



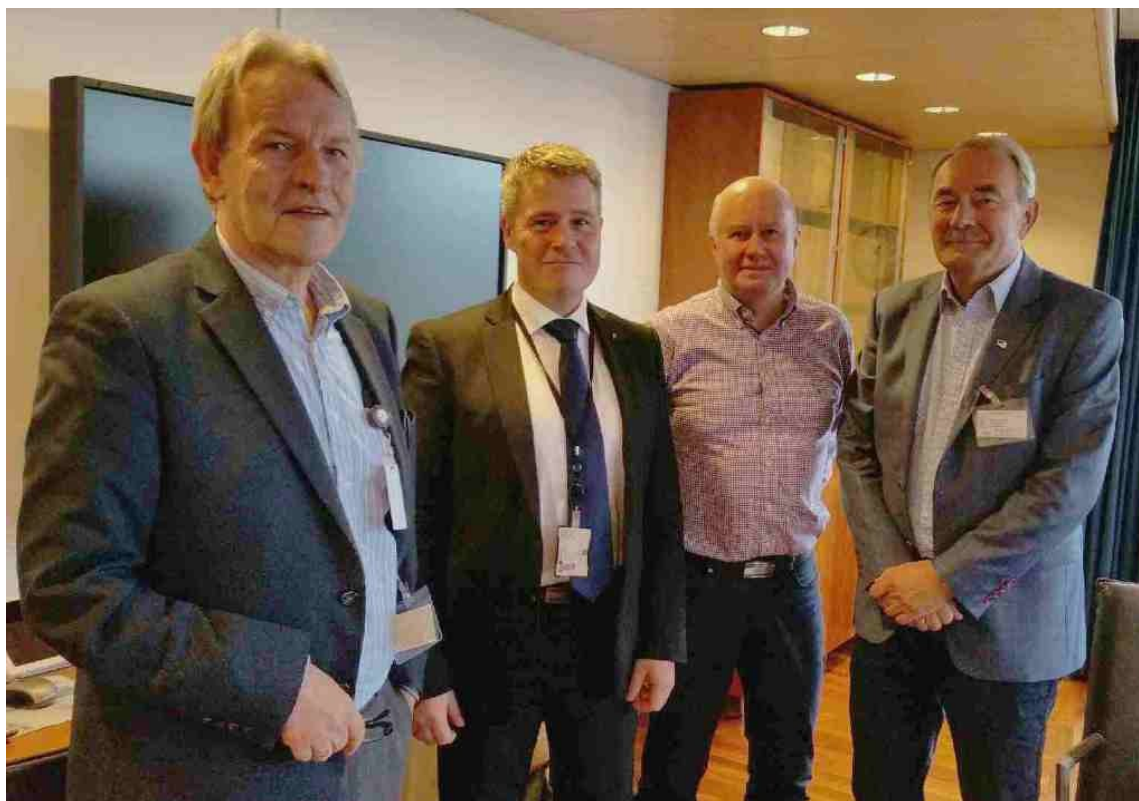
NR 1-2017

## SAMARBEIDENDE DES-KLUBBER I NORGE

\* Informasjonsskriv Nr 1 - 2017 \*

*Takk for samarbeidet i 2016!*

*Godt nytt år 2017 til alle våre medlemmer!*



DES-Norge i et møte med Kommunal- og moderniserings-departementet tirsdag 11. oktober 2016

Fra venstre: advokat Knut Lyngtveit, statssekretær Per Willy Amundsen, sekretær Bjørn Hvinden og styreleder Gunnar Melgaard

### Innhold:

Kontingenten 2017 | Årsmøte 2017 | Spørsmål og svar | Styreleder har ordet | Sekretæren har ordet | DEBO Hugesund | Noe å tenke på? | Aktuelle utklipp

### VIKTIG MELDING!

Informasjonshftet 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 Informasjonshftet blir sendt til riktig adresse.*

**Ny 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, 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

Vår advokat flytter fra nyttår inn i nye kontorer i **Neder Slottsgate 4, 0157 OSLO**  
Her i 5. etasje vil også DES-Norge få sine møtelokaler.

#### KONTINGENTEN 2017

Innbetaling av kontingenten kr. 30.- pr medlem innen **31. januar 2017**

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 2017

Det innkalles til årsmøte i Samarbeidende DES-klubber i Norge **mandag 8. mai 2017**, Fossekallen Conference Center i Granfos Næringspark på Lysaker. Program med innkalling sendes ut i vårt Informasjonsskriv 2-2017.

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 2017

Info 2-2017 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?

Hvordan en skal stille seg dersom gjenlevende ektefelle er f.eks. bare 30 år. Dette er noe som kan skje nå når vi er blitt så internasjonale.

= >

### Svar:

Gjenlevende ektefelle har, i forhold til bolig i klausulerte borettslag, de samme rettigheter til denne, som førstavdøde dvs. medlemmet hadde. Dette følger av ekteskapslov og egen bestemmelse i borettslov, hvor vedtekter i DES-klubb ikke kan bestemme annet.

Temaet er for tiden et hett diskusjonstema i flere DES-klubber, hvor man også drøfter forholdet mellom samboere og ektefeller, og om det bør være ulikheter i forhold til DES.

Jeg mener man bør se hen på samfunnsutviklingen, hvor lovgiver i dag ikke ser grunn til å behandle hva man som par velger av formaliteter, ekteskap eller samboerskap, ulikt.

Gjenlevende ektefelle vil, slik jeg ser dette, være sikret i et felles medlemskap med sin DES-registrerte ektefelle, partner eller samboer, så lenge han eller hun lever, selv om alderskriteriet ikke er oppfylt jf. vedtekter. Jeg mener videre, at medlemskapet består, forankret i ekteskapet (eller partner/ samboerskap), om man i det hele tatt har behov for en nærmere begrunnelse. Et annet argument er at eierskapet til DES - bolig er begrunnet i medlemskapet. Det er en underlig konstruksjon om man behandler en formalisert ektefelle, partner eller samboer som «nisse på lasset» i forhold til DES-medlemskap og rettighetshaver. Eierrettigheten slettes ikke om registrert medlem dør. DES-klubben vil ikke kunne pålegge gjenlevende ektefelle, partner eller samboer salg, med begrunnelsen at man jf. vedtektene ikke oppfyller DES-klubbens alderskriterium.

??

### 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:**

??

### Spørsmål?

Kan vi ta inn i våre vedtekter en øvre aldersgrense, - så vi unngår å få sykelige/pleietrengende beboere i våre borettslag?

**Svar:**

= >

Nei, det anbefales ikke.

Det vil diskriminere og stenge ute en god del spreke eldre i vår målgruppe.

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  
Nedre Slottsgate 4,  
0157 Oslo  
Postboks 6748  
St. Olavs plass,  
0130 Oslo  
E-post :  
lyngtveit@lyha.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 Gunnar Melgaard har ordet



### DES-Venner

Ønsker dere alle et godt nytt år. Jeg har registrert at det har vært og er et engasjement rundt dette med salg og overtakelse av des boliger, og det er bra. Det som ikke er bra er at det fortsatt er borettslag som ikke har vedtekter som er klare nok på dette området. Jeg henstiller til styrene om å ta en gjennomgang av hvordan verdien av boligene skal beregnes ved overtakelse. Ta gjerne kontakt med oss sentralt, vi har ekspertise på dette området.

Videre er det Des-klubber som står i startgropa for å bygge nye leiligheter, og det er og blir det et stort behov for. I forbindelse med utsendelsen informasjonsskriv nr 1-2017 sender vi med et opptrykk av Informasjonsskrift for samarbeidende DES-klubber i Norge. Dette informasjonsskriftet er riktignok noen år gammelt, men fortsatt like aktuelt. Informasjonsskriftet sier noe om hva kommunene kan spare ved å legge til rette for bygging av des-boliger, og om et framtidig behov for

tilrettelagte boliger for eldre. Mao god dokumentasjon og argumentasjon som kan og bør brukes overfor lokale politikere.

I 2016 har styret i DES-Norge valgt å prioritere et møte med Husbanken og med Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Vi har fått markedsført oss og fått drøftet vilkårene for DES-klubbene. Vårt ønske for 2017 er at vi får til en tettere dialog med vel etablerte klubber og med klubber/borettslag som er i startfasen med sine prosjekter. Jeg mener at vi gjensidig har mye å lære av hverandres erfaringer. Ikke minst har vi i DES-Norge meget dyktig konsulenter som har mange gode råd å komme med.

Jeg gjentar min tidligere oppfordring, kom gjerne med tanker, ideer og meninger om hva vi bør prioritere for å bistå dere. Lykke til med et nytt DES-år.

Gunnar Melgaard

## Vår sekretær Bjørn Hvinden har ordet

### Nytt fra styret januar2017

Styret har i året som har gått hatt målsetting om å få til et møte med Modernisering og kommunaldepartementet. Et slikt møte ble berammet til 11. Oktober med statssekretær Per-Willy Amundsen og to av hans medarbeidere. Fra DES Norge møtte leder Gunnar Melgaard, Knut Lyngtveit og undertegnede.

Møtet startet med en presentasjon av DES Norge og DES klubbenes virksomhet og utvikling.



Inntrykket vi fikk var at statssekretæren hadde kjennskap til DES og var positiv til DES konseptet.

Temaer som ble drøftet var hvordan man kan møte eldrebølgen og vi la her vekt på DES som et supplement til det offentliges oppgaver samt at DES boliger trolig gjør at eldre kan klare seg lenger hjemme før behovet for sykehjems plass oppstår. Vi overleverte i den forbindelse en rapport utarbeidet av Ivar Breivik som underbygget dette.

Fremtidens seniorboliger var også et emne som ble diskutert med hensyn til tekniske hjelpemidler, fellesrom, samt overnattingsrom for pårørende eller gjester.

Med tanke på husbankens innlegg på årsmøtet i mai tok vi også opp behovet for tilstrekkelige rammer, også til oppgraderinger av eldre borettslag. Amundsen mente disse var tilstrekkelig men noterte seg det vi sa.

Til slutt ble det også tid til å diskutere samarbeidet med kommunene om tildeling av sentrale tomter.

Vi hadde 1 time, men fikk mye ut av den. Alt i alt et positivt møte.

Bjørn Hvinden



Olav Flåt:

## 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.

Felleskapet 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 m<sup>2</sup>.

## VEILEDNING FOR BEREGNING AV VERDI FOR LEILIGHETER /ANDEL I BORETTSLAG MED KLAUSULERT VERDISSETTING.

Det forutsettes at den enkelte DES-klubb med tilsluttet borettslag har klausulert verdisettingen av leiligheter / andeler i sine vedtekter. Denne klausuleringen bør være vedtatt både for DES-klubben og det enkelte borettslag.

Det anbefales at det i vedtektene også klausuleres at verdisettingen skal utføres av en takstmann som er oppnevnt av DES-klubben, og som er medlem i Norges Takseringsforbund (NTF) med sertifikat for taksering av boliger.

Skjematuret som benyttes av en NTF takstmann er tilpasset oppgaven å takserer andeler / leiligheter i borettslag og i varetar alle forhold som skal opplyses ved omsetning av boliger i hht. gjeldende regler og lovverk. I tillegg bør takstmannen ha en standard tekst i feltet for markeds og låneverdi i takstdokumentet om følgende:

Takstens konklusjon er satt med bakgrunn i vedtektene for XXXXX Boligspareklubb for Eldre og vedtektene i XXXXX Borettslag som er tilsluttet boligspareklubben.

I feltet for Oppdrag og forutsetninger bør takstmannen ha med følgende forbehold:

Det er avvik i takstdokumentets standard og struktur ved at det ikke er beregnet teknisk verdi for andelsleiligheten, og at verdifastsettelsen er i henhold til eget skjema for verdifastsettelsen som er vedlagt taksten.

Det er videre behov for en fyldig dokumentasjon vedrørende alle forhold i borettslaget. Dette er poster som er medtatt i takstskjemaet til NTF.

I stedet for at takstmannen regner ut teknisk verdi i takstdokumentet bør det benyttes et hjelpedokument som behandler alle poster som er nødvendig for å komme frem til den klausulerte verdien, og som blir takstens konklusjon / høyeste lovlig salgspris i henhold til vedtektene. (Vedlagt)

Ved beregning av andelens / leilighetens verdi er det alltid opprinnelig kostpris inkl. andel felles gjeld som legges til grunn for regulering i henhold til vedtatte «indeksregulering». Normalt benyttes Statistisk Sentralbyrå's Byggekostnadsindeks for småhus eller blokker. Opprinnelig kostpris er lik basispris.

Det beregnes tillegg for egne varige påkostninger.

Det gjøres fradrag for slitasje og elde i leiligheten samt for feil, mangler og u hensiktsmessige forandringer.

Det gjøres tillegg for andel av felles disponible midler per dato for verdifastsettelsen eller fra siste årsregnskap. Dette oppgis bl.a. årsoppgaven for andelsleiligheten fra borettslaget.

Andelens verdi / kostnad tillegges (f.eks. kr. 100,-).

Det gjøres alltid fradrag for andel av langsiktig gjeld per dato for verdifastsettelsen eller fra siste årsregnskap. Dette oppgis bl.a. årsoppgaven for andelsleiligheten fra borettslaget. En kommer da frem til beregnet pris per dato. Beregnet pris bør avrundes til nærmeste hele fem, eller ti-tusen kroner.

Revidert av takstmann Per Egil Ilsaas den 05.12.2016

Innlegg av takstmann Per Egil Ilsaas,  
som i en årrekke har taksert boliger for DES-klubber.  
Forfattet 06.03.2014. Revidert 05.12.2016

Per Egil Ilsaas har vært autorisert takstmann med medlemskap i Norges Takseringsforbund, NTF siden 1984. Per Egil Ilsaas var med og etablerte takstkontoret, Takstsenteret AS på Bekkestua i Bærum i 1988, og var daglig leder i selskapet i mange år. Per Egil Ilsaas har hatt flere tillitsverv i NTF og i NTF lokalavdelingen Oslo og Akerhus.

Per Egil Ilsaas er oppnevnt spesialkonsulent for DES-Norge for saker vedr. taksering og bygnings-teknikk. I tillegg har Per Egil Ilsaas vært oppnevnt takstmann for Bærum Boligspareklubb for Eldre siden 1988 og for Bygdøy Boligspareklubb for Eldre siden 2011.

Per Egil Ilsaas pensjonerte seg og avsluttet sin virksomhet som takstmann per 1. januar 2014, men er fortsatt senior medlem i NTF med tilgang til all ny informasjon i bransjen.

Arbeidsområder for Per Egil Ilsaas:

Bolig- og næringstaksering, tilstandsrapporter/boligsalgsrapporter/reklamasjonsrapporter, anleggsmidler i foretak og skadetaksering, samt avhendingsaker. Oppnevnt som sakkyndig meddommer i tingretten og lagmannsretten.

### TAKSERING AV ANDELSLEILIGHETER I BORETTSLAG SOM ER TILKNYTTET BOLIGSPAREKLUBBER FOR ELDRE.



Jeg er anmodet om å gi en orientering om forholdene ved taksering av andelsleiligheter i borettslag som er tilknyttet Boligspareklubber for Eldre.

Som takstmann i 30 år har jeg vært oppnevnt takstmann for Bærum Boligspareklubb for Eldre i 25 år og etter høyesterettsdommen i forbindelse med Bygdøy Boligspareklubb for Eldre og Grandeløkken Borettslag ble jeg oppnevnt takstmann for å taksere de andelsleilighetene som ble solgt i Grandeløkken Borettslag på Bygdøy etter 2011.

Grunnlaget for takseringen av disse andelsleilighetene er vedtektene i boligspareklubbene og i de enkelte borettslagene. Det er i takstdokumentene presisert at det er disse som er hjemmelen og grunnlaget for den enkelte takst som avholdes. Dette gjør at det er meget viktig at boligspareklubbene som paraplyorganisasjon i det enkelte distrikt har klare og entydige vedtekter, og at vedtektene til borettslagene som dannes under den enkelte boligspareklubb er like og sammenfallende.

DES – Norge har laget vedtekter som bør benyttes ved ny dannelse av boligspareklubber og nye borettslag. Det bør også oppnevnes et takstmansutvalg i det enkelte distrikt som får i oppgave å taksere andelsleilighetene i henhold til det gjeldende regelverket. Dette for å sikre en så lik og enhetlig vurdering av andelsleilighetene som mulig ved salg.



Alle takstmenn i dag er organisert gjennom to organisasjoner som er Norges Takseringsforbund, NTF eller NITO Takst. Disse organisasjonene har sammenfallende instruksjoner for takstmennene. Det er instruksene og regelverket i disse organisasjonene som legges til grunn for alt takstarbeid som utføres i dag. Skjematuret som benyttes ivaretar alle forhold som er nødvendig ved kjøp og salg av alle typer boliger. Forutsetningene for taksering av andelsleiligheter som er tilknyttet en boligspareklubb må innarbeides som grunnlag og mandat i det enkelte takstdokument. Det bør fremgå at takstmannen er oppnevnt av DES-klubben

### **Vanlig dokumentasjon ved taksering av andelsleiligheter er følgende:**

- Andelsbevis med andelens pålydende beløp og andelens nr.
- Partialobligasjon med innskuddskapitalen og partialobligasjonens nr.
- Årsberetning og regnskap for siste driftsår for borettslaget.
- Vedtekter med regler for verdisetting og omsetting samt husordensregler for borettslaget.
- Vedtekter med regler for verdisetting og omsetting for Boligspareklubben som borettslaget er tilknyttet.
- Oppgave over fellesutgiften og årsoppgaven med andel disponible midler og andel fellesgjeld for andelsleiligheten i borettslaget.
- Tekniske opplysninger, for eksempel prospekt med tegninger fra kjøpsåret.
- En oppnevnt takstmann vil etterhvert opparbeide seg et eget arkiv for borettslaget slik at han har god oversikt over forholdene i det enkelte borettslag. Takstmannen vil for øvrig innhente nødvendige tekniske opplysninger og dokumentasjon som er nødvendig for takstarbeidet.

Takseringen av andelsleiligheten utføres for øvrig etter samme mal og mønster som alle andre typer andelsleiligheter og boliger. Andelsleiligheten besiktiges og måles opp for at følgende arealer angis i takstdokumentet: Bruttoareal BTA, Bruksareal BRA som deles i Primærrom P-rom og Sekundærrom S-rom.

- Bruttoareal, BTA, er andelsleiligheten målt på utvendig side av utvendig vegger og mitt i vegg til nabo eller trapperom.
- Bruksarealet, BRA, er andelsleilighetens samlede gulvflate målt på innsiden av leilighetens yttervegger og delevegger mot nabo eller trapperom. BRA skal alltid oppgis ved salg av boliger.
- Primærrom, P-rom, er rom som er innredet til sitt bruk, og som er fullverdig overflatebehandlet. Stue, kjøkken, soverom, ganger, bad, toalett. P-rom skal alltid oppgis ved salg av boliger.
- Sekundærrom, S-rom, er rom som ikke er overflatebehandlet eller som ikke tilfredsstillere andre forskriftsmessige krav til varig opphold. Garderobe, kott, bod(er), innglasset balkong, garasje m.m.



Reglene for oppmåling av boliger finnes på Internett ved å søke på NTF – Norges Takseringsforbund, Areal, Definisjoner, Nedlastninger, Takstbransjens Retningslinjer ved arealmåling – 2014, 2.utgave – Gjeldende fra 9. februar 2015.



Erfaringen med taksering av andelsleiligheter som er tilknyttet boligspareklubbene er variert. Å være andelshaver i et borettslag gir andelshaveren rett og plikt til å bebo den andelsleiligheten som tildeles eller som «kjøpes». Leilighetene blir taksert når andelshaver flytter til institusjon eller er død slik at leiligheten skal overdras til ny andelshaver. I denne sammenhengen er det viktig at familie, arvinger og andre som blir involvert ved salg er orientert og kjent med de spesielle forholdene som gjelder for borettslag tilknyttet boligspareklubber. Det er da spesielt konsekvensen av vedtektenes bestemmelser som kommer til anvendelse med hensyn til prisfastsettelsen og aldersbegrensningene som det er viktig at er kjent for ovennevnte i denne situasjonen. Det er ofte kommet opp problemstillinger og unødvendige tvister med

bakgrunn i disse bestemmelsene fordi familie, arvinger og andre ikke var kjent med dette på forhånd, eller at det har gått så lang tid siden andelshaver flyttet inn at dette er blitt glemt.

Erfaringsmessig vil salgsprosessen for den enkelte leilighet gå lettere dersom Boligspareklubben og tilsluttete borettslag i fellesskap avtaler og oppnevner en fast eiendomsmeglerforretning / eiendomsmegler til å ivareta salgene. Jeg vil si at en har høstet god erfaring med dette i Bærum Boligspareklubb for Eldre hvor dette er praktisert i ca. 25 år, og Bygdøy Boligspareklubb for Eldre.

Det har gjennom tiden vært to metoder å taksere / verdsette andelsleiligheter som er klausulerte med hensyn til prisdannelsen. Den mest regulerte metoden er at den opprinnelige byggekostnaden indeksreguleres med en indeksregulering i henhold til økningen i byggepris for småhus eller boligblokk fra Statistisk Sentralbyrå. Dette er den mest regulerende og kontrollbare metoden. Det forutsettes da at det gis tillegg for varige påkostninger utover normal standard fra byggeåret. Det skal samtidig gjøres fradrag for manglende vedlikehold eller utidsmessighet etter en norm som er nedfelt i vedtektene eller i husordensreglene for borettslaget. I forbindelse med dagens alminnelige regelverk for omsetning av boliger er det forutsatt at det utarbeides en takst eller boligsalgsrapport av oppnevnt takstmann som beskriver andelsleiligheten og foretar vurderingen av varige påkostninger og vedlikeholdsbehovet i hvert enkelt tilfelle. Det må påregnes at det i fremtiden vil bli et offentlig krav om at et hvert salg av boliger og andelsleiligheter vil bli stilt krav om å avholde en boligsalgsrapport.

Den andre metoden som gjennom ca. 25 år er benyttet av Bærum Boligspareklubb for Eldre og de tre tilknyttete borettslagene, er at det benyttes oppnevnte faste takstmenn som avholder en «normal verditakst» hvor alle forhold er hensyntatt og prisfastsettelsen gjøres etter et nedfelt skjønn, og med bakgrunn i den opprinnelige byggekostnaden fra byggeåret. I Bærum er det to faster oppnevnte takstmenn. Med denne metoden gis det større mulighet for å foreta gode og riktige fradrag for manglende vedlikehold og tillegg for varige påkostninger.

Med begge metoder må graden av nedbetaling av andel felles gjeld, og eventuelt at nedbetalingen av fellesgjelden ikke er startet, hensyntas i vurderingene.

Erfaringsmessig fungerer begge metodene godt, men metoden med indeksregulering gir best grunnlag for en helt lik vurdering av prisnivået, da innbyrdes ulikheter som beliggenhet i etasjene og beliggenhet på borettslagets tomteområde ikke blir gjenstand for skjønnsmessige vurderinger.

Med bakgrunn i de erfaringene som er høstet gjennom tiden, vil jeg som takstmann anbefale DES-Norge med tilknyttete Boligspareklubber og borettslag å benytte samme sett vedtekter og samme metode for å taksere / verdsette andelsleilighetene. Det bør også tilstrebes å få allerede eksisterende Boligspareklubber og borettslag til å komme frem til samme enhetlige grunnlag ved omsetning av andelsleilighetene.

Skjemaet ble først utarbeidet av Jacob Nordan.

PRISFASTSETTELSE VED OVERDRAGELSE AV LEILIGHET I  
XXXXXX BORETTSLAG A.L.

LEILIGHET: \_\_\_\_\_

Opprinnelig kostpris leilighet (a)

Kr \_\_\_\_\_

Startpunkt for indeksregulering:

Regulering i henhold til SSBs Byggekostnadsindeks (blokk)

Sum (a) indeksregulert til dato: Kr \_\_\_\_\_

+ Individuelle påkostninger av varig verdi: Kr \_\_\_\_\_  
(sum nominelle dokumenterte beløp)

- Fradrag for slitasje og elde: \_\_\_\_\_ Kr \_\_\_\_\_

Fradrag for feil, mangler, samt uhensiktsmessige forandringer Kr \_\_\_\_\_

+ Andel av felles disponible midler per dato: Kr \_\_\_\_\_

+ Pris for andel Kr \_\_\_\_\_

**BEREGNET TOTAL KOSTPRIS Kr \_\_\_\_\_**

- Andel av langsiktig gjeld per dato: Kr \_\_\_\_\_

**BEREGNET PRIS AV INNSKUDD: Kr \_\_\_\_\_**

Ligningsverdi Kr \_\_\_\_\_

Månedlig husleie per dato: Kr \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_

Sign: Takstmann Xxxxx Xxxxxxx \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Utfylt av oppnevnt takstmann Xxxxx Xxxxxxxxx \_\_\_\_\_

Felles midler, gjeld, ligningsverdi og husleie  
ifølge oppgave fra foretningsfører: \_\_\_\_\_



(Opptrykk av en presentasjon fra 2013 til inspirasjon for våre nye medlemmer)

## DE ELDRES BOLIGSPAREKLUBB (DEBO) HAUGESUND.

"Livsløpsboliger for eldre friske mennesker vil komme til å vokse opp av ruinene etter de husene som er revet på "Nesheim-tomta" og "Nordbø-tomta"like ved Haugesund sentrum. Her vil 45 leiligheter stå klar i løpet av sommeren og høsten til neste år."

"Det spesielle ved disse boligene er at eldre mennesker som ønsker å bo hjemme men som vil ha det trygt og lett rundt seg, skal få muligheten nettopp til dette. "Eldreomsorgens forlengede arm" blir gjerne dette tilbudet kalt; på grunn av at dette helt private initiativet kan bli et alternativ til aldershjem og sykehjem for mange eldre."



Dette sto å lese i Haugesunds Avis i juni 1987. Dette helt private initiativ som er nevnt sto fru **Henny Housken** helt alene for. Hun hentet inn opplysninger om og fra tidligere opprettede spareklubber og da tilfanget av opplysninger var vidt nok gikk hun til Haugesund Sparebank og fremla for ledelsen sine planer for oppretting av en De Eldres Boligspareklubb. Ideen fenget an i banken og den omhandlede klubben så dagens lys den 17. april 1985.

12 stk. 2 roms leiligheter, 12 stk. 3 roms leiligheter, 6 stk. 4 roms leiligheter

Det første styret hadde følgende sammensetning:

🏠 Henny Housken, (formann), Harry Risanger, Gabriel Lund Valen, Adm. banksjef Bjarne Sollie Eriksen, Brynjulf Østensjø, Einar Wathne, (arkitekt) og Thomas Fjeld jr. (forretningsfører)

Det ble det opprettet 2 borettslag, Byparken nord Borettslag og Byparken sør Borettslag. Det forelå 90 søknader til 45 leiligheter.

Den 13. januar 1987 ble det skrevet kontrakt med Haugesund Boligbyggelag (HAUBO) representert ved advokat Thomas Fjeld jr. som forretningsfører for boligspareklubben. HAUBO fungerer i dag som forretningsfører for borettslagene.

Husbankens regler for leiligheter med livsløpsstandard ble fulgt opp med tanke på fremtidige brukere av rullestol. Det ble montert 1 heis i hvert bygg slik at hver etasje fikk tilgang i tillegg til underetasjen hvor det var plass til en bil for hver leilighet. Leilighetene var ferdig innflyttet før jul 1988.



4. stk. 2 roms leiligheter, 7 stk. 3 roms leiligheter, 4 stk. 4 roms leiligheter

I mellomtiden var styret blitt tilbudt og overtok en tomt i nærheten av Vardafjell Sykehjem hvor arkitekt Einar Wathne fra arkitektfirmaet Sandved & Wathne A/S forela for styret hvordan byggene kunne plasseres rundt et tun. Planen var at borettslaget skulle inneholde 20 leiligheter med livsløpsstandard. I forhold til de to andre borettslag der leilighetene ble dyrere ville dette bli en del billigere i og med at de ble bygget uten heiser og uten garasjeplass i en underetasje.

Og Stavangergaten Borettslag ble stiftet.





4 stk. 2 roms leiligheter, 16 stk. 3 roms leiligheter

byggeperioden på grunn av kostnadene den gang.

Styret undersøkte i markedet om interessen for et nytt prosjekt var til stede og i desember 1989 ble det vedtatt å fullføre prosjektet. Det hadde allerede meldt seg 28 kjøpere til de 20 leilighetene. Det ble innflytting i borettslaget i 1990.

Vi skriver i dag 2012 og kan se tilbake på 27 års drift av boligspareklubben. Styrene i de tre borettslagene har jevnlig styremøter og tar seg av oppgaver som skal sikre vedlikehold både inne og ute. Ettersom økonomien i lagene bedrer seg kan man påta seg oppgaver som kanskje ble utelatt i

Alle leiligheter er gjennomgående slik at dagslyset kommer inn fra begge sider. Det er balkonger i alle leiligheter. Balkongene fra inngangen er langsgående og dekker alle leiligheter i samme etasje. I Byparken Borettslag (nord og sør ble slått sammen til ett borettslag for fem år siden) har i år avsluttet flislegging på alle sine syv inngangsterrasser (keramiske fliser) og fremstår i dag meget tiltalende. Arbeidet med å sørge for automatiske døråpnere for rullestolbrukere inn til heisene og ned til garasjeanleggene er under planlegging.

Nærmeste nabo til Byparken Borettslag er Havnaberg Eldresenter. Ved siden av å servere middag alle hverdager, samt kaffe etc. huser senteret frisør og fotpleier. Det finnes godt oppvarmet svømmebasseng og muligheter for flere fritidsaktiviteter.

Haugesund Sparebank som tok seg av finansieringen av spareklubbens byggeprosjekter og ordnet opp i alle forhold til Statens Husbank og fulgte spareklubben med vennlig interesse. Da adm.banksjef Bjarne Sollie Eriksen sluttet av i 1987 overtok adm.banksjef Knut Grinde Jacobsen. Han har fulgt boligspareklubben med stor interesse. Saken ligger hans hjerte nær.

Lokaler i banken har alltid vært tilgjengelige for klubbens virksomhet. Banken har arrangert sammenkomst for spareklubbens styre hvor også representanter for borettslagene har vært til stede og derved fått anledning til å bli kjent med hverandre.

Fru Henny Houskens private initiativ må kunne sies å ha båret frukter. Dette i aller høyeste grad beroende på det gode samarbeid som hele tiden har eksistert mellom boligspareklubben og Haugesund Sparebank.

I desember 2011 hadde boligspareklubben ca. 440 medlemmer, og disponerer 65 leiligheter. Foreløpig ligger det ikke an til nye prosjekter men med HAUGESUND SPAREBANK i ryggen mulighetene absolutt til stede.

Haugesund i oktober 2012 / Tørris Rønning.



er



## Aktuelle utklipp:

### 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 er ofte 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.

### 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](mailto: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, Postboks

6748 St. Olavs plass, 0130 OSLO, i god tid før årsmøtet.



Neste Informasjonshefte nr 2-2017 ventes ferdig først i april

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

Publisert 26.01.2015 i Nyhetsbrev fra NBBL

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.

## Varmende fotominne fra Fredevika Borettslag under DES-klubben i Gjøvik



**Besøksadresse:** Nedre Slottsgate 4,  
0157 OSLO

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

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

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

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