



## **SAMARBEIDENDE DES-KLUBBER I NORGE**

\* Informasjonsskriv Nr 1 - 2015 \*

*Takk for samarbeidet i 2014!*

*Godt nytt år 2015 til alle våre medlemmer!*



### **Innhold:**

Kontingenten 2015 | Årsmøte 2015 | Spørsmål og svar | Noe å tenke på? | Velferdsteknologi | Nye boligprosjekter | Aktuelle utklipp

#### **VIKTIG MELDING!**

Informasjonssheftet blir sendt din DES-klubb i bare to eksemplarer. Grunnen til dette er de store portoutgiftene.

Klubber som har tilgang til DES-Norges Hjemmeside: [www.des-norge.no](http://www.des-norge.no) vil kunne skrive ut flere eksemplarer av skriftet.

*Adresseendringer må meldes til DES-Norge slik at Informasjonssheftet blir sendt til riktig adresse.*

**Besøksadresse:** Akersgata 47/49, 0180 OSLO.

**Telefon:** 33 45 94 66 eller 481 16 043 (styret)

**Avtaler med advokat Lyngtveit:** 22 00 79 30 **eller** 901 96 384

**Post:** DES-Norge, Postboks 6748 St. Olavs plass, 0130 OSLO

**E-post:** [post@des-norge.no](mailto:post@des-norge.no)

**Bankgiro:** 1607 44 31228 **Organisasjonsnr:** 990 753 903

## KONTINGENTEN 2015

Innbetaling av kontingenten kr. 30.-  
pr medlem innen **31. januar 2015**

Ingen klubb betaler mer enn for 500  
medlemmer til konto 1607 44 31228.

Hvis giroblankett benyttes, noter i  
notatfeltet klubbens navn og antall  
medlemmer, for eksempel:  
DES Sandefjord - 500 medlemmer.

## GENERALFORSAMLINGEN 2015

Det innkalles til årsmøte i Samarbeidende DES-  
klubber i Norge **Mandag 4. mai 2015**,  
Fossekallen Conference Center i Granfos  
Næringspark på Lysaker. Program med innkalling  
sendes ut i vårt Informasjonsskriv 2-2015.

Hver medlemsklubb kan møte med to  
representanter. DES-klubber som møter som  
observatør, kommer med én representant.

**Deltageravgift kr. 250.-** innbetales til DES-Norge,  
konto 1607 44 31228 innen 2. mai 2015

**Info 2-2015 vil inneholde det fullstendige program for årsmøtet.**

DES-Norge får ganske ofte henvendelser med spørsmål som angår blant annet vedtekter både for  
DES-klubber og DES-borettslag.  
Vedtektene er svært viktige for å unngå de problemene som fra tid til annen dukker opp i klubbene og  
borettslagene.

Derfor denne sekvensen med spørsmål og svar.

Svarene er utarbeidet eller godkjent av vår advokat Knut Lyngtveit eller takstmann Per Egil Ilsaas.



### Spørsmål?

Må man fortsatt være medlem i DES-klubben etter å ha blitt tildelt leilighet i et DES-  
borettslag?



### Svar:

Vedtektene bør være klare på at du må være medlem så lenge du er eier av en bolig i  
et DES-borettslag.  
Men spareplikten opphører ved tildeling av leiligheten.

## Noe å tenke på?

Vi ønsker å få flere DES-klubber som medlemmer under DES-Norge-paraplyen.

Samarbeidende DES-Klubber i Norge har som sitt mål å samle De Eldres Boligspareklubber (DES) i Norge som er opprettet/opprettes med det formål å skaffe og forvalte eldreboliger.

Også andre interessegrupper som har det samme formål som DES-klubbene kan søke opptagelse.

## Sammen er vi sterke

Med flere medlemmer i ryggen har vi større tyngde og påvirkningskraft overfor myndigheter og beslutningstakere.

Info-skrivene sendes til våre medlemsklubber over det ganske land. Vi oppfordrer derfor klubbene til å gi oss opplysning om andre klubber som ennå ikke er medlemmer, - men som arbeider i det samme området, slik at vi kan innby disse klubbene som observatører på neste årsmøte.

Opplysninger sendes direkte til Per Brosstad [per.brosstad@dukamail.no](mailto:per.brosstad@dukamail.no)

## Velferdsteknologi:

klipp fra NORSK TEKNOLOGI -  
Faktahefte nr 15

I løpet av de neste 30 årene vil andelen nordmenn over 67 år dobles, fra dagens 600 000 til 1,2 millioner.



*Om en bruker ved hjelp av velferdsteknologi kan bli boende hjemme to år lenger enn man ellers hadde kunnet, vil samfunnet spare fra 1 til 1,5 millioner*

Ansettelse av helse- og omsorgspersonell, og utbygging av sykehjem og omsorgsboliger blir dermed svært viktig i årene fremover. Men dette i seg selv vil ikke være nok til å håndtere den store andelen seniorer i samfunnet. Etter hvert er det også nødvendig å effektivisere flere av oppgavene som i dag løses av personell.

Hva er velferdsteknologi?

Velferdsteknologi er en fellesbetegnelse på tekniske installasjoner og løsninger som kan bedre den enkeltes evne til å klare seg selv i egen bolig, og bidra til å sikre livskvalitet og verdighet for brukeren. Målet med velferdsteknologi er å skape en tryggere og enklere hverdag både for brukeren, pårørende og omsorgspersonell.

Det finnes allerede et bredt spekter av velferdsteknologiske løsninger, som kan tilpasses og kombineres på ulike måter etter

behov. Teknologien kan gjøre det mulig å bo hjemme lenger. I tillegg kan løsningene bidra til å frigjøre tiden helsepersonell bruker på praktiske oppgaver, slik at de kan bruke mer tid i direkte kontakt med brukeren.

Velferdsteknologi kan tas i bruk der brukeren bor, og løsningene vil kunne tilpasses og utvikles med behovene. Noen har fremdeles god helse, og vil hovedsakelig ønske hjelp til en enklere hverdag med

færre praktiske utfordringer. Andre vil ha behov for mer avanserte løsninger, ofte i kombinasjon med hjemmehjelpstjenester eller oppfølging fra helsepersonell.

#### HVA GJØR VELFERDSTEKNOLOGI?

Velferdsteknologi dreier seg i stor grad om å utnytte og utvikle tilgjengelig teknologi til nye bruksområder. Mange av løsningene brukes i dag for å øke komforten eller redusere energiforbruk i nye boliger, Omsorgsfeltet kan gjøre seg nytte av denne teknologien for å øke komfort, trygghet og sikkerhet for mennesker med særskilte behov.

Tenk deg at lyset skruer seg på automatisk dersom du står opp om natten, eller når du går inn i et nytt rom. At temperaturen stiller seg inn ettertid på døgnet og aktivitetsnivå i boligen. At elektriske apparater i stue og kjøkken skruer seg av nattestid, og at vanntilførselen stenges automatisk hvis det registreres lekkasje på bad og kjøkken.

Velferdsteknologi er et vidt begrep som dekker mange ulike løsninger. Noen av løsningene er allerede i bruk, som komfyrvakter som skruer av komfyren om den blir for varm. En rekke løsninger er ikke like utbredt, som for eksempel bevegelsessensorer som automatisk skruer på lyset når en person kommer inn i et rom, eller som kan varsle når for lang tid har gått uten at bevegelse blir registrert. Løsningene bør utvikles i samspill med brukerne, og tilpasses individuelle ønsker og behov.

De tekniske løsningene skal først og fremst øke sikkerheten og tryggheten hos brukeren, men velferdsteknologi handler også om å forenkle hverdagen. De ulike løsningene kan kobles sammen til et helhetlig integrert system, som ivaretar ulike funksjoner i dagligliv/et. I tillegg til de rent praktiske oppgavene kan teknologien også bidra til å bedre brukerens sosiale tilværelse, gjennom dataløsninger med enkle brukergrensesnitt. Funksjoner som dagsplanleggere og medier for sosiale aktiviteter kan hjelpe brukeren å huske avtaler, og holde kontakten med venner og familie på en enkel måte. Det finnes også integrerte løsninger som vil gjøre det enklere å styre TV, radio og andre apparater.

#### BO HJEMME SÅ LENGE SOM MULIG

De fleste ønsker å bli boende hjemme så lenge som mulig, også når helsen begynner å svikte. Riktig bruk av velferdsteknologi kan gjøre dette mulig. Teknologien kan erstatte flere av oppgavene som tradisjonelt har blitt utført av helsepersonell eller familie, og hjelpe beboeren å klare seg selv.

Når den fysiske helsen begynner å skranke kan teknologien gi kjærkommen hjelp og assistanse, ved å gjøre det enklere å åpne dører, bruke elektriske apparater, utføre renhold og andre praktiske oppgaver. Ulike former for alarmer vil også sørge for at beboeren er trygg, og at hjelp kan kontaktes om det skulle skje et uhell. Dermed vil ikke brukeren være avhengig av å ha omsorgspersonell i umiddelbar nærhet.

For mange eldre vil det være nødvendig å flytte på institusjon på et tidspunkt. Men ved å bo hjemme et par år ekstra vil det frigjøres flere plasser på institusjon for dem som trenger det mest.

#### FRIGJØR DE VARME HENDENE

I Norge står vi overfor en eldrebølge som vil kreve store ressurser for stat og helsepersonell i årene som kommer. Velferdsteknologi vil bli et viktig verktøy for å avlaste omsorgspersonalet, slik at de kan bruke en større del av arbeidsdagen i direkte kontakt med brukeren enn på praktiske oppgaver.

Gruppen over 67 år er spesielt utsatt for ensomhet, og man ser at ensomhet ofte øker med alderen. Dette kan ha sammenheng med sviktende helse som gjør det vanskeligere å komme seg ut, samtidig som venner faller fra ved dødsfall og sykdom. Mange eldre setter derfor pris på kontakten med hjemmehjelpere og annet omsorgspersonell. I dag ser man dessverre at pleie- og omsorgspersonell jobber under stort tidspress. Dette gjør det vanskelig å få tid til å slå av en prat med brukerne. Velferdsteknologi kan løse personellet ut av tidsklemmen, og gi rom for samtaler og oppmerksomhet som i dag ofte må nedprioriteres.

Bruk av riktig tilpasset velferdsteknologi kan spare tid for helsepersonell og pårørende. I dag går det mye tid til praktiske oppgaver, som å lete etter nøkler, sjekke at elektriske apparater er skrudd av eller på når de skal, og at vinduer og dører ikke står oppe om natten. Mange av disse oppgavene kan håndteres med teknologi. De tekniske løsningene er altså ment som et supplement til omsorgstjenesten, heller enn en erstatning.



## VÆR TRYGG

Med riktig tilpasset velferdsteknologi skal brukeren både være -og føle seg trygg, enten man bor hjemme, i omsorgsbolig eller på sykehjem. Om et uhell skulle være ute er det viktig at hjelpen blir varslet og kommer raskt frem.

Eldre er overrepresentert i brannstatistikken i Norge. Med alderen kan det bli lettere å glemme å skru av brannfarlige elektriske apparater som komfyr, strykejern og varmeovner. I tillegg har mange sviktende fysisk helse som kan gjøre det vanskelig å komme seg ut i tide om en brann skulle starte.

Med riktige velferdsteknologiske løsninger vil man kunne forhindre branner, og om uhellet skulle være ute vil det bli enklere for beboeren å komme seg i sikkerhet. Ytterdøren kan foreksempel kobles til brannvarslingssystemet, og automatisk låses opp om alarmen skulle utløses. Dette gjør det lettere for beboeren å komme seg ut, og for redningsmannskap å komme inn.

Eldre er også utsatt for å falle, og mange er redde for ikke å komme seg opp igjen om dette skulle skje. Gjennom lett tilgjengelige trygghetsalarmer, for eksempel ved sengen eller på badet, og trygghetsalarmer i en snor rundt halsen, kan beboeren varsle hjemmetjeneste, hjelpesentral eller pårørende. Også her kan automatikk på ytterdøren gjøre det lettere for hjelpepersonell å komme inn. Dermed slipper hjelpepersonellet å bruke tid på å lete etter nøkler, og de kommer raskere frem.

Falldetektorer vil kunne registrere om en person faller, og bevegelsessensorer vil kunne varsle om det går for lang tid uten at det har vært bevegelse i boligen. Personlige sensorer kan også benyttes i tilfeller der man er redd for at beboeren kan forlate boligen, for eksempel om natten, slik at pårørende eller hjemmetjenesten kan bli varslet. Vinters- og nattestid kan dette være spesielt farlig, og leteaksjoner krever ofte store ressurser fra politi og pleiepersonell. Slik kan både liv og ressurser spares.

### **Det velferdsteknologiske huset**

Det velferdsteknologiske huset er et smarthus som kan betjene seg selv og kommunisere med omverden. Det kan hjelpe deg å huske, tilkaller assistanse om noe er galt, og passer på sine egne tekniske installasjoner.

I et hvert hus finnes en eksisterende grunninstallasjon for strøm, vann og tele. Denne grunninstallasjonen kan enkelt utvides, og gjør det forholdsvis enkelt å oppgradere boligen med tilpassede løsninger etter hvert som det blir nødvendig. Nye sykehjem og omsorgsboliger må bygges med god teknisk infrastruktur og integrerte velferdsteknologiske løsninger. Dette kan gjøres uten at byggekostnadene blir vesentlig større.

Grunninstallasjonen kan bygges på med ulike og spesialtilpassede elementer. Løsninger for energistyring og byggsikring bør integreres som tekniske basisfunksjoner for bygget. Dette er funksjoner som er praktiske og hensiktsmessige for alle brukere. I tillegg kan man legge til individuelt tilpassede løsninger som trygghetsalarm, videotelefon og sporingsløsning. Et velferdsteknologisk hus bør være knyttet til en ekstern kontaktperson, som kan rykke ut dersom en alarm utløses. Dette kan være familie eller pårørende, en husvert som er ansvarlig for boligen, eller en tjenesteyter/hjemmehjelpssentral. Boligens brannalarm bør også kobles direkte til brannvesenet.



*Eldre er utsatt for å falle, og mange er redde for å ikke komme seg opp igjen om dette skulle skje. Gjennom lett tilgjengelige alarmer, for eksempel ved sengen eller på badet, og trygghetsalarmer i en snor rundt halsen, kan beboeren varsle hjemmetjeneste, hjelpesentral eller pårørende.*



Eksempler på velferdsteknologiske løsninger som kan implementeres i boliger for eldre og mennesker med hjelpebehov

## Sikkerhet

Grunnleggende for enhver bolig er at krav og behov for sikkerheten ivaretas. I nye boliger blir dette ivaretatt gjennom byggeforskrifter, men de fleste boliger er allerede bygget. Eldre mennesker er spesielt utsatte ved brann, og enhver bolig for eldre bør oppgraderes med hensyn på sikkerhet.

Løsning:	Funksjon:
<b>Komfyrvakt</b>	Aktiveres ved høy temperatur eller flammer ved komfyren. Strømmen til komfyren brytes, og beboer varsles. Det sendes alarm til alarmsentral og pårørende eller husvert. Kan også styres med en dag/nattbryter, som kobler ut strømmen om natten eller når beboer er ute. Forskriftskrav til nye boliger.
<b>Magnetkontakt i entrédør</b>	Sluttstykke i dør som låser opp døren ved brann. Gir rask tilgang ut eller inn i boligen ved en alarmsituasjon, uten behov for nøkler. Kan kombineres med adgangskontroll og fjernåpning av dør.
<b>Sikkerhetsfunksjon for stikkontakter</b>	Kobler fra stikkontakter for brannfarlige laster som komfyr, kaffetrakter, strykejern, fjernsyn ol. Kan styres med dag/nattbryter
<b>Brannslukkeanlegg</b>	Sprinkler eller vanntåkeanlegg som utløses automatisk ved tilløp til brann, og slukker i et tidlig brannforløp. Utløser brannalarm, varsler og låser opp ytterdører.
<b>Lekkasjevakt</b>	Registrering av vannsøl på bad, i kjøkken og andre steder dette kan forekomme. Stenger vanntilførsel til leiligheten.

## Trygghet

- De fleste mennesker ønsker å bo i egen bolig så lenge de føler seg trygge og godt ivaretatt. Det finnes en rekke løsninger som kan bidra til en tryggere hverdag i hjemmet. Disse kan også gi pårørende og hjemmetjenesten større trygghet for at beboeren har det bra.

Løsning:	Funksjon:
<b>Skallsikring</b>	Overvåking av vinduer og dører. Sensorer som registrerer når dører og vinduer åpnes og/eller står åpne. Varsler dersom vinduer eller dører åpnes når de normalt ikke skal, f eks dersom noen forlater boligen om natten. Sensorer i utgangsdørene for varsling av innbrudd eller «utbrudd» (vandring). Kan også benyttes som energiltak.
<b>Porttelefon</b>	Hustelefonanlegg for en eller flere boenheter, med mulighet for kommunikasjon og å åpne døren ved fjernbetjening. Eventuelt med skjerm, for å se hvem som står utenfor.
<b>Dørautomatikk</b>	<input type="checkbox"/> Dørautomatikk for å åpne dører for seg selv eller besøkende, betjent ved kortleser eller kode fra utsiden, og fjernbetjening eller bryter fra innsiden.
<b>Bevegelsesdeteksjon inne og ute</b>	Detektorer som kan registrere om det er bevegelse i boligen, eller utenfor. Kan programmeres til f eks å tenne belysning ved bevegelse under forhåndsbestemte forutsetninger (tid på døgnet), eller til å alarmere dersom det ikke registreres bevegelse.
<b>Belysning</b>	Godt lys, riktig farger og effekter tilpasset brukere med nedsatt syn og demens. Belysning kan styres fra enkle tablåer med forhåndsinnstilte scenarier, f eks dag og natt. Det er viktig å ta hensyn til eldre mennesker sitt behov for mye lys, og at LED-belysning gir dårlige kontraster.
<b>Sensorer (se også sengevakt)</b>	Sensorer som registrerer når forhåndsdefinerte handlinger inntreffer, som f eks når noen forlater sengen eller boligen.
<b>Varslings, signal- og betjeningstablåer</b>	En visuell visning på skjerm eller tablå av status på f eks alarmer, dører, belysning. Det er viktig å vise betjening hvilken type alarm og hvor den er utløst. Fra enkle brytervarianter til LCD/LED-skjermer.
<b>Sengevakt</b>	En følsom sensor som registrerer når beboer legger seg eller forlater sengen. Forenkler tilsyn med mennesker om natten, og varsler dersom beboer forlater sengen. Kan tilknyttes nattlys, slik at dette slås på når beboer forlater sengen i mørket.

<b>Alarmbryter eller snor</b>	Sentralt plassert bryter eller snor f eks ved seng eller på badet, for tilkalling av assistanse.
<b>Smykkesendere/trygghetsalarm</b>	Smykkesendere som beboere har på seg. Kan benyttes for å varsle hjemmetjeneste, betjening, hjelpesentral eller pårørende dersom man trenger assistanse.

### Individuelle hjelpemidler

- Teknologiløsninger tilpasset ulike brukergrupper og -behov. Ivaretar daglig behov for kommunikasjon og sosial kontakt, dagligdagse gjøremål eller fjerndiagnostisering av medisinsk art.

Løsning:	Funksjon:
<b>GPS-sporing</b>	For mennesker med ekstra behov for tilsyn, for sporing av personer som har forlatt sikkert område og som ikke kan forventes å finne veien hjem selv. Sender ut signal når personen forlater bestemt område, til PC, Smarttelefon, iPad. Mulighet for grafisk visning av kart og lokasjon på sender.
<b>Telemedisin</b>	Systemer som kan overføre helseopplysninger fra pasient i bolig til helsevesen. Fjernmåling og trådløs overføring fra f eks kolls-pasienter, blodtrykksmåling, medisineringsautomat osv, samt kommunikasjon med bruker.
<b>Medier for sosial aktivitet og kommunikasjon</b>	Løsninger for sosial kontakt og kommunikasjon; skjerm-løsninger, TV-løsninger, PC og nye medier som iPad og Smarttelefon. Enkelt, brukertilpasset brukergrensesnitt.
<b>Dagplanlegger</b>	Løsning som gjennom et enkelt kommunikasjonsgrensesnitt (TV, PC, monitor) hjelper beboer med å holde orden på tid, avtaler, telefonnummer og viktige datoer. Kommunikasjon med familie og venner,
<b>Fysisk mestring og treningsstøtte</b>	Treningsstøtte og motivasjon, støtte for daglig hygiene osv. formidles via PC, iPad, Smarttelefon.
<b>Ernæring og matglede</b>	Rådgivning i form av menyer, ernæringsråd og motivasjon formidles via PC, iPad, Smarttelefon. Bruk av sensortechnik for oppfølging og tilbakemelding.



## Er nye boligprosjekter på agendaen?

DES-Norge oppfordrer klubbene til å arbeide videre med nye byggeprosjekter  
Nedenfor finner du nyttig informasjon til hjelp og støtte i arbeidet:

fra KOMMUNAL- OG  
[MODERNISERINGSDEPARTEMENTET](#)  
hjemmesiden

### 2.3 Stiftelse og utbygging av borettslag

Gjeldende borettslagslov bygger på en annen modell for stiftelse og utbygging av borettslag enn den tidligere loven. Se omtalen av den tidligere modellen i punkt 2.1.



Ved stiftelsen skal stifterne tegne seg for alle andelene i borettslaget, jf. borettslagslova § 2-1 andre ledd. *Alle* yrkesutøvere, herunder boligbyggelag, organisasjoner og offentlige virksomheter, kan stifte et borettslag og eie alle andelene i borettslaget i byggeperioden, jf. § 2-12. Dermed står den tidligere lovens kontorstiftelse (borettslagsloven 1960 § 5) i dag åpen for praktisk talt alle som kan ha interesse av å stifte et borettslag, men det er et krav om at det skal tegnes like mange andeler som det skal være boliger, og ikke som etter den tidligere loven hvor det var tilstrekkelig for boligbyggelaget å tegne tre andeler.

Et av vedleggene som skal følge stiftelsesdokumentet, er bygge- og finansieringsplanen, jf. borettslagslova § 2-6. Loven stiller krav til hva planen skal inneholde. Den skal blant annet inneholde tegninger og skildringer av bygningene til borettslaget, kostnadsoverslag, finansieringsplan og driftsbudsjett. Det skal også framgå av planen hvilke boliger som er knyttet til hvilke andeler og fordelingen av felleskostnadene.

*Finansieringsplanen* skal vise hvordan borettslaget finansierer sine investeringskostnader. Borettslaget har tre mulige finansieringskilder: andelskapital, innskudd og lånekapital (sistnevnte omtales gjerne som borettslagets «fellesgjeld»). Mens et borettslag alltid vil ha andelskapital, er det ikke noe krav etter loven om innskudd fra andelseierne eller fellesgjeld. Fordi andelskapitalen ikke kan være høyere enn kr 20.000, jf. borettslagslova § 3-1 første ledd, må et borettslag i praksis ha minst én annen finansieringskilde enn andelskapitalen. Normalt finansieres de fleste borettslag med en kombinasjon av innskudd fra andelseierne og opptak av fellesgjeld, i tillegg til andelskapitalen. Finansieringskildene omtales nærmere i punkt 2.4.1.

Med *driftsbudsjett* menes et budsjett over inntekter og utgifter etter at boligene er oppførte. Driftsbudsjettet er et overslag over forventede kostnader som danner grunnlag for stipulering av felleskostnader, herunder betjening av borettslagets fellesgjeld.

Bygge- og finansieringsplanen skal også vise *fordelingen av felleskostnadene mellom andelene* (gjerne omtalt som «fordelingsnøkkelen»). Fordelingsnøkkelen danner grunnlaget for deling av borettslagets felles utgifter mellom andelseierne. Borettslagslova har ikke regler om hvordan fordelingsnøkkelen skal fastsettes og stifterne står dermed fritt til å bestemme fordelingen. Dersom ikke annet er fastsatt, skal felleskostnadene fordeles mellom andelseierne ut fra forholdet mellom verdien på boligene, jf. § 5-19 første ledd. I praksis er det vanlig å fastsette fordelingsnøkkelen både under hensyn til at noen kostnader er like for alle boligene og under hensyn til at andre kostnader varierer avhengig av boligens



det eksisterer enkelte slike ordninger i markedet i dag.

størrelse. En fordelingsnøkkel fastsatt på denne måten gir normalt et annet resultat enn fastsettelse i samsvar med boligens verdi.

En utbygger (ofte et boligbyggelag) som skal bygge boliger og stifte et borettslag, ønsker å ha en viss trygghet for at han får solgt boligene før han igangsetter utbyggingen. Utbyggeren må i tillegg betale felleskostnadene for de usolgte boligene. Usolgte boliger innebærer ikke bare en økonomisk risiko for utbyggeren, men også risiko for tapte felleskostnader for borettslaget. En *fulltegningssikring* som sikrer utbygger midler til å betale felleskostnadene for usolgte boliger, kan redusere denne risikoen. Utvalget er kjent med at

## Aktuelle utklipp:

Klipp fra DNB EIENDOM uke 33 - 2014

**Anders Leisner**, advokat og leder for juridisk avdeling i Huseiernes landsforbund

### Dyrehold i borettslag

- Kan sameiet eller borettslaget nekte meg å ha katten ute?



#### - I UTGANGSPUNKTET KAN DE DET

Et borettslag eller et sameie kan i ordensreglene fastsette at det er forbudt å ha dyr, så lenge det er flertall for dette i sameiermøtet, i eierseksjonssameiet eller styret i borettslaget. De kan også fastsette mindre strenge regler som sier at det er lov å ha dyr, men at de da må være inne. Noen borettslag innfører for eksempel båndtvang for både hunder og katter.

- Det finnes likevel unntak fra regelen. Du kan ha rett til å ha dyr, hvis det er særlige grunner som taler for det, og dyret ikke er til sjenanse for andre beboere.

Det kan for eksempel være en blind person som har behov for førerhund, eller en politimann som må ha tjenestehund boende hos seg. Det kan også være psykososiale grunner som taler for at en person skal få lov til å ha dyr. Det at man bare er glad i dyr er ikke nok hvis det først er et forbud.

- Forbud mot dyrehold er noe som skal opplyses om før du flytter inn. Innføres forbudet mens du bor i boligen, kan du beholde dyret du allerede har.

Forbudet vil da gjelde det neste dyret du planlegger å skaffe deg.

- I vanlige nabolag står alle fritt til å holde dyr som de vil, det er kun der man eier sammen med andre at det kan innføres slike regler.



Teksten er lånt fra  
Usbl-nytt nr 4 fra  
september 2014

Henning Grønnern  
advokat ved  
Advokatkontoret i  
Usbl

## Eksklusiv bruksrett til fellesareal i borettslag

I borettslag er det ikke uvanlig med ordninger der enkelte andelseiere er gitt eksklusiv bruksrett til deler av lagets fellesareal  
Vi får ofte spørsmål om slike ordninger er lovlige.

«Vanligvis er ordninger med eksklusiv bruksrett til fellesareal knyttet til boliger/leiligheter i 1. etasje som får disponere et mindre uteområde rett utenfor sin bolig som en slags «erstatning» for balkong, og for å redusere innsyn.»

### BORETTSLAGSLOVENS BESTEMMELSER

Hovedregelen om andelseieres boretts finnes i brl. § 5-1 - og av bestemmelsen følger det at andelseiere har en enerett til sin bolig og en sameierett til fellesarealer. Som utgangspunktet er fellesarealene følgelig for alle, og alle andelseierne skal ha samme rett til å benytte fellesarealene.

Det er likevel ikke uvanlig med ordninger der enkelte andelseiere er gitt eksklusiv bruksrett/enerett også til deler av borettslagets fellesareal (uteområde)

I borettslagsloven finnes det ingen bestemmelser om hvordan slike ordninger kan etableres - og heller ingen bestemmelser om hvilket omfang slike ordninger kan ha uten å komme i konflikt med utgangspunktet om at fellesarealene skal være for alle, jf. brl. § 5-1. Rettspraksis viser imidlertid at domstolen har akseptert slike ordninger, så lenge ordningene totalt sett har blitt ansett fornuftig og til gagn for borettslaget. Ordningene har da blitt vurdert opp mot likhetsprinsippet, hvilket innebærer at ordningene ikke må innebære en urimelig forskjellsbehandling mellom andelseiere, jf. brl. § 7-13.

Eksempelvis vil en ordning der enkelte andelseiere gis en enerett til «alt» uteområde på bekostning av de øvrige følgelig være ulovlig.

Det kan, hver for seg eller samlet, heller ikke etableres ordninger som legger beslag på så stor del av uteområdet at øvrige andelseiere ikke har tilstrekkelig med mulighet for fysisk aktivitet og rekreasjon.

Vanligvis er ordninger med eksklusiv bruksrett til fellesareal knyttet til boliger/leiligheter i 1. etasje som får disponere et mindre uteområde rett utenfor sin bolig som en slags «erstatning» for balkong, og for å redusere innsyn. Ofte vil slike ordninger derfor fremgå av de opprinnelige byggeplaner m/ tegninger.

### Styrets kompetanse

Dersom det senere blir aktuelt å etablere denne type ordninger med eksklusiv bruksrett, må dette fremlegges for og godkjennes av generalforsamlingen med 2/3 flertall, jf. brl. § 8-9 nr. 5. Styret har m.a.o. ikke kompetanse til å innvilge slike ønsker/søknader fra andelseiere. Dersom enkelte andelseiere skulle «ta seg til rette» og lage seg en egen liten hageflekk på lagets uteområder, vil det imidlertid være styrets oppgave å sørge for å få bragt dette misligholdet til opphør.

Uavhengig av om en ordning om eksklusiv bruksrett fremgår av opprinnelig byggeplan eller blir etablert senere, er det avslutningsvis viktig at ordningen blir vedtektsfestet. I vedtektene bør det også presiseres hvilke plikter som gjelder med hensyn til vedlikehold, høyde på eventuelle skillevegger, gjerder etc. Advokatkontoret i Usbl bistår regelmessig i saker knyttet til dette temaet.

fra EiendomsMarkedet - torsdag 2. oktober 2014  
JUSTISEN

Ingeborg Flønes  
DIREKTØR FOR FORBRUKERSERVICE  
i Forbrukerrådet

Unngå forsinkelser med kontrakt  
Hvordan kan jeg unngå at håndverkeren  
blir forsinket med jobben?



Avtal dagmulkt. Håndverkeren vil ikke tape penger på oppdraget. Det er den enkleste måten å unngå forsinkelser på. Du kan fritt bli enig med håndverkeren om dagmulkt. I standardkontraktene for håndverkeroppdrag er det lagt opp til 2 promille per dag i store oppdrag (over 2 g) inntil 50 dager, og 200 kroner per dag i mindre (under 2 g). Mulkten skal ikke overstige mer enn 10 prosent av betaling for den samlede avtalen. Avtal også hvor mange dager dagmulkten skal gjelde. Om du ikke får håndverkeren med deg på dagmulkt så spør en annen.

- Sørg dessuten for at du har en skriftlig avtale med klare frister. Uten en klar frist for når jobben skal være ferdig er det vanskelig å avgjøre når arbeidet er forsinket, og om du har krav på dagmulkt. Det blir en vurdering fra sak til sak. Du må kanskje ha ekspertuttalelser, og det kan ta lengre tid enn selve forsinkelsen.
- Du kan heve avtalen hvis forsinkelsen er av vesentlig betydning, men du må vite at det skal veldig mye til. Er det for eksempel avtalt dagmulkt vil du vanskeligere kunne heve avtalen enn ellers. Husk også at du må gi håndverkeren en mulighet til å ordne opp.



Nyhetsbrev fra NBBL - Oktober 2014

Statsbudsjettet 2015

Det burde være en selvfølge at boligselskaper som representerer hver fjerde bolig inkluderes i

**Enovas tilskudd til enøk-tiltak.** Foreløpig er det uklart om det er tilfelle.

Regjeringserklæringen slo fast at det skulle innføres skattefradrag for enøk-tiltak. Dette går nå regjeringspartiene bort fra. Isteden foreslås det å utvide og endre Enovas ordning for enøk-støtte til husholdninger til å bli rettighetsbasert. Det er et godt grep, fordi det betyr at en ikke lenger trenger forhåndsgodkjenning for å gjennomføre et tiltak. Isteden får man utbetalt støtte basert på utgifter for utførte tiltak nærmere spesifisert av Enova.





- Det råder derimot svært stor usikkerhet omkring hvorvidt borettslag og boligsameier vil få nytte godt av disse mer forutsigbare rammene. Slik formuleringen i budsjettet er, heter det at ordningen skal gjelde «private husholdninger». Det er vel ikke regjeringens hensikt å holde hver fjerde bolig utenfor? spør adm. dir. Thor Eek, i Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL).

Det er svært begrensede tiltak den enkelte husholdning kan gjøre på egen hånd når den bor i blokk eller rekkehus. De fleste tiltak må man søke styret om. Man kan ikke ta beslutninger på egen hånd som handler om å legge om tak, skifte ut vinduer, etterisolere vegger eller installere nye energisystemer.

- Den enkelte husholdning må nesten bare nøye seg med å installere styringsystemer som kan få energiforbruket ned. Dette monner ikke i det store bildet. Derfor må investeringer gjort av boligselskaper med i en ny rettighetsbasert ordning. Det er et nødvendig grunnlag for å få til energisparing som gir positive utslag på klimaregnskapet, og viktig for å skape rettferdighet mellom ulike boformer. Etter vår oppfatning bør det være en selvfølge at boligselskaper også inkluderes i ordningen med rettighetsbaserte enøk-tilskudd, og vi forventer at dette kommer på plass før endringen trer i kraft til neste år, avslutter Thor Eek.



Nyhetsbrev fra NBBL -  
Oktober 2014

## Statsbudsjettet 2015

Regjeringen gjør det enklere for borettslag og sameier å sette i gang heis-prosjekter når **tilskuddet til heis** blir

overførbart. Heisprosjekter kan dermed gjennomføres over en lenger tidsperiode enn før.

< Adm. dir. Thor Eek i NBBL (Norske Boligbyggelags landsforbund). Foto: Arash-Nejad



Dette er en endring NBBL har jobbet for i mange år, og vi er nå fornøyd med at denne formaliteten endelig er kommet på plass, sier adm. dir. Thor Eek i NBBL (Norske Boligbyggelags landsforbund).

Ni av ti blokker mangler heis

Det er behov for oppgradering av boligmassen blant annet ved etterinstallasjon av heis, ikke minst for å møte den kommende eldrebølgen. I blokker som ble bygd i 50-, 60- og 70-årene, mangler ni av ti heis. Det fører til at mange beboere er svært lite

mobile. Eldre eller andre med fysiske funksjonsnedsettelse vil kunne bo lenger i egen bolig dersom flere boliger blir tilrettelagt med heis.

- NBBL har sammen med mange andre i lang tid argumentert for at tilskuddet til heis skal kunne og sameier trygt sette i gang heisprosjekter og vite at det er midler til å få heisene installert, selv om prosjektet ikke er helt i mål ved årsskiftet, sier påpeker Thor Eek.

Forutsigbar tilskuddsordning avgjørende for satsing på heis

Heisprosjekter er kostbare, teknisk krevende og tar tid. Forutsigbar tilskuddsordning og tilstrekkelige rammer til formålet er avgjørende for at boligselskaper våger å satse på heis.

- Mange boligselskaper er lite kjent med muligheten for tilskudd til heis, og det er derfor viktig at det satses på å gjøre tilskuddet kjent. Over tid er det også helt nødvendig å øke størrelsen på tilskuddsordningen, slik at antall heiser blir økt vesentlig utover dagens nivå, avslutter Thor Eek i NBBL.

DNB Eiendom - torsdag 30. oktober 2014 x uke 44 | s3

Line Parelius

ADVOKAT I HUSEIERNES LANDSFORBUND

## Erstatning ved mangel på brukt bolig

FOTO:  
Christian  
Mjelde.

Huseiernes  
Landsforbund



Vi har oppdaget en gammel vannlekkasje i boligen ett år etter at vi overtok. Har vi krav på erstatning? Og når er det for sent å klage?

Dersom vannlekkasjen var der da dere overtok, men først er blitt oppdaget nå, kan det representere en skjult mangel som kan gjøres gjeldende overfor selger i medhold av avhendings-lova. Det er ikke tilstrekkelig å dokumentere at det er en feil på eiendommen. Feilen må innebære et avtalebrudd, altså at eiendommen er i dårligere

stand enn hva som var avtalt og hva kjøper hadde en berettiget forventning om. Ved salg av brukte boliger er det også vanlig at selger generelt fraskriver seg ansvar for mangler ved at eiendommen selges «som *den* er». I så fall vil kjøper bare kunne rette krav mot selger dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente, eller selger eller selgers representant har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Når du oppdager at eiendommen er mangelfull, må du fremsette et krav om prisavslag og/eller erstatning overfor selger. Prisavslag er vanligvis dekkende, og skal tilsvare utbedrings-kostnaden dersom ikke annet blir godtgjort.

- Kravet fremsettes i en reklamasjon. Det er to frister for reklamasjon som må overholdes, i tillegg til at kravet ikke må være foreldet etter foreldelsesloven.' For det første er det en absolutt reklamasjonsfrist på fem år fra kjøper overtok boligen. For det andre er det en relativ-reklamasjonsfrist-som krever at kjøper reklamerer innen rimelig tid etter at kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget avtalebruddet. Denne relative reklamasjonsfristen er kort. Det finnes høyesterettspraksis for at reklamasjon fremsatt litt over tre måneder etter at forholdet ble oppdaget, var fremsatt for sent slik at kravet var gått tapt. I samme sak uttaler Høyesterett at det vanligvis ikke er grunn til å tillate reklamasjonsfrist særlig lenger enn to måneder. Du bør derfor fremsette reklamasjon så snart som mulig, og uansett innen to måneder etter at du oppdaget (eller burde oppdaget) kontraktsbruddet.



DNB Eiendom × torsdag 6. november 2014 × uke 45 | s3

Jørn Ramberg

EIENDOMSMEGLER MNEF  
OG FAGKONSULENT I DNB EIENDOM

## Overtagelse av nybygg

Vi har kjøpt nybygg.

Hvilke rettigheter har vi hvis vi finner feil og mangler ved overtagelse?

Kjøper du noe splitter nytt, som ofte kan være bestilt uten at du har kunnet se boligen innvendig, kan du stille strenge krav til leveransen. Før kjøpet er det viktig å gjennomgå leveransebeskrivelsen grundig slik at du vet hva du får. Det kan også være foretatt tilleggsbestillinger eller endringer i boligen som også må gjennomgås.

Ved overtagelse sjekkes både at «alt er på plass» samt den håndverksmessige utførelsen. Det er svært viktig at for eksempel hakk i parkett, malingssøl, sprukne fliser eller annet blir nedtegnet i overtagelsesprotokollen. Når selger har overlevert boligen kan du ikke lenger reklamere på dette.

Er det noe som mangler, forplikter selger seg til å rette dette innen rimelig tid. Det skal mye til for at du som kjøper kan nekte å overta selv om noe gjenstår. Manglene skal rettes snarest mulig. Representerer dette en viss verdi, kan det være fornuftig å holde tilbake en tilsvarende del av kjøpesummen til alt er ok.

Er det feil eller mangler som ikke blir rettet, kan kjøper få et prisavslag. Det stilles alltid en bankgaranti fra utbyggers side. Denne gjelder i fem år fra overtagelsen og skal sikre kjøper mot økonomisk tap, for eksempel hvis utbygger går konkurs i denne tiden.

## Hjemmesider

For klubber som vil lage sin egen side, er det enklest å søke på ordet "hjemmeside" i en nettleser. Du vil da få opp mange steder som tilbyr hjelp både med programvare, domener, webhotell osv. Mange av tilbudene er gratis, men de kan være ustabile og følges gjerne av irriterende reklame.

Mange har sine egne hjemmesider uavhengig av DES-Norge, men er du tilfreds med en standard informasjonsside hos DES-Norge, så er den gratis for medlemsklubber.

Se vår hjemmeside under menyen "Medlemsklubber": eksempel, Gjøvik, Oppegård, Kongsberg, Kongsvinger og Vadsø.

Stoff (tekst og bilder) dere vil ha inn, sendes som e-post, gjerne med vedlegg, til:

[snekker@des-norge.no](mailto:snekker@des-norge.no)

Husk også å melde fra når tekst/bilder blir uaktuelle og bør oppdateres.

**Neste Informasjonshefte nr 2-2015 ventes ferdig først i april**