

1 - 2019

SAMARBEIDENDE DES-KLUBBER I NORGE

* Informasjonsskriv **Nr 1 - 2019** *

Takk for samarbeidet i 2018!

Godt nytt år 2019 til alle våre medlemmer!



Innhold:

[Kontingenten](#) 2019 | [Årsmøte](#) 2019 | [Styreleder](#) har ordet | [Advokatens](#) innlegg |
[Sekretæren](#) har ordet | Spørsmål [og svar](#) | Aktuelle [utklipp](#) | Noe [å tenke](#) på? |

VIKTIG MELDING!

Informasjonshftet blir sendt din DES-klubb elektronisk. 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 **Nedre Slottsgate 4, 0157 OSLO.**

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



KONTINGENTEN2019

31. januar 2019

1607 44 31228.

GENERALFORSAMLINGEN
2019

Mandag **6. mai 2019,**

Deltageravgift kr. 250.-

1607 44 3122825. april
2019

Info 2-2019 vil inneholde det fullstendige program for årsmøtet.



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


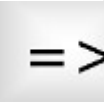
Fra 2018 bortfaller denne støtten. Det betyr at DES-Norge må kutte kostnader i sin drift.

På grunn av store portokostnader har styret besluttet **å stanse utsendelse av Info-heftene som papirutgave.** Fortsatt vil Info-heftene bli sendt ut til våre medlemmer som en Word-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 klubben. Derfor denne sekvensen med spørsmål og svar.

Svarene er utarbeidet eller godkjent av vår advokat Knut Lyngtveit eller takstma

	<p>Spørsmål?</p> <p>Må man fortsatt være medlem i DES-klubben etter å ha blitt tildelt leilighet i et DES-borettslag?</p>
	<p>Svar:</p> <p>Vedtektene bør være klare på at du må være medlem så lenge du er eier av en bolig i et DES-borettslag.</p> <p>Men spareplikten opphører ved tildeling av leiligheten.</p>

	<p>Spørsmål?</p> <p>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.</p> <p>Årsaken er at vi har flere leiligheter ledige i lang tid.</p>
	<p>Svar:</p>

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

Advokat Knut Lyngtveit

Advokat
Knut
Lyngtveit

Nedre
Slottsgate
4,
0157 Oslo

E-post :
lyngtveit@l
yha.no
Tlf : 22 00 79 30
Mob: 901 96 384



Her er avsatt plass til en redegjørelse fra Knut Lyngtveit. Mange forespørsler dreier seg om vedtekter og takster. Knut vil ta opp varierte temaer/emner fra sin erfaring med ulike spørsmål fra medlemsklubbene.

Vår styreleder Fabian Stang har ordet



DES-Venner

Arbeidet med å skaffe gode boliger, for oss som har levd en stund, fortsetter over hele landet.

DES boligene er til stor avlastning for stat og kommuners plikt til å skaffe et tilrettelagt tilbud.

Forhåpentligvis klarer vi å få myndighetene til å forstå nytten av vårt arbeid, slik at nye prosjekter får den «dra-hjelp» vi trenger.

I nye prosjekter, som skapes med støtte fra offentlige eller private, er det svært viktig at fremtidig prisregulering, for å videreføre subsidiene, utformes på en klar og utvetydig måte. Dette for å unngå slike tvister som vi dessverre har opplevd i noen år nå.

Jeg benytter anledningen til å takke alle dere som står på for å skape gode bo-opplevelser under DES-paraplyen.

Hilsen Fabian

Vår sekretær Bjørn Hvinden har ordet

Nytt fra styret januar 2019

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

En sak som har blitt hyppig diskutert i styret i 2018 har vært Brønnøysundregistrenes bestemmelse om at nystartede DES-klubber ikke får registrert seg i frivillighetsregisteret i Brønnøysund, men må stiftes i samsvar med boligbyggelagslovens kapittel 2.

Advokat Lyngtveit har hatt kontakt med saksbehandler i Brønnøysund i sakens anledning og det har også vært møte med departementet hvor DES Norge har lagt fram sitt syn.

Nå har det imidlertid blitt truffet en beslutning i departementet, og den gikk dessverre ikke i vår favør. Nystartede klubber må registreres i foretaksregisteret med en innskuddskapital på minimum kr.30.000,-og selve registreringen vil koste ca. kr.7.500,-. Klubben må også ha godkjent regnskapsfører og revisor.

Fabian Stang og Olav Flåt har vært i møte med eldreminister Åse Michaelsen og presentert DES-ordningen. Eldreministeren hadde allerede en god del kunnskap om ordningen og var positiv. Hun åpnet også opp for at DES Norge kunne benyttes som referanse i et prosjekt for utforming av boliger for eldre.



Neste Informasjonshefte nr 2-2019 ventes ferdig først i april

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 voksnes 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 eldrebølgen 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 ilegger 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 Nerseth 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

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: post@des-norge.no

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!

Mange klubber 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.

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 trykker 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.



