



NR 1-2018

SAMARBEIDENDE DES-KLUBBER I NORGE

* Informasjonsskriv Nr 1 - 2018 *

Takk for samarbeidet i 2017!

Godt nytt år 2018 til alle våre medlemmer!



Innhold:

Kontingenten 2018 | Årsmøte 2018 | Styreleder har ordet | Advokatens innlegg | Sekretæren har ordet | Spørsmål og svar | Aktuelle utklipp | Noe å tenke på?

VIKTIG MELDING!

Informasjonsheftet blir sendt din DES-klubb som PDF-fil. Grunnen til dette er de store portoutgiftene.

Klubber og borettslag som har tilgang til DES-Norges Hjemmeside: www.des-norge.no vil kunne skrive ut ønsket antall eksemplarer.

Besøksadresse: Nedre Slottsgate 4, 0157 OSLO.

Telefon: 970 46 157 eller 930 45 780 (styret)

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

Post: DES-Norge, Nedre Slottsgate 4, 0157 OSLO **E-post:** post@des-norge.no

Vår advokat flyttet fra nyttår 2017 inn i nye kontorer i **Neder Slottsgate 4, 0157 OSLO.**

Her i 5. etasje vil også DES-Norge ha sine møtelokaler.



KONTINGENTEN 2018

Innbetaling av kontingenten kr. 30.- pr medlem

innen **31. januar 2018**

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 2018

Det innkalles til årsmøte i Samarbeidende DES-klubber i Norge **Mandag 7. mai 2018**, Fossekallen Conference Center i Granfos Næringspark på Lysaker. Program med innkalling sendes ut i vårt Informasjonsskriv 2-2018.

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 25. april
2018

Info 2-2018 vil inneholde det fullstendige program for årsmøtet.

De siste årene har DES-Norge mottatt støtte fra Husbanken til informasjonsarbeide.

Fra 2018 bortfaller denne støtten. Det betyr at DES-Norge må kutte kostnader i sin drift.

På grunn av store portokostnader har styret besluttet **å stanse utsendelse av Info-heftene som papirutgave.** Fortsatt vil Info-heftene bli lagt ut på vår nettside som en PDF-fil som klubbene/borettslagene selv kan skrive ut i ønsket antall eksemplarer.

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.

??

Spørsmål?

Er det mulig å legge inn i vedtektene til des-klubben forutsetninger om at leiligheten skal være i bruk og at den må selges når det foreligger et klart tilfelle av permanent fraflytting for eksempel ved at beboer blir pasient på sykehjem og leiligheten har stått tom i f eks 3 mndr eller mer. Årsaken er at vi har flere leiligheter ledige i lang tid.

= >

Svar:

Jeg vurderer dette slik at man har anledning til å klargjøre plikten til å selge i vedtektene, når det kan konstateres at fraflyttingen er permanent. En rimelig frist bør muligens setter til 6 mnd. Det er imidlertid slik at det i flere DES-klubber gis en 3 måneders frist etter andelseiers død, før arvinger må ta stilling til salg eller egen overtagelse dersom man oppfyller vedtektsforutsetningene. Derfor er vel heller ikke en 3-måneders frist helt urimelig, dersom andelseier er pasient og får permanent plass på sykehjem.

??

Spørsmål?

Vi har fått et spørsmål om hundehold i vårt borettslag. I våre husholdsregler står det at borettslaget ikke tillater hundehold. Nå er det en ny beboer som ønsker å skaffe seg hund, og vi har svart at våre husholds regler ikke tillater det. Jeg har imidlertid fått informasjon om at det skal finnes en høyesterettsdom som sier at et borettslag ikke kan nekte sine beboere å anskaffe hund. Er det noen i DES-Norge som kan gi meg en tilbakemelding om hva som gjelder.

Svar:

En god grunn for å holde dyr er for eksempel en blind eller svaksynt persons behov for førerhund. Hovedregelen er at borettslaget kan bestemme at dyrehold er forbudt. Et slikt forbud kan gjelde generelt eller for enkelte typer dyr. Utgangspunktet er således at beboere må respektere og overholde borettslagets regler. På tross av borettslagets forbud mot dyrehold kan man likevel ha rett til å ha dyr. For leietakere følger dette av husleieloven § 5-2. For eiere er det rettslige grunnlaget for retten til dyrehold borettslagsloven § 5-11 fjerde ledd.

I borettslagsloven § 5-11 (4) står det at "Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen". For at man skal ha rett til dyrehold på tross av borettslagets forbud kreves det at det foreligger "gode grunner", og at det ikke er til "ulempe" for utleier eller øvrige brukere av eiendommen.

= >

Av rettspraksis og forarbeidene til husleieloven følger det at det kan foreligge gode grunner også i andre tilfeller hvor behovet for å ha dyr ikke er like sterkt som i det foregående eksemplet. En dom avsagt av Oslo Tingrett i 2005 belyser dette. Borettslaget hadde i saken et forbud mot hundehold av rasen amstaff. Tingretten kom i saken frem til at eieren av hunden i det konkrete tilfellet hadde lov til å ha hunden i boligen på tross av borettslagets forbud. Det ble lagt vekt på at hunden hadde ansvarliggjort mannen og hjulpet han med å holde seg unna et mindre heldig ungdomsmiljø. Det lå altså mer i hundeholdet for mannen enn vanlig trivsel.

Dyrehold vil kunne være til ulempe dersom det medfører mye støy, ubehagelig lukt eller ved at øvrige beboere får fysiske plager, for eksempel i form av allergi. Her vil blant annet graden av allergi hos de andre beboerne være av stor betydning. Er nærmeste nabo hyperallergisk mot hund, vil dette tale mot hundehold, men holder beboeren til i en annen trappeoppgang blir det av mindre betydning.

Vurderinger i denne typen saker er skjønnsmessige og det er derfor ofte vanskelig å forutsi saksutfallet.

Vår sekretær Bjørn Hvinden har ordet

Nytt fra styret januar 2018

Vil først benytte anledningen til å ønske alle et godt nytt år.

En sak som har dukket opp i slutten av 2017 er at nystartede DES-klubber ikke får registrert seg i frivillighetsregisteret i Brønnøysund.

Brønnøysundregisteret mener at en DES-klubb er å definere som et boligbyggelag, noe som vil stille strengere krav til den enkelte klubb som må stiftes i samsvar med boligbyggelagsloven kapittel 2.



Følgende dokumentasjon må da sendes inn:

- Kopi av stiftelsesdokument, kopi av vedtekter, kopi av åpningsbalanse med revisors bekreftelse, original villighetserklæring fra revisor, original bekreftelse fra revisor på innbetalt andelskapital, original villighetserklæring fra evt. regnskapsfører, og original villighetserklæring fra styremedlemmer som ikke har signert meldingen.
- Registreringen vil medføre et gebyr på kr.5.570,- ved elektronisk melding og kr 6.797,- ved melding på papir.

Som man ser vil en slik endring medføre både økte kostnader og økt arbeid.

Det er foreløpig uklart om allerede stiftede klubber som ligger i frivillighetsregisteret må omregistreres.

Advokat Lyngtveit har kontakt med saksbehandler i Brønnøysund i sakens anledning. Han ser også på om det kan være andre måter å registrere seg på.

Styret kommer tilbake med mer informasjon når det er noe nytt å meddele.

HVORDAN KOMME I GANG MED BYGGING AV SENIORLEILIGHETER

Først og fremst er det viktig å ha et tilstrekkelig antall medlemmer (i en DES-klubb eller annen gruppering) som kan tenke seg seniorbolig. Hvis ikke, kan det være mulig å skaffe seg medlemmer blant annet ved å bruke lokal presse. Her kan en leder om mulig presentere et eventuelt prosjekt. Men om en ikke har et konkret prosjekt, kan tanken om seniorboliger presenteres på generelt grunnlag.

Her kan fremheves:

Seniorboliger gir voksne mennesker mulighet til å ta ansvar for eget liv.

Seniorboliger er lettstelte hvor en kan klare seg lenger uten hjelp.

Fellesskapet i seniorboliger er viktig.

Kommunen sparer betydelige summer på at eldre kan bo lenger i egen bolig.

Hvis en tror at det i befolkningen er grunnlag for å selge seniorboliger, er det en brukbar idé å kontakte en eller to lokale entreprenører. De kjenner tomtesituasjonen, og ser det ofte som god reklame å bygge boliger for eldre. Kommunen disponerer også ofte tomteareal med sentral beliggenhet egnet for eldre. Kommunen kan normalt gi tilsagn på tomt for seniorboliger, og først foreta salget når en ser om det er mulig å selge boligene.

DES-Norge er en landsdekkende organisasjon som kan gi råd og veiledning. DES-Norge har god kontakt med Husbanken. Husbanken gir lån til boliger opp til 90 m².



Olav Flåt

Aktuelle utklipp:

Hentet fra NBBLs Nyhetsbrev 16.10.2017

Både tilskudd til heis og enøk-tiltak i eksisterende bebyggelse blir svekket i regjeringens forslag til statsbudsjett for 2018. Det gir boliger som verken er tilpasset den kommende eldreølgen eller behovet for å redusere energibruken.

Heisen som gikk ned

– Til tross for stort behov for midler til etterinstallering av heis velger regjeringen ytterligere kutt i tilskuddsmidlene. Bevilgningen er halvert siden 2016. Borettslag og sameier har etterspurt mer enn det dobbelte av Husbank-rammen til heis de siste to årene, sier adm. direktør Thor Eek i NBBL.

Mange planlagte heisprosjekter i borettslag og sameier står nå i fare for å bli skrinlagt.

– Dette er synd for eldre beboere som er avhengig av heisen for å kunne fortsette å bo hjemme.

Regjeringen forklarer kuttet med at det bygges flere nye blokker med heis. Disse boligene er i liten grad et alternativ for beboere i eldre lavblokkbebyggelse.

– Nye leiligheter ligger i et helt annet prissjikt enn det som denne gruppen har råd til. De er gjerne eldre med lavere inntekter og med få muligheter til å flytte til nye og mer egnede boliger.

Kraftløs enøk satsing

Stortingets ambisjoner for energisparing i boliger er store, og de har bedt regjeringen om en plan for å spare 10 TWh i bygningsmassen innen 2030. Regjeringen følger dessverre ikke opp.

– I statsbudsjettet får man inntrykk av at det skal skje av seg selv. Det er intet

å se til nye virkemidler i regjeringens plan, og det legges ikke opp til noen økninger i de eksisterende ordningene, sier NBBLs Thor Eek.

Boligsektoren er taperen i fordeling av Enovas støttemidler. Det gjelder boligblokker spesielt. Dagens ordninger for redusert energibruk i boliger er i stor grad rettet mot eneboligeiere.

– Enovas støtteordninger må gjennomgås, ikke minst for en bedre målretting mot boligselskap og oppgradering av boligblokker. Omtrent 1 million personer i Norge bor i blokk, kommenterer Eek



NBBL er kritiske til at Regjeringen går inn for å redusere Husbankens låneramme med 1 milliard, fra 18 til 17 milliarder.

Begrunnelsen regjeringen gir er at etterspørselen etter lån fra Husbanken har vært noe lavere enn beregnet.

Husbanken bør brukes mer aktivt

I statsbudsjettet rapporteres det at det særlig er tilsagnene til grunnlån til nybygging som har gått ned.

– I NBBL ser vi dette først og fremst som et uttrykk for manglende boligpolitisk kreativitet rundt hva Husbanken kan brukes til. Blant annet kunne gunstige lån gjennom Husbanken vært brukt til å realisere flere lei-til-eie-prosjekter og andre boligløsninger særlig myntet på ungdom, sier NBBLs adm. dir. Thor Eek.

Varselskilt er ikke nok

Når mildværet kommer er det viktig å fjerne snø og is fra taket



Publisert 25.01.2016

Blir noen skadet av is eller snø som raser fra taket, er ikke varselskilt og avvisere nok for å unngå ansvar. – Styret i borettslaget må alltid sørge for at snø og is som kan rase ned blir fjernet, sier NBBL-advokat Henning Lauridsen

Av og til ser det ut som om enkelte tror jobben er gjort når varselskilt og avvisere er satt opp.

– Dette er kun midlertidige tiltak frem til snøen og isen som kan rase ned, er fjernet, sier Lauridsen.

I Oslo sier politivedtektene at avvisere må fjernes senest 7 dager etter at de er satt opp, med mindre det kan dokumenteres lengre ventetid på bistand til takrydding.

Henning Lauridsen, advokat i NBBL (foto: Arash Nejad/nyebilder.no)

Styret har ansvaret

Lauridsen forklarer at det er styrets ansvar å sørge for at det settes opp varselskilt og avvisere i borettslag og sameier med en gang det oppstår risiko for at snø og is kan rase ned fra taket.

– Deretter er det styrets ansvar å sørge for at snø og is som kan rase ned fra taket blir fjernet. Styret må også sørge for at fortau, gangveier og veier på egen eiendom strøs når det blir glatt, sier NBBL-advokaten. Styrets ansvar bortfaller ikke selv om jobben er satt bort til et vaktmesterfirma.

– Hvis de ikke gjør jobben sin, må styret sørge for at de begynner å gjøre det de skal, eller sette den bort til noen andre, presiserer Lauridsen.

Erstatningsansvar og straff

Flere kommuner legger gebyr ved brudd på politivedtektenes påbud om fjerning av snø og is fra tak. I Oslo er gebyret på kr 5 000. Hvis en fotgjenger blir skadet av is som raser ned fra taket vil gårdeier også risikere erstatningsansvar. Ifølge advokat Lauridsen kan det samme skje dersom en parkert bil blir skadet.

– I verste fall kan styret risikere straffeansvar. I en tragisk sak fra 2010 der en fotgjenger fikk en isklump i hodet, ble driftsansvarlig for gården dømt til betinget fengselsstraff for uaktsomhet.

Pilotprosjektet Seniorhuset – en alternativ boform for eldre.

Seniorhuset er et bo-konsept for friske og ressurssterke eldre som ønsker å forberede seg til alderdommen og som ønsker et større fellesskap med venner og likesinnede. Prosjektet er et samarbeid mellom Sintef og Kjersti Nersest arkitektkontor, og har mottatt støtte fra Husbanken, og fra Regionale forskningsfond, hovedstaden.

Til tross for at det er forsket mye på behovet for nye boligformer for eldre, er variasjonen i boligene som tilbys på markedet begrenset. Forskerne hevder at det er et misforhold mellom tilbud og etterspørsel etter boliger tilpasset de eldres behov. Vi mener tiden er overmoden for å teste ulike boformer ut.

Som arkitekt er jeg overbevist om at hvordan fremtidens eldre bor, vil utgjøre en viktig del av løsningen for økt trivsel og helse, og mindre ensomhet, og også for hvilke kostnader eldrebølgen vil utgjøre for velferdsstaten.

Vedlagt link til et innlegg undertegnede har hatt i Kommunal rapport, samt link til nettside/FB-side.

Legg gjerne vedlagte linker ut på DES sin nettside om dere mener Seniorhuset kan være et interessant bo-konsept for deres medlemmer.

<http://seniorhuset.no/index.html>

<https://www.facebook.com/Seniorhuset/>

http://debatt.kommunal-rapport.no/debatt/kommunene_svikter_pa_seniorhus_fronten

Vennlig hilsen Kjersti Nerseth, Sivilarkitekt MNAL, **k.n.a r k**

KJERSTI NERSETH ARKITEKTKONTOR, KONGENS GATE 2, 0153 OSLO,
MOBIL 915 38 033

Hvorfor være medlem av DES-Norge?

En av flere gode grunner til å være medlem av DES-Norge er nettopp den påvirkningsmulighet de har overfor sentrale myndigheter: Kommunenes Sentralforbund, departementene, Husbanken etc.

Påvirkningsmulighetene overfor sentrale myndigheter gjennom fellesskapet, er dessverre for de fleste vanskelig å ta inn over seg til daglig.

Info-skrivene sendes til våre medlemsklubber over det ganske land. Disse heftene kommer vanligvis tre-fire ganger i året og inneholder aktuelt stoff for klubbene.

Det er særlig i etableringsfasen at de lokale klubber og borettslagene har nytte av DES-Norge, med utforming av vedtekter, praktisk og juridisk rådgivning osv.

Nøl ikke med å stille spørsmål eller be om juridisk assistanse når du er medlem. Honorar for inntil **to timer** fri advokatbistand er allerede innbetalt for din DES-klubb.

Det ville neppe eksistert klausulerte borettslag uten DES-Norge og deres påvirkning. En bærende idé for DES er nettopp rimelige boligpriser for medlemmene!

Vi ønsker flere kvinner velkommen!

Valgkomiteen i en frivillig organisasjon som DES-Norge, har en særdeles viktig oppgave.

Den skal finne fram til dyktige, arbeidsvillige og engasjerte personer som kan drive virksomheten framover uten noen frykt for stagnasjon. Rett person på rett plass trygger fremtiden for DES-Norge.

Vi ønsker vår valgkomité lykke til med å finne fram til de rette personer fra våre medlemsklubber til styret i DES-Norge.

Forslag til styreleder/ styremedlemmer /varamedlemmer ved neste valg kan sendes til [valgkomiteen](#) DES-Norge, Nedre Slottsgate 4, 0157 OSLO, i god tid før årsmøtet.



Neste Informasjonshefte nr 2-2018 ventes ferdig tidlig i april

Har du noen tanker eller ideer du vil dele med oss andre?

Invitasjon til medlemmer av DES-Norge om å skrive innlegg i våre Info-hefter.

Vi håper at mange ute i medlemsklubbene vil prøver å være litt kreative slik at informasjonsheftene blir attraktive med et innhold og en utforming som leserne med forventning ser fram til å motta. Du kan gjerne "låne"/kopiere) stoff fra andre, men husk å oppgi **kilde og forfatter!**

Kom gjerne med en presentasjon av din lokale klubb og det dere arbeider med for tiden.

Mange av våre medlemmer er erfarne folk med god kjennskap til DES-systemet og hva som er nyttig og av interesse for borettslagene og klubbene ute i distriktene. Kom helst med ferdige tekster (ev. bilder) som kan kopieres direkte.

Tekst og bilder sendes: snekker@des-norge.no