med Husbanken og kommunen. De sørget for at Husbanken deltok i møter og på befaring før prosjektet ble igangsatt. Tilskuddsbeløpet ble økt fra ca 30 prosent til nærmere 50 prosent i løpet av perioden. Boligbyggelaget gjorde en uvurderlig innsats i prosessen, sier en fornøyd prosjektansvarlig i borettslaget, Arne Hagerup.

Et god forberedt styre

I forkant av kontakten med Bate boligbyggelag, var det enighet i styret om heisprosjektet.

- Styret hadde forberedt saken godt. Løsninger, priser og framdriftsplan var på plass før generalforsamling. Det ble informert om Husbankens krav til ferdigstilling i inneværende kalenderår. Beboerne fikk også lovnad om at ingen skulle få økt husleie. God økonomi i borettslaget gjorde dette

mulig. Det kom noen innspill med hensyn til plassering av heisene, men generalforsamlingen gjorde vedtak med god margin. En slik prosess er avgjørende å ha før man setter i gang, sier Hagerup.

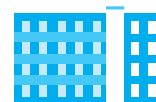
Fornøyde beboere

Bate boligbyggelag håndterte hele anbudsprosessen som resulterte i to godkjente tilbud. Styret selv gjorde det endelige valget som falt på det dyreste alternativet fordi det hadde en bedre løsning og lengre teknisk levetid.

- Selve byggeprosessen gikk veldig bra, og ble gjennomført uten at beboerne ble nevneverdig forstyrret. Det handlet nok også om at beboerne ble informert underveis, og at borettslaget hadde god relasjon til utførende entreprenør. Alle beboere er svært fornøyd med resultatet, avslutter en engasjert prosjektleder, Arne Hagerup.

238

Sundekrossen borettslag består av 238 boliger i både blokk og rekkehus som er bygd på 80- tallet. Av dette er det 96 boliger i lavblokker.



Alle blokkene med svalganger har fått tilgang til heis som er installert i en egen sjakt.



Svalgangene gjør at det bare var behov for en heis til hver etasje.

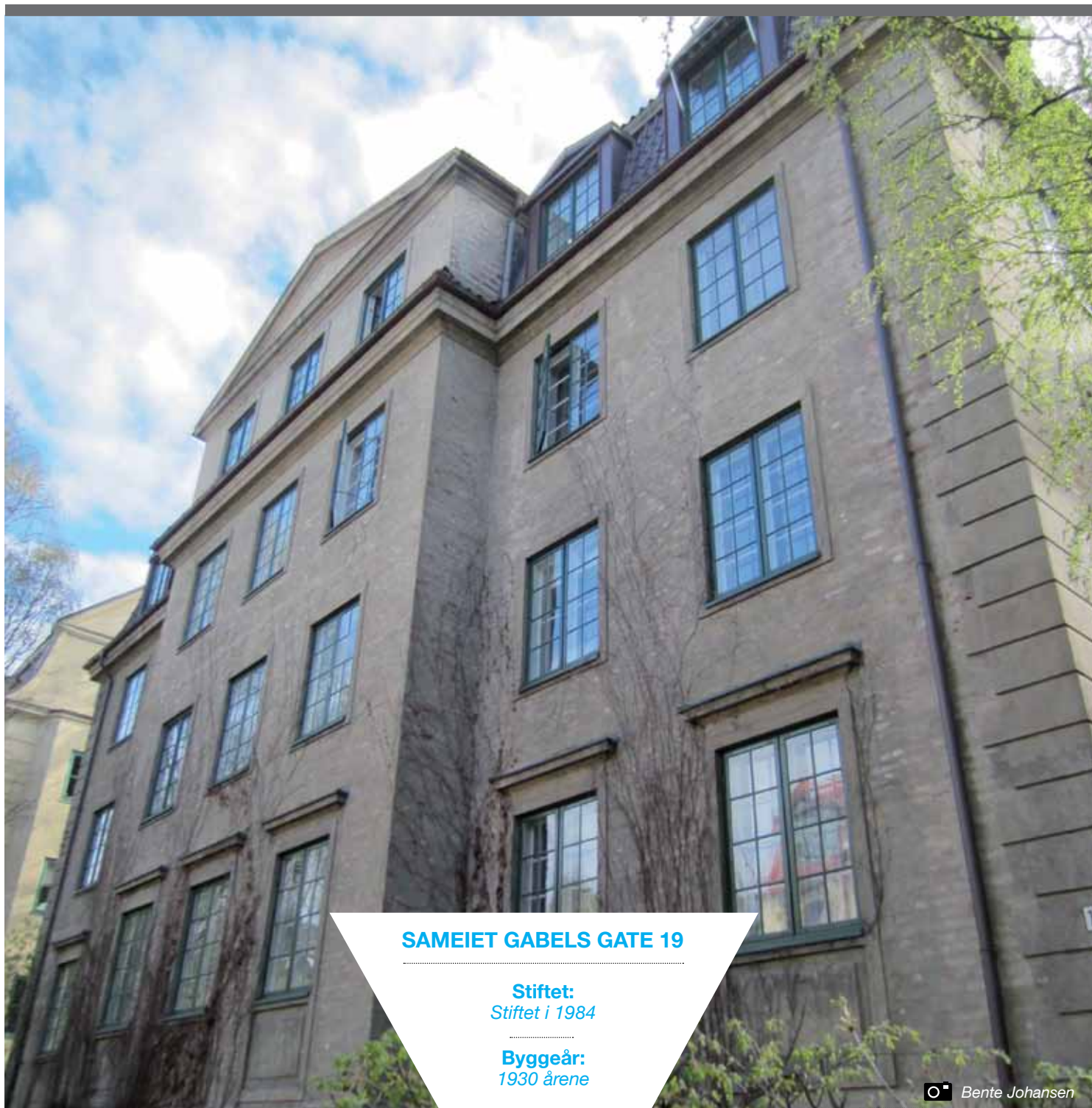
► “Selve byggeprosessen gikk veldig bra og ble gjennomført uten at beboerne ble nevneverdig forstyrret. Det handlet nok også om at beboerne ble informert underveis, og at borettslaget hadde god relasjon til utførende entreprenør. Alle beboere er svært fornøyd med resultatet.”

ARNE HAGERUP, prosjektansvarlig i Sundekrossen Borettslag



SAMEIET GABELSGATE, OSLO

BEBOERNE HADDE IDEEN SOM INSPIRERTE STYRELEDER



SAMEIET GABELS GATE 19

Stiftet:
Stiftet i 1984

Byggeår:
1930 årene

📷 Bente Johansen

► “Jeg opplevde initiativet som et positivt bidrag til bomiljøet og satte i gang med å orientere meg om hvilke muligheter som fantes på markedet. Ikke minst om hvordan man kunne finansiere et slikt prosjekt. Jeg ble inspirert, og det var lett å bli engasjert i dette arbeidet.”



JENŐ KAROLY BENE, styreleder Sameiet Gabelsgate



Beboere i 4. etasje tok selv initiativet overfor styreleder. De ønsket å bo hjemme i sin egen leilighet så lenge som mulig, men de så det ville bli vanskelig med så mange trappetrinn. De fikk også med seg unge barnefamilier som var positive til prosjektet.

- Jeg opplevde initiativet som et positivt bidrag til bomiljøet og satte i gang med å orientere meg om hvilke muligheter som fantes på markedet. Ikke minst om hvordan man kunne finansiere et slikt prosjekt. Jeg ble inspirert og det var lett å bli engasjert i dette arbeidet, sier styreleder Jenő Karoly Albert Bene.

Grundig informasjonsinnhenting

Styret brukte mye tid på sine undersøkelser og satte seg godt inn i informasjon på Husbankens hjemmesider. Der fant de god informasjon om tilskuddsordninger og søknadsprosess. Ut over hjemmesidene hadde ikke styret i Gabelsgate noen kontakt med Husbanken. De brukte isteden mye tid på å undersøke praktiske løsninger på sine utfordringer og på å undersøke mulige leverandører.

- Valget vårt falt på en heisleverandør som kunne tilby et bredt spekter av tjenester. Firmaet fungerte som rådgivere for oss gjennom hele prosessen. Rådgiver var også kontaktperson mot både Husbanken og kommunen. Hele styret følte seg godt ivaretatt med denne løsningen. Gjennom leverandøren kom vi i kontakt med en arkitekt som kom med forslag til plassering av

heisen, og utforming av både heissjakt og tilstøtende områder, forklarer styreleder Bene.

Prosjektet ble i hovedsak finansiert med tilskudd fra Husbanken (40 prosent) og innskudd fra beboerne. I tillegg fikk sameiet et mindre bidrag fra Oslo kommune - velferdsetaten. Det ble ikke tatt opp felles lån, men beboerne finansierte hver sin andel i prosjektet. Beboerne i de øverste etasjene ble vurdert til å få større nytte av heisen, og de betalte mer enn i de lavere etasjene.

Beboerne ble fortløpende informert

Styret gjennomførte en ryddig prosess, med god og jevnlig kommunikasjon med beboerne. Vi informerte fortløpende om planene før bygging, og om de forskjellige byggetrinnene underveis. Sameiet stod samlet bak styret i hele denne prosessen, og det var nesten full oppslutning på sameiermøtet. Resultatet er at sameiet har fått en bygning som har trinnfri adkomst, og alle leilighetene er lett tilgjengelige. Beboerne er fornøyde og stolte av sameiet. De har fått besøk fra flere naboer i nærheten som er interesserte i en slik løsning, avslutter en stolt styreleder.



Sameiet Gabelsgate 19 er en eldre bygård på Frogner i Oslo over fem etasjer, der det i første etasje drives næringsvirksomhet.

2

Det er to leiligheter i hver av de øvrige etasjene.



Heisen ble montert i kjernen av det eksisterende trappeløpet, uten å redusere trappeløpet.



De valgte en glassheis for å beholde lyset i oppgangen.

► BLE INSPIRERT PÅ NBBLS KONFERANSE "ELDRE OG BOLIG"



Daglig leder for Årdal Boligbyggelag, Greta Steinheim deltok i 2009 på konferansen Eldre og bolig arrangert av Husbanken, Statens seniorråd og NBBL. Her oppstod for første gang ideen og inspirasjonen til å få med borettslag i Årdal på etterinstallering av heis.

- Årdal Boligbyggelag har mange borettslag med 3 etasjers blokker uten heis. Her bor det mange eldre og syke mennesker som har problemer med å komme seg ut i friluft. Og med stigende gjennomsnittsalder på beboerne, var det all grunn til å utforske mulighetene for å gjøre noe, sier Greta Steinheim.

Interessert og engasjert kommune

På grunnlag av initiativet fra boligbyggelaget, startet borettslagene Flotane og Sauekvei arbeidet med planlegging og informasjon. Hele tiden hadde de tett samarbeid med ansatte i boligbyggelaget. Kommunen var heldigvis både interessert og engasjert. Prosjektene fikk status som pilotprosjekt i Husbanken, med involvering av Nav hjelpemidler og Årdal kommune.

- Lederne for både Flotane og Sauekvei var begge involvert i arbeidet fra starten av. De deltok aktivt og ga positiv informasjon om planer og muligheter til beboerne.

Informasjon foregikk muntlig og ved å produsere prosjektavis med oppdatert informasjon underveis. Dette har vært viktig for å lykkes med prosessen, sier Steinheim.

Godt samarbeid avgjørende

For Flotane og Sauekvei fungerte Årdal Boligbyggelag som byggherre og hentet inn anbud. Rådgiver ble også engasjert av boligbyggelaget. Rådgiver og boligbyggelaget sto sammen om prosjektledelsen, i god dialog med entreprenør og borettslagene.

- Det har vært helt avgjørende at samarbeidet mellom boligbyggelag, borettslag, Husbanken, entreprenør, kommunen og NAV har fungert. Optimisme og fleksibilitet har vært viktig for å lykkes. Dessuten var det viktig at entreprenøren klarte å gjennomføre prosjektet med minimale ulemper for beboerne. Det er bare positive godord å få fra beboerne, avslutter ideskaperen og motoren i prosjektet, Greta Steinheim.



Lavblokkene er på tre etasjer med en halv trapp opp til første etasje.



Det er installert en heis i hver oppgang, og heisen er så romslig at den kan ta med ambulansebære.



Gammelt trappeløp ble revet og nytt bygd opp ved siden av heisen i det nye påbygget.



Noen beboere fikk vurdert sine boliger for å gjøre dem bedre tilgjengelige for bevegelseshemmede.



Husbanken dekket tilskudd på ca. 45 prosent av kostnadene. NAV ga tilskudd ut fra behovet for trappeheiser i blokkene.

► “Årdal Boligbyggelag har mange borettslag med 3 etasjers blokker uten heis. Her bor det mange eldre og syke mennesker som har problemer med å komme seg ut i friluft. Og med stigende gjennomsnittsalder på beboerne, var det all grunn til å utforske mulighetene for å gjøre noe.”

GRETE STEINHEIM, daglig leder Årdal Boligbyggelag



Rigmor Svanberg, kommunalsjef i Årdal kommune,
Oddvar Rørtveit, seniorarkitekt i Husbanken og
Greta Steinheim, daglig leder i Årdal Boligbyggelag



ÅRDAL BOLIGBYGGELAG

Omfatter to borettslag:
Sauekvei stiftet i 1989. Flotane stiftet i 1964

Antall boliger:
Til sammen 96 boliger

HEIS I BORETTSLAG FRA TANKE

**1**

IDE OM HEIS

- Styret vurderer forslag. Hele styret bør stå sammen.
- Styret beslutter å sette i gang forberedende arbeid.

INFORMASJON

- Styret informerer beboere om at heis vurderes.

2

OPPSTART FORPROSJEKT

- Styret kontakter boligbyggelag eller annen rådgiver.
- Styret fremmer et forslag for generalforsamlingen om at det skal igangsettes et forprosjekt.
- Generalforsamlingen/sameiermøtet beslutter at det skal igangsettes et forprosjekt.
- Styret engasjerer prosjektleder.
- Styret søker Husbanken om prosjekteringsstøtte.
- Husbanken innvilger tilskudd på inntil 50 prosent av kostnadene.

INFORMASJON

- Beboerne får tilstrekkelig informasjon slik at vedtak kan fattes om investeringskostnader og endring av fellesutgifter.

3

FOR

- Prosjektleder utfører styret og forretnings
 - Kontakter arkitekt, heisleverandør mv. heisløsning og inkludert kostnader.
 - Kontakter kommune
 - Kontakter med
 - Kontakter Husban før søknad.
 - Kontakt brann
- Styret søker om i Husbanken.
- Husbanken innvilger på inntil 50 prosent kostnaden.

INFORMASJON

- Beboere holdes



RETT MENGDE INFORMASJON TIL RETT TID SIKRER AT ALLE FORSTÅR HVA HEISEN VIL BETY

- Porsjoner ut informasjonen.
- Både skriftlig og muntlig – og bilder!
- Tenkt enkelt og lett forståelig.
- «Åpen dør» for spørsmål.
- Infoskriv, sosiale medier, bruk av nettside mv. i prosessen.
- Møter med mindre grupper av beboere.
- Styret må være forberedt på å møte motstand.
- Det bør settes av tid
- Om styret møter mye holdes et nytt møte med nye momenter i

Kilde: Magnus, Hauge, Löfsröm & Kjølle (2013) Beslutningsprosesser ved oppgradering til universell utforming og høy energistandard: Casestudier i REBO. Oslo: SINTEF Akademisk forlag.
Kilde: Sintef, NBBL (2011) Få opplutning om oppgradering.

ELLER BOLIGSAMEIE. TIL HANDLING



PROSJEKT

4

BESLUTNINGSPROSESSEN

5

HEISPROSJEKT

i samarbeid med
fører forprosjektet:
entreprenør,
for å få vurdert
nødvendig ombygging,

– om byggesøknad.

NAV – om evt. tilskudd.
ken og evt. privatbank

vesen om brannsikring

tilskudd og lån

tilskudd og lån
av investerings-

orientert om prosessen.

- Styret informerer i forkant av vedtak.
- Styret legger fram forslag til heisløsning evt. noen få alternative løsninger på generalforsamling/sameiermøte. Forslaget inkluderer kostnader, finansiering og kostnadsfordeling.
- Generalforsamlingen/sameiermøte vedtar igangsetting av heisinvestering med 2/3 flertall.



INFORMASJON

- Informasjon om heisløsning, finansiering, kostnadsfordeling og framdriftsplan legges fram for boligselskapet på et informasjonsmøte.
- Det er viktig med et stort flertall som ønsker heis. Tilslutning fra de fleste kan sikre både god framdrift og et godt bomiljø i etterkant.

- Styret leder prosjektet sammen med prosjektleder og forretningsfører.



INFORMASJON

- Infoskriv i sendes ut under byggeprosessen for å informere om framdriften i prosjektet.
- Feiring av heisen!

FOR DEM OG BOLIGSELSKAPET

slik at saken kan modnes.
motstand, bør det
etter 1-2 måneder
saken.

- Møter man stor motstand
– ikke vær redd for å utsette prosjektet.



Husbanken

TILSKUDD FRA HUSBANKEN

Inntil 50 prosent av kostnadene til prosjektering og installering av heis kan dekkes med tilskuddet.



Skjema HB-8.S.21-02.2014



www.husbanken.no



TILSKUDD FRA NAV (prøveordning)

Hvis det er beboere i oppgangen som har behov for trappeheis, eller kan få behov de nærmeste årene, kan NAV yte tilskuddsmidler tilsvarende kostnader for en trappeheis.



www.nav.no



Husbanken

GRUNNLÅN FRA HUSBANKEN

Øvrige kostnader kan dekkes med grunnlån fra Husbanken. I borettslag krever Husbanken at låntaker er forsikret mot manglende innbetaling av fellesutgifter.



HB-7.S.15-01.2014



www.husbanken.no



FINANSIERINGEKSEMPEL

1 En oppgang – en heis – 12 boliger – kostnadsbrøk=1/12

Kostnader heis:	2,5 mill. kroner
Tilskudd Husbank 45 pst.:	1,125 mill. kroner
Grunnlån(*): 55 pst.:	1,375 mill. kroner

(*) rente flytende 2,7 pst. – annuitetslån – nedbetaling over 30 år

2 Alle boligene deler likt på utgiftene:

Økte fellesutgifter per bolig pga. investering: **470 kroner per måned**
I tillegg kommer driftsutgifter som strøm, vedlikehold, service mv.

Kilde: Husbankens lånekalkulator(juli 2014).

▶ VEDTAK OG KOSTNADSFORDELING



Vedtak om heis

Etterinstallasjon av heis berører fellesareal som eies av alle andelseiere/seksjonseiere i fellesskap. Tiltaket vil være en endring og en påkostning av bygget som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold. Det vil derfor kreve 2/3 flertall på generalforsamlingen/sameiemøtet for å kunne fatte et gyldig vedtak om dette, jf. brl § 8-9, nr. 1, og esl § 30, 2 ledd a).

Fordeling av kostnadene

I utgangspunktet fordeles felleskostnadene i et boligselskap på hver enkelt eier etter en brøk fastsatt da selskapet ble stiftet. Denne fordelingen skal ligge fast og det skal betydelige endringer til for å endre den.

Både borettslagsloven og eierseksjonsloven har regler om muligheten til å endre fordelingsnøkkelen

for felleskostnadene eller å unnta visse kostnader fra denne fordelingen, og fordele den etter hvem som har nytte, eller får en verdiøkning, som følge av tiltaket, jfr. brl § 5-19 og esl § 23.

Det kreves at det er en betydelig utgift etter forholdene i boligselskapet, som gjør det klart rimelig å fravike fordelingsnøkkelen som ble fastsatt ved stiftelsen. Endring tillates i større grad der det dreier seg om et nytt tiltak, som ikke var med i beregningen da den opprinnelige brøken ble fastsatt. Etterinstallering av heis vil være et nytt tiltak, som kan tilsi en annen fordeling enn etter den opprinnelige brøken.

Hvis det er aktuelt å foreslå annen fordeling av kostnadene enn brøken tilsier, bør borettslag/sameie søke bistand om dette.

▶ *“I utgangspunktet fordeles felleskostnadene i et boligselskap på hver enkelt eier etter en brøk fastsatt da selskapet ble stiftet.”*





Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) er interesseorganisasjonen for boligbyggelag. 47 boligbyggelag er tilsluttet NBBL. Boligbyggelagene har 925 000 medlemmer og forvalter om lag 450 000 boliger i over 10 000 boligselskap over hele landet.

www.nbbl.no



Husbanken er statens sentrale organ for gjennomføring av boligpolitikken. Tildelingsbrevet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) setter hvert år hovedmål og arbeidsmål for Husbankens virksomhet.

www.husbanken.no