



# DES - NORGE

NR. 1 – 2014

Informasjonsskrift for Samarbeidende DES-klubber i Norge

*Godt nytt år til alle våre medlemmer!*



fra Kornmoenga Oppegård



fra Kornmoenga Oppegård

## Innhold:

Kontingenten 2014 s2 | Årsmøte 2014 s2 | Rapport til Husbanken s2  
Spørsmål og svar s4 | Nye medlemsklubber s7 | Noe å tenke på? s7  
Nytt fra styret s7 | Byggeprosjekt Kornmoenga ved Rolf Arnesen s8  
Aktuelle utklipp s11

## VIKTIG MELDING!

Informasjonsheftet blir sendt din DES-klubb i to eksemplarer. Grunnen til dette er høye portoutgifter.

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 Informasjonsheftet 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 v/advokat Knut Lyngtveit, Akersgata 47/49, 0180 OSLO  
E-post adresse: [post@des-norge.no](mailto:post@des-norge.no)  
Bankgiro: 1607 44 31228 | Organisasjonsnr: 990 753 903

## Takk for samarbeidet i 2013!

for Styret i DES-Norge, Bjørn Leif Solberg / sekretær

### KONTINGENTEN 2014

Innbetaling av kontingenten kr. 30.- pr medlem innen **31. januar 2014.**

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 2014

Det innkalles til årsmøte i Samarbeidende DES-klubber i Norge **Mandag 5. mai 2014**, Fossekallen Conference Center i Granfos Næringspark på Lysaker. Program med innkalling sendes ut i vårt Informasjonsskriv 2-2014.

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 2014

Info 2-2014 vil inneholde det fullstendige program for årsmøtet.



# Husbanken

DES-Norge og Husbanken har en samarbeidsavtale som innebærer økonomisk støtte til blant annet informasjonsarbeide

Tilskuddet fordeles over tre år (2012/2014) og ferdigstilles senest 30.11-2014

Statusrapport 2013:

Som Husbanken er kjent med vil tilskuddet på kr. 150 000 gi oss muligheten til å starte opp nytt arbeid og å ta vare på de medlemsklubber som trenger vår støtte. Vi har i 2013 fulgt opp denne målsettingen slik:

#### 1. HUSBANKEN:

Ny samarbeidsavtale mellom DES-Norge og Husbanken 06.02.2013.

#### 2. KOMMUNENE:

Ordfører Øystein Østgaard, Kongsvinger deltok i Generalforsamlingen 2013. Invitasjoner til ordførere vil fortsette.

#### 3 KS:

Rådgiver Christian Hellevang deltok i General-forsamlingen 2013. Møtet vil bli fulgt opp med konferanse KS/DES-Norge i 2014 (Informasjon til kommunene fra KS)

#### 4. NYE DES-KLUBBER I 2013:

DES-Sande - DES-Nesbyen - DES-Østensjø - DES-Ås

#### 5. INFORMASJON:

Tre Informasjonsskriv i 2013. Hjemmeside med aktuelt nytt: [www.des-norge.no](http://www.des-norge.no)

Besøk i Ålesund i forb. med start av ny DES-Klubb.

Generalforsamling på Granfos (Fossekallen)

6. mai 2013 med 34 deltagere.

#### 6. STYRETS ARBEID:

DES Norge har et styre sammensatt av ledere fra by og land.

Til hjelp i arbeidet har vi også knyttet til oss

Advokat Knut Lyngtveit (Vedtekter)

Takstmann Per Egil Ilsaas, (Takster)

Aktuelle spørsmål med våre svar blir

tatt inn i våre INFO-hefter til

orientering for medlemmene.

Tidligere styremedlemmer Per B.

Brosstad, Olav Flåt og Bjørn

Engebretsen deltar også i dette

arbeidet.

#### 7. ARBEIDET I DES-KLUBBENE:

Flere klubber har fullført, eller

planlegger nye prosjekter - bl. annet:

DES-Skedsmo - DES-Oppegård - DES-

Rælingen DES-Nesbyen

#### AVSLUTNING:

Denne redgjørelsen forteller om

hvordan arbeidet ligger an i forhold til

prosjektbeskrivelsen i søknad om

midler.

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.

??

### 1. Spørsmål?

Arv. Vil et barn som fyller de kriterier vi har i vedtektene gå foran de andre på prioriteringsliste pga arv?

= >

### Svar:

I henhold til borettslags-loven har barnet forkjøperett. Bruusgaard fikk svar fra departementet i sin tid, og svaret var klart at dersom kravene som alder osv oppfylles for å bli medlem, er det forkjøpsrett.

??

### 2. Spørsmål?

Vi har et tilfelle der to personer bor i samme hus – har betalt en «parkontingent» men ikke har samboerpakt e.l. Hvordan er det da om én av disse går bort?

= >

### Svar:

Vi mener at har de to vært samboere, og begge navn er registrert i medlemsregisteret, kan lengstlevende videreføre medlemsskapet.

??

### 3. Spørsmål?

Vår kommune innfører dette året eiendomsskatt for første gang på alle boliger og hytter i kommunen. I denne anledning er det gjennomført taksering av alle eiendommer. Blant disse er et boligkompleks på 16 enheter som tilhører bospareklubbens borettslag. Boligene ble bygd på 80-tallet. Siden da har all boligomsetning foregått etter streng regulering av vedtekter, der det kun er anledning til å bruke prisindeks til regulering av kjøpesum. Dette har medført at boligene omsettes langt under markedsverdi.

Ved takseringen for eiendomsskatt har kommunen lagt normal markedsverdi til grunn. Dette klager bospareklubben på, da de hevder at boligene ikke har større verdi enn det de etter vedtektene kan omsettes for.

Før kommunen tar stilling til klagen ønsker en å vite om dette er en kjent problemstilling, og om hvordan dette evt. løses, i andre kommuner. Det er her vi tillater oss å spørre dere: kjenner dere til hvordan grunnlaget for eiendomsskatt settes i kommuner der dere har medlemmer, og hvor eiendomsskatt er innført?



**Svar:**

Med bakgrunn i Boligspareklubbens og borettslagets vedtekter er prisfastsettelsen for denne type leiligheter lavere enn omsetningsprisen for tilsvarende andelsleiligheter i samme strøk i samme kommune.

I henhold til reglene for fastsettelse av ligningsverdier kan størrelsen av ligningsverdien påklages når en kan dokumentere at den gjeldende leilighet har en faktisk lavere omsetningsverdi enn gjennomsnittet for tilsvarende boliger. Dette kan dokumenteres med organisasjonsformen for Boligspareklubben og borettslagene tilknyttet denne, samt eventuelt med henvisning til faktiske salg.

Se forøvrig utredningen fra Per Egil Ilsaas i Info-2-2013 fra DES-Norge



**5. Spørsmål?**

**Ansiennitet** Når en person har flyttet og dermed blir strøket på ansiennitetslista. Flytter tilbake og melder seg inn.

I de gamle vedtektene ble du automatisk strøket – i de nye kan du være medlem uten å være bosatt i kommunen. Fint om dere kan gi meg tilbakemelding på dette.



**Svar:**

Dersom et medlem har flyttet og er strøket i medlemsregisteret i DES klubb, er normalt dette begrunnet i vedtektsbestemmelsen på det aktuelle tidspunkt. Det spiller ingen rolle om medlemmet selv har meldt seg ut eller om det er vedtektsbestemmelsen som har medført at medlemmet er fjernet fra medlemslisten. Melder tidligere medlem seg inn igjen etter vedtektsendring, vil ansienniteten måtte beregnes fra nyinnmelding, uten tillegg fra tidligere. Når vedtekten endres, slik at også medlem som flytter kan fortsette å være medlem, er dette en ny situasjon som ikke kan få tilbakevirkende kraft. Det kan ikke være slik at medlemmer som tidligere har flyttet og er strøket fra medlemsregisteret nå får rett til å ta med seg tidligere ansiennitet fordi man har endret den aktuelle vedtektsbestemmelsen.

??

### 6. Spørsmål?

Kan et medlem i Des-klubbens styre også være styremedlem i et av borettslagene som hører inn under Des-klubben?

= >

#### Svar:

I prinsippet er det ikke ulovlig. Enkelte DES klubber har endog vedtektsfestet at borettslaget skal ha styremedlem i DES styret. Det kan både ha sine fordeler og ulemper. I den grad borettslaget og DES klubb har motstridende interesser i enkeltsaker til behandling i DES styret, vil man måtte vurdere medlemmets habilitet i saken. Dersom DES styrets flertall mener at styrerepresentant fra borettslaget ikke anses stemmeberettiget i enkeltsak, kan dette selvsagt skape vanskelige arbeidsforhold i styret, noe man har hatt enkelte eksempler på. Et utgangspunkt for DES styrets vurdering av habiliteten til borettslagets representant i DES styret, vil være om borettslagets styre er «på kollisjonskurs» med DES klubb.

??

### 7. Spørsmål?

Det skrives referat/protokoll fra hvert styremøte som sendes til alle medlemmer av styret. Er det påkrevet at flere enn referent fra styret skriver under referatet? Ved årsberetninger og årsregnskaper skriver alle styremedlemmene under, mens referater fra Generalforsamling og Årsmøter skrives under av 2 valgte personer fra medlemmer i DES som ikke er medlemmer av styret.

= >

#### Svar:

Borettsloven § 8-7, 1.ledd nr. 2 sier meget klart at alle fremmøtte styremedlemmer SKAL underskrive protokollen. Det er ingen grunn til at det skal gjelde andre regler for DES styrenes protokoller. Selv om protokollen ikke er undertegnet av alle, er vedtakene som er fattet likevel gyldig jf. Ot. prp. 30 (2002-2003) s. 294. Protokollen har i første rekke betydning som bevis for hvilke vedtak som er fattet.

## Nytt fra styret: DES-Norge ønsker tre nye klubber velkommen under DES-paraplyen

### DES-Østensjø

DES-Østensjø har ca 300 medlemmer.

### DEBO Haugesund

DEBO-Haugesund har mer enn 400 medlemmer.

[Klubben ble presentert i Info 2-2013.](#)

### DES-Ås

«De Eldres Boligspareklubb i Ås» ble stiftet 16 juni 1983. og har eksistert kontinuerlig siden den tid. Per idag har klubben 130 medlemmer, og medlems- kontingenten er kr. 100.

Tilsluttet klubben er et borettslag bestående av 22 toroms og treroms boliger i en etasje. Borettslaget ble innflyttet i 1989.

## 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)

## Om prosjektet Kornmoenga på Kolbotn i Oppegård kommune og samarbeidet med Selvaag Bolig.



Rolf Arnesen er leder av DES-Oppegård

### Fra salgsannonsen:

- Her bygger Selvaag Bolig leiligheter, rekkehus og lavblokker. Bygging av første salgstrinn er allerede i gang.
- Kornmoenga ligger solrikt til på toppen av Tårnåsen. Sætre oppførte en kjeksfabrikk her i 1967 som ble flyttet til Sverige i år 2000. Fabrikkområdet blir nå omgjort til et familievennlig boligområde med boliger for enhver.
- Kornmoenga er et familievennlig boligprosjekt med gangavstand til barne- og ungdomsskole og kjøpesenter. Det er kort vei til Sørmarka, flere strender, idrettsanlegg og andre fritidsaktiviteter.
- Kolbotn sentrum ligger like i nærheten, med blant annet kjøpesenter, spisesteder og kulturhus. Herfra er det bare rundt 13 minutter med tog inn til Oslo.



Da Orkla besluttet å nedlegge Sæter kjeksfabrikk på Tårnåsen i Oppedgård kommune ble området lagt ut for salg. Selvaag var en av interessentene, og de kjøpte området etter at



kommunen hadde endret arealet fra industri - til boligformål. Et våkent styre i DES-klubben i Oppedgård hadde fulgt prosessen, og det ble tegnet en intensjonsavtale med Selvaag som gikk ut på at når Selvaag skulle starte utbygging av «Sætrtomta» skulle DES-klubben få mulighet til å få en blokk til salg for sine medlemmer.

Beslutning om å starte utbygging kom DES-klubben «for øret» i 2008, og det ble da tatt

kontakt med Selvaag. Etter hvert kom det tegninger på mulige løsninger, og etter flere henvendelser til Selvaag fikk man til et møte om saken.

I dette møtet vedkjente Selvaag seg ikke intensjonsavtalen, og hevdet at vedkommende som hadde skrevet under for dem hadde sluttet.

Videre fikk vi vite at prosjektet var nå ferdig fra arkitekt, og fikk forelagt tegninger til en blokk med 18 leiligheter – 2 roms 49 m<sup>2</sup>, 3 –roms 94m<sup>2</sup> og 4 – roms 95 m<sup>2</sup>. DES-klubben hadde klare meninger om planløsninger etc. fordi en del av leiligheten hadde en slik størrelse som ville passe dårlig for en del av medlemsmassen. Men det var nærmest «take it or leave it».

Det kom tydelig frem i senere møter med Selvaags representanter at «DES-konseptet er dødfødt i dag».

M.a.o. det var ingen lett inngang for DES-klubben. Imidlertid, utbyggingen startet i 2009 og tidlig i 2010 skulle innsalget begynne. Det dro noe ut i tid, men i august kontaktet Selvaag oss og ønsket et salgsmøte. Møtet ble avholdt i slutten av september – og det var ca 20 medlemmer til stede. OBOS var også på dette møtet, de var valgt av Selvaag til forretningsfører, og vi (DES-klubben) ble frarådet av OBOS å forsøke å danne et borettslag og vi måtte legge DES-konseptet dødt. Selvaag avsluttet møtet med å si at DES-klubben fikk frist til 10. oktober på å få kjøpt leiligheter. Her kan vi



skyte inn at styreleder i DES-klubben hadde siden høsten 2008 farten rundt i pensjonistforeninger, politiske partiers seniorgrupper, kommunale instanser som rådmann, eldretvalg, ordfører mm med budskapet fra Breviksrapporten. Konklusjonene i Breviksrapporten ble formidlet eller tilpasset det publikummet en skulle møte.



Når Selvaag var «så rause» å gi oss 14 dagers på å selge leilighetene var gode råd dyre. Etter mye frem og tilbake greide vi å få på plass 5 kjøpere som da hadde tegnet kjøpsavtale med megler – Foss & Co, men vi var da kommet ut i november, og det brant et blått lys for hele DES-blokka. Vi kontaktet rådmannen og etter møter med ham fremmet han et forslag til formannskapet om å gi en kommunal garanti på 10 leiligheter. Det ble vedtatt i formannskap og kommunestyret sent i november, men tidsnok til at Selvaag kunne «trykke på knappen» overfor Veidekke (som skulle være utførende) slik at arbeidene kom i gang våren 2011. Blokka sto ferdig for innflytting 20.juni 2012 og da hadde det skjedd at i alt 13 leiligheter var kjøpt av DES-medlemmer, og kommunen satt igjen med 5. Disse 5 vurderer de nå å beholde – de er kjent med kravet til alder osv i hht DES-klubbens vedtekter.

Det vi oppdaget da det sto klar for innflytting, var at adkomst til blokkens to innganger var sperret med store steiner, og det var kun en smal gangvei. Svaret fra Selvaag var at dette er i hht godkjente planer. Diskusjonen om adkomsten pågår fortsatt og Selvaag har nå foreslått at de skal bidra med et lite beløp for at området kan opparbeides – borettslaget må betale resten. Kommunen ønsker ikke å kommentere saken – for her har de etter vår mening godkjent noe som en hver fornuftig sjel måtte forstå var feil. Ambulanser kommer ikke til, i vinter måtte gangveien håndmåkes, den er ikke bred nok for en liten traktor osv.

Mange av beboerne har hatt feil og mangler som det har tatt måneder å utbedre – og fortsatt gjenstår mye (ultimo okt. 2013) Det må være lov å si at «bildet» vi i sin tid fikk av Selvaag (på et årsmøte i DES- Norge for en del år tilbake - 2008) til det Selvaag vi har møtt og møter er som natt og dag. Kommunen imponerer heller ikke, og det har vært brukt mye tid og krefter på ting som burde vært opplagt.



Imidlertid trives beboerne, og de har begynt å benytte fellesrommet - som ligger i underetasjen av blokka, - regelmessig. Dette er felles for hele området og drives av Kornmoenga Vel, – men DES-klubben har sponset møbler og utstyr for ca. 60.000 kroner slik at våre medlemmer kan disponere lokalet gratis.

Vi vet lite om når det måtte komme opp nye muligheter for DES-boliger i Oppegård. Det er stor mangel på sentrumsnære tomter, og selv om vi blir mer og mer mobile, så ser vi at beboerne på Kornmoenga drar nytte av at Tårnåsen senter med bl.a. post, bank i butikk, apotek, legesenter, tannlege mm ligger 250 m unna. Et aktivitetssenter tvers over veien, - buss til Oslo, Kolbotn, Greverud hvert kvarter osv. I tillegg ligger Sørmarka med flotte turveier og fin natur «tvers over veien». Selv om det har vært unødvendig mye motgang i dette prosjektet, så har det blitt et godt botilbud, og når alt kommer til alt er jo det det viktigste.



Rolf Arnesen, DES-Oppegård

## Noen aktuelle utklipp:



EiendomsMarkedet Torsdag 12. sept 2013

Thor Eek, Adm. Dir i Norske Boligbyggelags Landsforbund SA:

### Gode boliger for eldre

I Norge er det i dag vel 220 000 personer som er 80 år eller eldre. Frem mot 2030 vil denne gruppen av våre aller eldste mer enn fordobles. NBBL er derfor helt enig med Christin Engelstad i Seniorsaken, som i et tidligere DNB-bilag hevdet at seniorene blir oversett i boligdebatten.

Engelstad etterlyste også en mer allsidig tilnærming til seniortilværelsen med blant annet mer fokus på fremtidens boligformer. Med konferansen Eldre og bolig 2013 i Bergen 15.-16. oktober vil vi komme denne slags etterlysninger i møte.

På dette arrangementet vil NBBL sammen med Husbanken og Statens seniorråd sette søkelys på hvordan boliger bedre kan tilrettelegges slik at eldre kan bli boende lengst mulig hjemme. For det er jo ikke sånn at alle over 80 trenger plass på sykehjem. De aller fleste klarer seg fint selv, og ønsker å bo hjemme. Men i forhold til dette ønsket er det en utfordring at svært mange boliger er dårlig tilrettelagt for eldre.

I dag bor for eksempel hele 43 prosent i gruppen over 80 år i boliger over flere etasjer. Samtidig er det bare et fåtall av disse boligene som er tilrettelagt med heis. Vi må derfor stille krav til framtidens boliger og boområder - som i all hovedsak allerede er bygd. Gode boliger for eldre er en viktig forutsetning for å løse framtidens omsorgsoppgaver. Her har både stat, kommune, boligbyggere, borettslag og den enkelte selv et ansvar.

På konferansen i Bergen i oktober vil vi se nærmere på flere gode eksempler. Lindås kommune har blant annet satset på velferdsteknologi, Voss kommune satser på hverdagsrehabilitering og Årdal Boligbyggelag satser på heis i sine lavblokker. I tillegg vil vi få presentert resultater fra det svenske prosjektet «Bo bra på äldre dar» der svenske kommuner har blitt utfordret. Vi sees i Bergen til en spennende konferanse nå i høst.



Øivind Næss, seniorrådgiver i  
Forbrukerrådet.  
EiendomsMarkedet Torsdag 28. februar  
2013

## – Hva er styrets plikter og oppgaver i borettslag og sameier?

- Styrets oppgave er å sørge for vedlikehold og drift av borettslaget/ sameiet og ellers lede den daglige virksomheten, sier Øyvind Næss, seniorrådgiver i Forbrukerrådet.
- Visse viktige beslutninger krever samtykke fra sameiermøte/ generalforsamling. Det gjelder blant annet ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i borettslaget/ sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold. Det gjelder også kjøp og salg av fast eiendom, og hvis det for eksempel er aktuelt å øke antall andeler i laget.
- De fleste borettslag og sameier av en viss størrelse har en forretningsfører som bistår styret med økonomiforvaltning, regnskapsføring, juridisk rådgivning med videre.

Det er opp til generalforsamlingen å avgjøre om styremedlemme skal kompenseres økonomisk for styrearbeid. I dag er dette ganske vanlig. Styret skal ha minst tre medlemmer.

Disse velges for to år, med mindre annet er fastsatt av generalforsamlingen. Det er styrelederen som skal sørge for at det holdes møte så ofte som det trengs.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

*Du kan lese mer om borettslagsloven og eierseksjonsloven på [www.lovdatab.no](http://www.lovdatab.no)*

Line A. Parelius, advokat i Huseiernes Landsforbund.  
EiendomsMarkedet Torsdag 4. april 2013

## Plikter selger å informere om nabokonflikter?



– Ja, i visse situasjoner plikter selger å informere potensielle kjøpere om nabokonflikter, sier advokat Line A. Parelius i Huseiernes Landsforbund.

– Det følger nemlig av avhendingsloven § 3-7 at eiendommen har en mangel dersom kjøper ikke har fått opplysning om omstendigheter ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at slik opplysning ikke ble gitt.

– Omstendigheter ved eiendommen du må opplyse om vil for eksempel være at det foreligger en konflikt med en nabo eller en annen sameier eller beboer i et eierseksjonssameie.

Konflikten kan typisk dreie seg om støyende adferd eller at naboen er krangete og vanskelig.

– Underrettsavgjørelser viser imidlertid at det skal en del til før man kan fastslå at selger har opplysningsplikt.

Det er ikke nok at det foreligger støyplage dersom omfanget er akseptabelt, eller dersom naboens hissige og pågående adferd refererer seg til enkelte episoder som kan tilskrives konkret interessetvist.

– Hvis retten kommer frem til at selger hadde opplysningsplikt, kan aktuelle sanksjoner være økonomisk kompensasjon til kjøper. Heving av kjøpet er derimot forbeholdt de tilfeller hvor det foreligger en vesentlig mangel ved eiendommen.

Adm. direktør Terje Halvorsen i DNB Eiendom,  
EiendomsMarkedet Torsdag 2. mai 2013



## Borettslag vs. selveier

Lønner det seg for deg å kjøpe en borettslagsbolig eller en selveierbolig? Et viktig poeng er at lønnsomhet vanligvis ikke er knyttet til eierform, men først og fremst til beliggenhet og boligens kvaliteter.

I denne utgaven av EiendomsMarkedet har vi valgt å sette fokus på borettslag. Hvis vi kaster et blikk på prisutviklingen er borettslagsboliger en like sikker investering som andre eierformer. I løpet av knappe to år har gjennomsnittsprisen på en bolig i et borettslag blitt ca. 200 000 kroner dyrere, ifølge Norske Boligbyggelag (NBBL).

Den gjennomsnittlige borettslagsboligen kostet 2,2 millioner kroner (innskudd plus andel fellesgjeld) i første kvartal, noe som er en økning på 8,4 prosent om vi ser ett år tilbake i tid.

Fritaket for dokumentavgiften på 2,5 prosent av kjøpesummen for borettslagsboliger er sannsynligvis den mest målbare forskjellen i kroner og øre. Men om dokumentavgiften resulterer i lavere salgspriser for selveierboliger er ikke mulig å måle.

I borettslag med høy fellesgjeld kan bokostnadene fort skyte i været når avdragene begynner å løpe. Ikke alle er oppmerksomme på det. Ønsker du imidlertid lavere utgifter de første årene, og har tatt høyde for en merkbar økning kan avdragsfrihet være en fordel.

Det er viktig at du setter deg inn i informasjonen som blir gitt om betingelsene for fellesgjelden.

Er renten bundet, for hvor lenge, og til hvilken rente?

Det kan hende borettslaget har bundet renten til en høyere rente enn det du selv kan oppnå.

**IN-ordningen** er en mulighet for de som vil og kan betale ned ekstra på felleslånet.

Generalforsamlinger i både borettslag og selveier/-sameier har påført enkelte boligkjøpere ekstrautgifter til forbedringer de i utgangspunktet har vært imot.

Sjekk hvilke planer borettslaget har og om de samsvarer med dine ønsker og din økonomi.

I borettslag er det mulig å pantsette fellesarealer for å finansiere dyre forbedringstiltak, noe som gjør det lettere å få til større utbedringer.

Grundige forundersøkelser er veien til et vellykket boligkjøp, uansett eierform.



*EiendomsMarkedet  
Torsdag 2. mai  
2013*

Thor Eek, Adm. Dir.  
i Norske  
Boligbyggelags  
Landsforbund SA:

## Er fellesgjeld en ulempe?

Når du kjøper bolig i et borettslag, må du summere kjøpesummen og fellesgjelden for å se totalprisen.

Husk at du får fullt rentefradrag også for din del av fellesgjelden i borettslaget.

– Lavinnskuddsboliger, eller boliger med lav salgspris og høy fellesgjeld, ble nærmest ett skjellsord for noen år siden.

Noen useriøse aktører brukte borettslagformen for å lokke til seg kjøpere med lav prosent fellesgjeld.

- Folk fikk i tillegg dårlig informasjon om de løpende forpliktelsene de ble ansvarlige for. Ofte var det avdragsfrihet og ingen informasjon om at det ville føre til høyere felleskostnader over tid.
- På grunn av disse useriøse aktørene kom det innstramninger i lovgivingen, knyttet til informasjon og organisering.

Nå er minimumsgrensen for innskuddet 25 prosent. Det gir en fornuftig buffer i et boligmarked som kan svinge.

### **Vet du hva IN-ordningen er?**

- Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordningen) er et godt tilbud for de som ønsker å betale ned raskere på sin andel av fellesgjelden, sier Eek.

Har du penger til overs og ønsker lavere månedlige felleskostnader og gjeld har du mulighet til å nedbetale fellesgjelden dersom borettslaget har etablert en slik ordning.

- Både Forbrukerrådet og vi i NBBL advarte andelseiere mot å betale ned på fellesgjelden i borettslaget hvis innskuddet var svært lavt. Da er det en unødvendig risiko å ta. Dette er heldigvis en situasjon som ikke er aktuell etter at reglene om maksimal fellesgjeld i borettslag kom, fortsetter han.
- På grunn av prisutviklingen i boligmarkedet har fellesgjelden i de aller fleste borettslag nå kommet trygt under 75prosent-grensen.

Neste informasjonshefte Info 2-2014 ventes å bli sendt ut  
i april måned,  
- i god tid før årsmøtet den 5. mai 2014