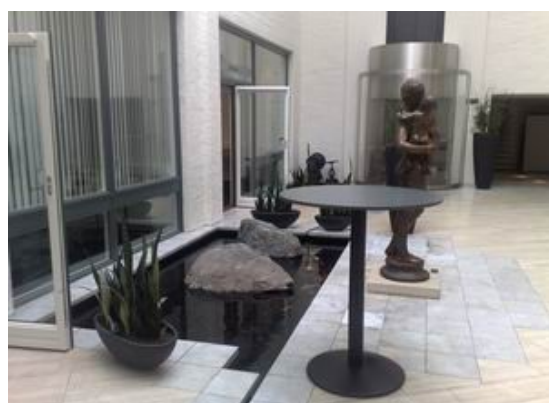




NR 2-2016

SAMARBEIDENDE DES-KLUBBER I NORGE

* Informasjonsskriv Nr 2 - 2016 *



**Granfos
konferan-
se-
senter**



Innkalling til Generalforsamling mandag 2. mai 2016
Granfos konferansesenter, Granfos Næringspark, Bygg H, Vollsveien 13,
Lysaker

(se [kartskisse](#) på vår hjemmeside)

Hver medlemsklubb kan møte med to representanter.

DES-klubber som innbys som observatører kan møte med en representant.

Registrering av deltagerne skjer fra kl. 09:30 slik at vi kan starte opp møtet
kl. 10:00

Innhold:

Årsmøtet | Årsberetning 2015 s4 | Regnskap 2015 s6 | Revisjonsberetning s7
| Budsjett 2016 s7 | Valgforslag s8 | Nytt fra styret s13 | Spørsmål og svar s17
| Aktuelle utklipp s17 | Noe å tenke på s20

VIKTIG MELDING!

Informasjonsheftet blir sendt din DES-klubb i bare to-tre eksemplarer. Grunnen til dette er de store portoutgiftene. Klubber som har tilgang til DES-Norges Hjemmeside: 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:** 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
Bankgiro: 1607 44 31228 **Organisasjonsnr:** 990 753 903



MEDLEMSKONTINGENTEN

Vi minner om at kontingenten er forfalt til betaling.

Kontingenten innbetales til konto
1607 44 31 228
med kr. 30.- pr. medlem pr.1.
januar.

Det innkalles herved til årsmøte i Samarbeidende DES-klubber i Norge

MANDAG 2. MAI 2016

Granfos konferansesenter, Granfos Næringspark, Bygg H, Vollsveien 13, Lysaker

Av praktiske grunner ber vi om bindende påmelding til DES-Norges sekretariat.

Deltageravgiften kr. 250.- innbetales til konto 1607 44 31228 ved påmelding innen 12. april 2016

TIDSSKJEMA FOR ÅRSMØTET

Kl. 09:00 Det serveres kaffe og wienerbrød

Kl. 09:30 Registrering av deltagere

GENERALFORSAMLINGEN

KL. 10:00 Opprop på grunnlag av påmeldinger

Etter vedtektenes § 5 vil følgende saker bli behandlet:

1. Konstituering
 - Valg av møteleder
 - Valg av referent
 - Valg av mulig tellekorps
 - Valg av to til å underskrive protokollen
2. Årsberetning
3. Regnskap med revisors beretning
4. Fastsettelse av kontingent
5. Godtgjørelse til styrets medlemmer
6. Innkomne forslag
7. Valg av styre
8. Valg av valgkomite
9. Valg av revisor
10. Andre saker nevnt i innkallingen

Generalforsamlingen avsluttes

Forslag som ønskes behandlet, må sendes styret **senest 10. april 2016**

Eventuelle forslag til vedtektsendringer vil bli sendt DES-klubbene senest 7 dager før generalforsamlingen. Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av oppmøtte medlemmer. Hver medlemsklubb eller interessegruppe har 1 stemme. Medlemmene kan møte med fullmektig.

Styret ønsker å drøfte dialog og informasjon mellom klubbene og styret ved behandlingen av punkt 10 i innkallingen.

Årsberetning for DES-Norge 2015

Styret 2015 har bestått av:

- Formann: Gunnar Melgaard, Kornmoenga 31, 1413 Tårnåsen (2 år) tlf. 930 45 780
- Sekretær: Bjørn Hvinden, Korshagan 23, 2020 Skedsmokorset (2 år) tlf. 970 46 157

Styremedlem:

- Siri Gunn Simonsen, Strandveien 38, 2816 Gjøvik (2 år) tlf. 901 62 063
- Solfrid Langmark (Oslo)
- Kjartan Engstu (Gjøvik)

Varamedlemmer:

- Claus Quist- Hanssen, Kringlemyrveien 3 D, 3580 Geilo (1 år) tlf. 905 74 528
- Idar Furusest (Ski)

Valgkomité:

- Rolf Arnesen, Oppegård
- Bjørn Arvid Prytz, Ski.
- Inge Raknes, Gol.

Regnskapsfører:

- Bjørn Leif Solberg, Sandefjord

Revisor:

- Bjørn Engebretsen, Oppegård.

Valgt av styret:

- Juridisk rådgiver: Advokat Knut Lyngtveit, Oslo.
- Spesialkonsulent: Olav Flåt, Skedsmokorset.
- Spesialkonsulent: Bjørn Engebretsen, Oppegård.
- Spesialkonsulent: Per Egil Ilsaas, Oslo.

Styrets mål og arbeid:

DES-Norge er en paraplyorganisasjon som har som mål å skape et forum for alle boligspareklubber for eldre i Norge. Vi er et talerør for boligspareklubbene rettet mot kommunale og statlige organer og vil bistå klubbene med råd og veiledning.

Vi ønsker å gi eldre gode bo- og leveforhold. En DES-bolig gir voksne mennesker mulighet til å ta ansvar for eget liv i et fellesskap som prioriterer trygghet, tilhørighet og kvalitet. Målet er at eldre skal klare seg selv så lenge som mulig. Et viktig virkemiddel er å legge til rette for bygging av tilpassede boliger med fellesarealer og sentral beliggenhet. Omsetningen av boliger skjer gjennom prisreguleringsklausuler.

Etter en høyesterettsdom i desember 2011 har vi merket mer pågang av spørsmål fra DES-klubbene.

Vi har mottatt flere henvendelser fra klubber vedrørende arv og overdragelser av leiligheter til barn/arvinger, og at disse går foran medlemmer med lenger ansiennitet. Informasjon om dette fremgår av informasjonsskriv nr 1-2016. Vår advokat Knut Lyngtveit kan kontaktes av klubbene når det gjelder spørsmål om vedtekter og Borettslagsloven.

Vi har en samarbeidsavtale med Husbanken. Det gir oss anledning til å styrke samarbeidet mellom Husbanken og DES-Norge. DES-Norge har også som mål å påvirke Husbanken i spørsmål og tiltak som er viktig for eldre personer. Det er viktig å ha fokus på universielt utformede boligprosjekter.

Det har i 2015 vært avholdt 6 styremøter og behandlet 57 saker.

Styret har i 2015 sendt ut 3 informasjonsskriv til DES-klubbene. Vi forutsetter at informasjonsskrivene blir formidlet videre til styremedlemmene i DES-klubbene.

Informasjonsskrivene ligger også på vår hjemmeside: www.des-norge.no

Per 31.12.2015 består DES-Norge av 22 klubber.

Generalforsamlingen ble avholdt 4. mai 2015 på Fossekallen konferansesenter med 23 deltakere fra i alt 15 klubber.

Årsregnskap for DES-Norge 2015

	Utgifter	Inntekter	Resultat	Noter
Kontingenter	-	153 170,00	153 170,00	1
Årsmøte / Granfos	33 554,00	5 000,00	-28 554,00	2-4
Sekretariat	64 348,00	-	-64 348,00	7-8-9-11
Styremøter	20 980,00	-	-20 980,00	5
Områdemøter	-	-	-	6
Kontorhold / Rekvisita	30 000,00	-	-30 000,00	11
Info.skriv / Porto	19 856,00	-	-19 856,00	13-15
Tilskudd / Husbanken	-	48 410,00	48 410,00	16
Kursavgift	440,00	-	-440,00	19
Gebyrer / renter	-	271,89	271,89	20
	169 178,00	206 851,89		
			37 673,89	
Spesifikasjon av beholdning				
Aktiva	Beholdning pr. 1/1		Beholdning pr. 31/12	
Brukskonto 1907 44 31228	202 130,46		239 804,35	
Resultat for året 2015		37 673,89		

Spesifikasjon av poster:				
medlemskontingenter 22 klubber		153 170		1
årsmøte Granfos deltakerbetaling		5 000		2
Granfos - kurspakke (ca 40 deltagere)	29 651			3
kostnader - generalforsamlingen	3 903			4
styrets arbeid - møter -diet -reiser	20 980			5
besøk, samlinger, nye klubber				
andre kostnader kontorhold	848			7

kontorhold styreleder - 1/2 år	3 500		8
kontorhold sekretær/ +regnskap	5 000		9
rekvisita			
møterom, kontorleie i Akersgt. 47-49	30 000		11
honorarer advokat - hjelp til klubber	55 000		12
trykking av informasjons-hefter	16 726		13
andre kostnader ved heftene			
porto	3 130		15
tilskudd fra Husbanken		48 410	16
annet tilskudd			
kursavgifter			
Oppmerksomheter	440		19
Renter på bankkonto		272	20
Balanse	169 178	206 852	

Revisjonsberetning for 2015

Forslag til budsjett for 2016

Spesifikasjon av poster:	utgifter	inntekter	noter
medlemskontingenter		152 000	1
årsmøte Granfos deltakerbetaling		6 000	2
Granfos - kurspakke (ca 40 deltagere)	35 000		3
andre kostnader - generalforsamlingen	3 000		4
styrets arbeid - møter -diet -reiser	35 000		5
besøk, samlinger, nye klubber	20 000		6
andre kostnader	5 000		7
kontorhold styreleder	7 000		8

kontorhold sekretær + regnskap	5 000		9
rekvisita			10
møterom, kontorleie, sekretariat	25 000		11
honorarer advokat - hjelp til klubber	40 000		12
trykking av informasjons-hefter	18 000		13
kostnader ved heftene	5 000		14
porto	5 000		15
tilskudd fra Husbanken		50 000	16
annet tilskudd			17
kursavgifter			18
gebyrer			19
renter		150	20
	203 000	208 150	
Resultat for året	5 150		

Valgkomiteens forslag til nytt styre for 2016

Kl. 11:00 INFORMASJON del I



Hvordan møte boligutfordringene

Fra NBBL vil seniorrådgiver Bente Johansen holde innlegget



Kl. 11:30 LUNSJ

Kl. 12:30 INFORMASJON del II



Husbankens ordninger overfor Boligbyggelag

Fra Husbanken, rådgiver Torben Tøsse Blindheim

KL. 13:45 Kaffepause

KL. 14:00 INFORMASJON del III

Ordfører Øivind Sand fra Rælingen kåserer



Øivind Sand

er en norsk lokalpolitiker fra Arbeiderpartiet.

Fra 2007 er han ordfører i Rælingen kommune i Akershus. Ved valget fikk han hele 1179 personstemmer, og var med det kommunens desidert mest populære politiker.

Fra Wikipedia, den frie encyklopedi

INFORMASJON del IV

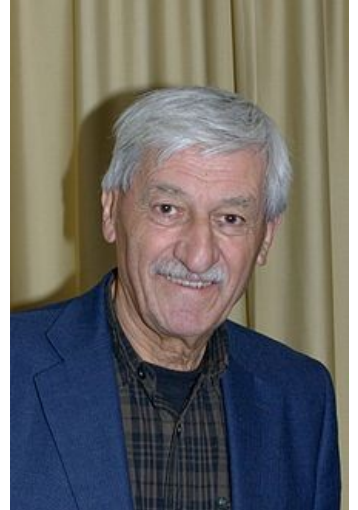
Mye alvor og noe skjemt?

Bjørn Hansen er en tidligere norsk journalist og utenriksreporter som har arbeidet for NRK i 30 år. I løpet av karrieren befattet han seg særlig med utenrikspolitisk stoff med sterk vekt på amerikansk politikk.

Hansen begynte karrieren som journalist i 1957 og holdt på til han gikk av med pensjon i 2008, 70 år gammel. Han ble tildelt årets hederspris under Gullruten 2009.

Han er bror av professor i statsvitenskap Tore Hansen.

Fra Wikipedia, den frie encyklopedi



ca KL. 15:00 Avslutning

Nytt fra styret siden sist



DES Venner

Styret har arbeidet med å få til et møte med Husbanken og til å få presentert DES-prosjekter ved Skedsmokorset for Husbanken. Husbanken er klubbene og vår viktigste samarbeidspartner og det var viktig for styret i DES-Norge å få nærmere kunnskap om hva Husbanken kan bidra med overfor desklubbene. Dere vil finne noe mer informasjon om vårt møte i dette nummeret. Foruten juridisk og byggefaglig ekspertise er det viktig at styret i DES-Norge arbeider for at desklubbene skal få best mulige rammer for sine prosjekter. Vår neste oppgave vil derfor være å ha samtaler med Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Det er de som utarbeider og foreslår rammene for Husbanken.

Ellers ser jeg fram til generalforsamlingen for DES-Norge 2. mai og til å møte klubbene igjen. Året som har gått har gitt meg en del informasjon om status på arbeidet vårt. Et sentralt tema har vært og er hvordan vi skal få til en bedre dialog med klubbene, og ikke minst hvordan informasjonen ut til dere skal foregå. Trykking og utsendelse av informasjonsskriv koster penger og spørsmålet er hvordan informasjonsskrivene blir brukt, når vi samtidig legger dette også ut på nettet. Jeg ønsker å drøfte dette med dere på generalforsamlingen. Videre så er det ønskelig å få ut mer og oppdatert informasjon og hjelp til hvordan klubbene kan og bør gå fram for å drøfte og å markedsføre seg bedre overfor

kommunene. Behovet for nye boliger for eldre blir ikke mindre ettersom vi blir flere og flere eldre.

Jeg gjentar gjerne at styret er åpne for innspill og forslag fra klubbene, så ta gjerne kontakt.

Gunnar Melgaard, Styreleder



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

Søknad om bevilgning til informasjonsprosjekt for perioden 2015 til 2017

SAMARBEIDENE DES-KLUBBER I NORGE

Oslo, januar 2015

Solveig Paule, Avdelingsdirektør, Husbanken Region vest, Postboks 7650, Bergen

Søknad om bevilgning til informasjonsprosjekt for perioden 2015 til 2017

Idet vi viser til vår Samarbeidsavtale mellom DES-Norge og Husbanken og planlagt besøk i det nye byggeprosjektet til DES-Skedsmo av representanter fra Husbanken i Bergen og Drammen mars 2015, tillater vi oss å søke om en bevilgning stor kr. 150 000.- fordelt over tre år. Søknaden gjelder en fortsettelse av Husbankens bevilgning for årene 2012 - 2014 som har bidratt til å skape en effektiv organisasjon på landsbasis. Vi vil her få gi en kort oppstilling av vårt arbeid i de siste 3 årene og våre planer for det videre arbeid.

Tre DES-klubber har meldt seg inn i 2013/2014: DES Sande, DES Østensjø og DES Haugesund.

En god begrunnelse for medlemskap fikk vi fra en gruppe seniorer som ønsker å melde seg inn i DES-Norge: "Vi vil se det som en styrke for vårt prosjekt å være medlem i dette fellesskapet".

BYGGEPROSJEKTER!

Flere av DES-klubbene har bygget eller har prosjekter:

DES-Oppegård, DES-Skedsmo, DES-Kongsvinger, DES-Rælingen, DES-Gol og DES-Geilo

Vår advokat Knut Lyngtveit har vært rådgiver for klubber som har ønsket hjelp til vedtekter.

INFORMASJON!

Den årlige samling på Granfos gir oss muligheten til å gi aktuell informasjon. Vi samler ca 40 deltagere og gjester i de kommuner som har DES-klubb. Dette er en fin anledning til å gi informasjon om DES-Norge og Husbanken.

Vi har hatt besøk av Ordfører Bjørn Idberg (Gjøvik 2011), Avd.direktør Stig Stark-Johansen (Husbanken 2011), Varaordfører Vidar Andersen (Sandefjord 2012), Ordfører Øystein Østgaard (Kongsvinger 2013), Rådgiver i KS Christian Hellevang(2013) og Byrådsleder Aud Kvalbein (Oslo 2014).

Aktuelle saker som har vært tatt opp på møtene: TT-ordningen, funksjonshemmede og eldre(Kvalbein), Velferdsteknologi (Vigis Sværen fra Norsk Teknologi 2014) og Tomter til bygging av DES-boliger (KS).

DES-NORGE -VÅRT INFORMASJONSSKRIV -

Skrivet utgis med 3-4 nr. i året. Første utgave kom alt i 2007.

Her vil en finne nytt fra arbeidet i DES-Norge, Husbanken, Vedtektene, Aktuelle utklipp. Spalten "Spørsmål og Svar" blir flittig brukt av klubbene.

Klubber som har tilgang til DES-Norges Hjemmeside: www.des-norge.no vil kunne skrive ut flere eksemplarer av skriftet til sine medlemmer. Skrivet blir også sendt til DES-Klubber som vi håper skal melde seg inn i DES-Norge. Departementet og Husbanken mottar også skrivet til orientering.

VEDTEKTENE FOR KLUBBER TILSLUTTET DES-NORGE.

Generell betraktning etter Høyesteretts dom ved advokat Knut Lyngtveit:

"Høyesteretts avgjørelse i desember 2011 skaper presedens og avklaring i forhold til uenighet om pris og vetoretten for DES-klubbene" (Info-skriv 3/2012)

DES-klubbene søker ofte råd om hvordan vedtektene for nye klubber og mulig endring av gamle vedtekter. Dommen i Høyesterett og advokat Lyngtveit er til stor hjelp og støtte for DES-Norge. Antall medlemmer er i 2014 ca 6000.

VÅRE PLANER FOR FREMTIDEN:

Vi vil fortsette med å innby ordførerne i kommuner hvor vi ønsker å starte opp en DES-klubb. Vår kontakt med KS vil bli fulgt opp med et møte mellom KS og DES-Norge. Styrets medlemmer har besøkt en rekke klubber i forbindelse med innmelding i DES-Norge. Flere besøk planlegges 2015/2017.

Vi vil ved våre samlinger fokusere på universielt utformede boligprosjekter.

En ny bevilgning på kr. 150 000 fordelt over 3 år vil gi oss styrke og mulighet til å starte opp nytt arbeid og ta vare på de klubber som trenger vår støtte.

Vi håper at vår søknad blir innvilget og ser fram til videre samarbeid gjennom vår Samarbeidsavtale med Husbanken.

Med vennlig hilsen Bjørn Leif Solberg, Sekretær | Per B. Brosstad Etter Fullmakt | Vedlegg: Info-skrivene fra 2014/2015

Vår sekretær Bjørn Hvinden har Nytt fra styret:

DES-Norge har avholdt møte med Husbanken den 5.februar 2016.

Fra Husbanken møtte avd. direktør Solveig Paule og rådgiver Torben Tøsse Blindheim og fra Des Norge møtte styreleder Gunnar Melgaard og sekretær Bjørn Hvinden.



Siden Husbanken ønsket å se det nyoppførte prosjektet på Skedsmokorset, « Huseby Senior-residens » deltok også leder for Des klubben Skedsmo, Asle Johansen, Einar Vaagen fra borettslaget og Olav Flåt som var leder for prosjektet i sin tid.

Olav Flåt orienterte om prosjektet som startet opp i 2009 og ble ferdigstilt i 2014 og 2015 som to separate borettslag som siden ble til ett. Det ble også anledning til besiktigelse av 2 leiligheter samt fellesrom og gjesteleilighet.

Det var en noe begrenset tid vi hadde til møtet, men ved å bruke tiden effektivt fikk vi drøftet og diskutert flere av de virkemidler som kan tilbys fra Husbanken. Dette gjaldt virkemidler rettet både mot borettslag/sameier og de mer personrettede tilskuddsordninger.

Det er verdt å merke seg en arealbegrensning på 90 m2 for å kunne oppnå grunnlån, men at grunnlån også kan ytes til oppgraderinger.

Når det gjelder personrettede ordninger så må det nevnes at startlån også kan ytes til eldre, ikke bare ungdom.

Nedenfor følger de viktigste områdene som ble gjennomgått, vedlagt lenker til Husbankens hjemmesider for mer informasjon.

Forskning og utvikling:

Kompetansetilskudd til bærekraftig bolig- og byggkvalitet: http://www.husbanken.no/tilskudd/tilskudd-kompetansetilskudd/kompetansetilskudd_bolig-og-bygg/

Ordninger rettet mot borettslag, sameier m.v.

Tilskudd til tilstandsvurdering: <http://www.husbanken.no/tilskudd/tilskudd-tilskudd-til-andre-grupper/tilskudd-til-tilstandsvurdering/>

Tilskudd til heis: <http://www.husbanken.no/tilskudd/tilskudd-tilskudd-til-andre-grupper/tilskudd-til-heis/>

Grunnlån: <http://www.husbanken.no/grunnlaan-bransje/>

Personrettede ordninger

Tilskudd til utredning og prosjektering: <http://www.husbanken.no/tilskudd/prosjektering/>

Tilskudd til tilpasning av bolig: <http://www.husbanken.no/tilskudd/tilpasning-av-bolig/>

Startlån: <http://www.husbanken.no/startlaan/>

Bostøtte: <http://www.husbanken.no/bostotte/>



Til høyre Olav Flåt og Gunnar Melgaard for DES-Norge



Einar Vaagen Huseby Senior Residens Br.I



Asle Johansen Des Klubben Skedsmo



For Husbanken deltok Torben Tøsse Blindheim og Solveig Paule



Fra en av leilighetene



fra venstre: Einar Vaagen Huseby Senior Residens Br.I, Asle Johansen Des Klubben Skedsmo, Solveig Paule Husbanken, Gunnar Melgaard Des Norge, Torben Tøsse Blindheim Husbanken og Olav Flåt spesialrådgiver Des Norge

Vår styreleder Gunnar Melgaard har sendt dette brevet til mulige nye medlemsklubber:



Invitasjon om medlemskap

DES-Norge er en paraplyorganisasjon for desklubbene. Bakgrunnen for at DES-Norge ble stiftet er at sammen er vi sterkere ovenfor sentrale myndigheter, først og fremst departement og Husbanken. Videre har klubbene gjennom des-nettet knyttet kontakter mot andre klubber og derigjennom kan trekke veksler på hverandres erfaringer. Årlig arrangeres det en konferanse for klubbene hvor en rekke faglige temaer blir drøftet.

I tillegg besitter DES-Norge på en del kunnskap som klubbene kan trekke på. Styret har sammen med medlemsklubbene tilgang til en advokat som er ekspert på Lov om borettslag og boligbyggelag. Medlemsklubbene har tilgang til to timers konsultasjon årlig med vår advokat. I praksis viser det seg nyttig for en rekke borettslag har ikke lover og regler som er i samsvar med de sentrale lovene eller de innehar betydelige mangler. Det oppstår derfor relativt ofte tvister ved salg og omsetning av leiligheter.

DES-Norge har også avtale med to spesialkonsulenter og en rådgiver på bygg. Dette er personer med erfaring og kompetanse på byggetekniske forhold og takst av des-leiligheter. Ofte oppleves det at etterlatte har forventninger om verdi og omsetning av leiligheter, som ikke er i henhold til desklubbens formål og regler. I slike saker er det erfaringsmessig meget nyttig å kunne trekke på erfarne personers kompetanse og på advokatens tolkning av lovens intensjoner.

DES-Norge utgir hvert år minst tre informasjonsskriv, disse inneholder en del viktig informasjon om henvendelser og spørsmål som angår vedtekter for desklubber og des-borettslag. Her vil svarene fra vår advokat eller takstmann fremgå og vil være nyttig for klubbene. Inforskrivet inneholder en del aktuelle klipp fra media om boligpolitikken, foruten en del informasjon og synspunkter fra styret i DES-Norge. Videre så har DES-Norge en hjemmeside på nettet aktuell informasjon og råd og veiledning. DES-Norge vil legge vekt på størst mulig åpenhet.

Kontingenten til DES-Norge har ligget fast på kr 30,- pr medlem i mange år, og det er ingen planer om å øke den. I tillegg yter Husbanken et årlig tilskudd til DES-Norge for å kunne opprettholde informasjonen ut mot klubbene og for å kunne avholde årsmøte og en konferanse for desklubbene. DES-Norge ønsker å legge større vekt på dialogen mot klubbene og lytte til deres ønsker om hvordan vi sammen skal utvikle oss. Det er således viktig at vi står sammen og viser styrke.



Ønskes det ytterligere informasjon eller har klubben spørsmål er det bare å ta kontakt med undertegnede på mobilnr 930 45 780.

Velkommen som medlem i DES-Norge.

Gunnar Melgaard
Styreleder

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.

Vennligst opplys hvilken DES-klubb som ønsker svar før spørsmålet sendes vår advokat.

	<p>Spørsmål?</p> <p>Jeg har tidligere vært medlem av DES-klubben, men meldte meg ut av klubben for noen år siden. Vil jeg kunne få tilbake min gamle ansiennitet når jeg nå melder meg inn igjen?</p>
	<p>Svar:</p> <p>Nei. Et medlem som har meldt seg ut, må ved ny innmelding starte opptjening av ansiennitet helt fra nytt.</p>

??	Spørsmål? Jeg har arvet en DES-leilighet etter min mor, men jeg mangler to år på å oppfylle kravet til alder i følge vedtektene. Min mann som også er DES-medlem, oppfyller kravet til alder. Vil han på våre vegne kunne overta leiligheten?
=>	Svar: Nei. Han har ikke arvet noen leilighet og må konkurrere i ansiennitet på linje med de øvrige medlemmene.

Aktuelle utklipp:

Tid for generalforsamling



Publisert 10.04.2015 | Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL).

Nå er det høysesong for generalforsamlinger i alle borettslag. Hvilke flertall kreves for de ulike vedtakene som skal fattes? Er det nok med en stemmes overvekt for å få gjennom bygging av balkonger? NBBLs advokat Henning Lauridsen gir deg svarene. Våren er tid for generalforsamling. Kan alle typer vedtak fattes bare det er flertall for det?

- For de fleste vedtak er det tilstrekkelig med flertall blant de avgitte stemmene, sier advokat Lauridsen.

Ved stemmelikhet er det tilfeldighetene som rår. Ifølge borettslagsloven skal avgjørelsen da skje ved loddrekning, hvis ikke borettslagets vedtekter sier noe annet.

Bygging av balkonger krever 2/3-flertall

I de viktigste sakene kreves kvalifisert flertall. Det er et flertall på to tredeler av avgitte stemmer.

- Bygging av balkonger eller tilbygg og innstallering av heis, er normalt eksempler på dette, sier NBBL-advokaten.

Også ved fysiske endringer utover det som er vanlig forvaltning og vedlikehold i borettslaget trengs det også kvalifisert flertall. Det samme gjelder for vedtektsendringer.

Vanlig vedlikehold vedtas av styret

Vanlig vedlikehold kan i følge Lauridsen vedtas av styret, selv om det dreier seg om store kostnader.

- Fordi styret har plikt til å sørge for forsvarlig vedlikehold av borettslagets eiendom må det ha mulighet til å gjennomføre vedlikeholdet, forklarer advokaten.

Skal borettslaget finansiere vedlikeholdet med lån, er det imidlertid krav om kvalifisert flertall for å gi banken førsteprioritets sikkerhet i borettslaget eiendom.

- Tar banken til takke med sikkerhet etter pantedokumentet til sikkerhet for andelseierne innskudd, kan styret normalt foreta låneopptaket uten noe samtykke fra generalforsamlingen, forklarer Lauridsen.

Hva kan generalforsamlingen bestemme?

- Styret må ikke havne i den villfarelsen at generalforsamling kan fatte et hvert vedtak selv om det er flertall for det, sier advokat Lauridsen.

Det må være innenfor borettslagets formål, dvs. hva borettslaget har lov til å drive med. Vedtaket må ha en tilstrekkelig sammenheng med bo- og eierforholdet i borettslaget.

- Selv om en våryr generalforsamling for eksempel vedtar innkjøp av motorsykler til fri bruk blant andelseierne, er det dessverre utenfor formålet selv om mange i borettslaget synes det er en god idé, sier Henning Lauridsen, leder av NBBLs advokatkontor.

Les mer om generalforsamlingen i artikkelsamlingen [Lov og rett i borettslag](#).

Disse vedtakene krever 2/3 dels flertall på generalforsamlingen i borettslaget:

- Bygging av balkong, tilbygg eller installering av heis
- Fysiske endringer utover det som er vanlig forvaltning og vedlikehold i borettslaget
- Vedtektsendringer
- Finansiering av vedlikehold med lån
- Kjøp eller salg av fast eiendom
- Endringer som legger begrensninger på framtidig bruk av eiendommen
- Igangsettelse av aktivitet som ikke er en del av borettslagets kjernevirksomhet

Styrets ansvar ved brann i borettslag og sameier

Publisert 18.05.2015 | Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL).

Styret er ansvarlig for at borettslag og sameier følger opp brannvernlovgivningen. Styret må også tenke gjennom de problemene som kan oppstå ved en brann: Hvordan skal man for eksempel få ut beboere som sitter i rullestol dersom det brenner i blokken? Det er krav om systematisk HMS-arbeid i borettslag og sameier.



-Sistnevnte er et typisk eksempel hvor det lurt å ta kontakt med det lokale brannvesenet. - Styret må ha det klart for seg hvordan beboere som ikke kommer ut ved egen hjelp, skal evakueres dersom det begynner å brenne, sier Henning Lauridsen, advokat i Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL).

Lauridsen gir også andre eksempler på bestemmelser fra brannvernlovgivningen styret er ansvarlig for:

Hver bolig skal ha varslings- og slokningsutstyr for brann og utstyret må virke. Utstyret må vedlikeholdes og erstattes ved behov

Rømningsveiene skal holdes åpne. Styret må derfor reagere dersom det plasseres ting i trappeoppgangen som gjør at det kan bli vanskelig å komme seg ut av bygningen.

Det er også viktig at biler ikke parkeres slik at de hindrer brannbiler i å nå frem til bygningene.

Krav om systematisk HMS-arbeid

For de fleste vil det være vanskelig å ha oversikt over alle de pliktene styret har etter brannvernlovgivningen og annen lovgivning som har med sikkerhet å gjøre. Derfor er det stilt krav om at styret i alle borettslag og sameier (boligselskap) er ansvarlig for at boligselskapet har et internkontroll-/HMS-system.

-Et HMS-systemet blir på sett og vis redningen for styret. Slik kan de holde oversikten over de forpliktelsene styret har, hva de skal gjøre for å følge dem opp og hvem som skal utføre dem, sier NBBL-advokaten.

For å gjøre styrejobben i borettslag og sameier enklere, har NBBL laget egne HMS-systemer som er tilpasset boligselskaper. Selv om styret skaffer seg et system som er tilpasset et boligselskap må de gjøre en jobb for å tilpasse det til sitt borettslag eller sameie. Jobben blir likevel mye mindre enn om man skal lage det selv

Reduserer risiko ulykker og erstatningsansvar

- Min erfaring er at det fortsatt er noen styrer som ikke har skaffet seg et HMS-system. Disse bør forte seg å få det på plass. For det første gjør det jobben mye enklere for styret. For det andre vil et system kunne bidra til at beboere unngår skader eller ulykker i sitt borettslag eller sameie, sier Lauridsen.

Risikoen for at noe går galt, og at styret stilles til ansvar, er mye mindre er mye mindre dersom styret har et HMS-system som brukes.

-Jeg ville i hvert fall ikke turt å sitte i et styre uten et HMS-system, avslutter Henning Lauridsen, advokat i Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL).

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 til [DES-Norge](#)

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

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

Neste utgave av vårt Info-hefte nr 3-2016 ventes ferdig i september/oktober