



NR 2-2018

SAMARBEIDENDE DES-KLUBBER I NORGE

* Informasjonsskriv Nr 2 - 2018 *



Granfos
konferanse-
senter



Innkalling til Generalforsamling mandag 7. mai 2018

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 2017 | Regnskap 2017 | Revisjonsberetning | Budsjett 2018
| Valgforslag | Spørsmål og svar | Tilbakeblikk ! Noe å tenke på? | Aktuelle utklipp

VIKTIG MELDING!

Informasjonsheftet blir sendt din DES-klubb som PDF-fil. Grunnen til dette er de store portoutgiftene. Klubber og borettslag som har tilgang til DES-Norges Hjemmeside: www.des-norge.no vil kunne skrive ut ønsket antall eksemplarer.

Adresseendringer må meldes til DES-Norge slik at Informasjonsheftet blir sendt til riktig adresse.

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



Gratis parkering

Fossekallen Restaurant og Konferansesenter disponerer noen gratis parkeringsplasser på grusdekket nedenfor.

Årsmøtedeltakere som kommer med egen bil, må først oppsøke resepsjonen for å få utlevert gratis parkeringsbevis.



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.

MANDAG 7. MAI 2018

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 19. april 2018**

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 valgkomité
9. Valg av revisor

Generalforsamlingen avsluttes

Forslag som ønskes behandlet, må sendes styret **senest 18. april 2018**

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.

Etter at generalforsamlingen er avsluttet, er det satt av tid til spørsmål og utveksling av erfaringer.

Årsregnskap for DES-Norge 2017

	Utgifter	Inntekter
Kontingenter		156 440,00
Årsmøte / Granfos	30 585,00	5 000,00
Sekretariat	127 420,00	-
Styremøter	40 248,00	-
Områdemøter	461,00	-
Kontorhold / Rekvisita	20 000,00	-
Info.skriv / Porto	18 475,50	-
Tilskudd / Husbanken	-	50 000,00
Kursavgift	-	-
Gebyrer / renter	-	357,13
	237 189,50	211 797,13

Spesifikasjon av beholdning		
Aktiva	Beholdning pr. 1/1	Beholdning pr. 31/12
Brukskonto 1907 44 31228	292 486,37	267 094,00
Resultat for året 2017		-25 392,37

Vår styreleder Fabian Stang har ordet



Januar 2018

Kjære DES-Venner

2018 er klar til å ta i mot ny innsats for å sikre stadig flere et trygt liv i gode boliger.

DES er en partipolitisk uavhengig organisasjon, men alt vi driver med bygger på et ønske om å bidra til å skape et bedre samfunn. Uavhengig, men ikke uengasjert!

Jeg opplever DES ideen som et ønske om effektiv boligbygging med en viss sosial profil. For å lykkes fremover tror jeg vi trenger en felles standard for alle nye prosjekter med felles vedtekter og felles regler om prisregulering. Jeg tror det vil øke kommuner og andres vilje til å støtte DES. Dere vil bli orientert om dette straks vi har et forslag.

Hilsen Fabian

Sekretæren informerer:

Nytt fra styret

Som meddelt i forrige Informasjonsskriv er det problemer med å få registrert nye DES-klubber i frivillighetsregisteret i Brønnøysund. Det er også usikkert hva som må skje med eksisterende klubber.

Det som har skjedd siden sist, er at saken nå har havnet i departementet som klagesak. Det er foreløpig ikke mottatt noe svar på denne slik at utfallet av denne er uviss.

Advokat Lyngtveit arbeider med denne saken og vi kommer tilbake med informasjon så snart noe nytt foreligger.





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>

	<p>Spørsmål?</p> <p>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?</p>
	<p>Svar:</p> <p>Nei. Han har ikke arvet noen leilighet og må konkurrere i ansiennitet på linje med de øvrige medlemmene.</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. Årsaken er at vi har flere leiligheter ledige i lang tid.</p>
	<p>Svar:</p> <p>Jeg vurderer dette slik at man har anledning til å klargjøre plikten til å selge i vedtektene, når det kan konstateres at fraflyttingen er permanent. En rimelig frist bør muligens setter til 6 mnd. Det er imidlertid slik at det i flere DES-klubber gis en 3 måneders frist etter andelseiers død, før arvinger må ta stilling til salg eller egen overtagelse dersom man oppfyller vedtektsforutsetningene. Derfor er vel heller ikke en 3-måneders frist helt urimelig, dersom andelseier er pasient og får permanent plass på sykehjem.</p>

Tilbakeblikk på virksomheten i DES-Norge fra starten i 2000 og fram til 2018.

SAMARBEIDENDE DES-KLUBBER I NORGE:

Den første samling for DES-klubber ble avholdt i 1999 etter innrykk av en annonse i Aftenposten i januar samme år. Det møtte representanter fra 15 klubber, og det ble vedtatt å sette ned et utvalg som skulle forberede stiftelsen av DES-Norge.

DES-Norge startet opp i 2000. Formålet for arbeidet er
"Å samle De Eldres Boligspareklubber og tilsvarende organisasjoner som skal arbeide for å løse felles problemstillinger"

Hvordan har vi løst oppgaven?

Vi har et effektivt sekretariat som raskt behandler spørsmål fra klubbene og som kommer på besøk når dette er ønskelig.

Vår kontakt med Kommunaldepartementet er svært god og gir oss anledning til å fremme spørsmål om DES-klubbens arbeid. Dette ble svært viktig for oss når det gjaldt utformingen av den nye lov om borettslag fra 2005. I skriv fra departementet heter det blant annet når det gjelder DES-klubbens arbeid:

Laget kan vedtektsfeste særlige vilkår for å bli andelseier. En boligspareklubb for eldre (DES-klubb) kan ved stiftelsen for eksempel fastsette i vedtektene

- # at andelseierne må være medlem av DES-klubben,
- # at andelseierne skal være over en viss alder,
- # at overdragelsessummen skal være prisregulert og
- # at reglene for ansiennitet må følges.

Husbanken

DES-Norge fikk i 2002 en bevilgning fra Kommunaldepartementet på kr. 50 000.- til oppstarten og utgivelsen av en egen brosjyre.

I 2005 fikk vi en ny bevilgning på kr. 100 000 fra Husbanken til et informasjonsprosjekt for årene 2005 - 2007.

- # Utgi et informasjonsskrift til DES-klubbene
- # Arrangere samlinger for styrene i DES-klubbene og et seminar i Nord-Norge i april 2006.

Husbanken ga enda en gang 100 000 kr til et informasjonsprosjekt for årene 2009–2011.

Etter søknad ble det videre innvilget 150 000 kr for årene 2012–2014 til informasjonsarbeide.

En siste gang innvilget Husbanken oss støtte til informasjonsarbeide for 2015–2017.

Enhetsregisteret

Fra våren 2007 var DES-Norge registrert i enhetsregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer: 990 753 903, og vi fikk derved godkjent domenet: **des-norge.no** hos Domeneshop. Med dette var hjemmesiden på plass, og all informasjon fra DES-Norge tilgjengelig for alle hele døgnet rundt.

Per Bernhard Brosstad var styreleder helt fra starten i 2000 og fram til 2012. Styremøtene ble avholdt i Nedre Slottsgate 7, på kontoret til advokat Harald Emil Bruusgaard som var sekretær.

I 2007 ble fortsatt møteinnkallinger og møtereferater sendt styremedlemmer per brev. Epostadresser var ingen selvfølge for alle. Info-skrivene etterlyste stadig epostadresser hos DES-klubbene.

Medlemskontingenten

På årsmøttet i 2009 foreslo styret å øke medlemskontingenten fra 20 til 25 kr per medlem. Et benkeforslag fra Gjøvik på 30 kr per medlem fikk full tilslutning.

Forslag til Vedtekter

for DES-klubber og -borettslag kom på nett i 2009. Og med senere justeringer har

disse vært til stor hjelp for klubber og lag utover landet.

Etter at Harald Bruusgaard døde i august 2010, ble det foretatt flere endringer. advokat Knut Lyngtveit ble juridisk rådgiver for DES-Norge fra november 2010, og møtelokalene ble flyttet til Lyngtveits kontorer i Kongens gate 9.

Bjørn Leif Solberg ble sekretær fra oktober, og Conrad T. Gogstad regnskapsfører (var tidligere revisor for DES-Norge). Bjørn Engebretsen fra styret tok på seg vervet som revisor.

På årsmøtet i 2011 ba Per Bernhard Brosstad seg fritatt fra styrelederansvaret, pga. høy alder, noe sviktende helse og lang fartstid. Brosstad sluttet uten at ny styreleder ble valgt, men styret ble omorganisert. Bjarne Ødegaard ble nytt styremedlem fra 2011, og senere styreleder (2013–2015).

Helsemessige problemer gjorde at Conrad T Gogstad måtte trekke seg, og Bjørn Leif Solberg overtok regnskapet i tillegg til å være sekretær!

Regnskapet blir fra nå av ført digitalt på regneark tilpasset DES-Norge.

En historisk viktig hendelse for DES-Norge

var Høyesteretts dom i ankesaken fra Bygdøy. Høyesteretts avgjørelse i desember 2011 skaper presedens og avklaring i forhold til uenighet om pris og vetoretten for DES-klubbene. Dommen er prinsipiell på tidligere uavklarte områder, og har avgjørende betydning for DES klubbene og DES-Norges eksistensgrunnlag. Et motsatt resultat ville revet bort berettigelsen for virksomheten og fundamentet som DES er tuftet på. HR uttalte seg meget klart i dommens premisser. Dommen vil derfor bli en veiviser når det i fremtiden oppstår tvist i boligkonstellasjoner tilknyttet DES-klubb, hvor man i stiftelsesgrunnlag og vedtekter har avtalt andre mekanismer enn markedspris ved omsetning.

Info-heftene

Per Bernhard Brosstad har hatt ansvaret for i alt 14 Info-skriv fra 2007 til 2012. Manuskript-originalene ble levert Allkopi for avfotografering og deretter trykking. Heftene ble etter hvert limt i ryggen, men kom senere med spiralrygg og for- og bakside i klar plast.

Fra 2013 blir manuskriptet for Info-heftene levert elektronisk, som en PDF-fil til folloTrykk på Langhus. Trykkeprosessen blir enklere og billigere. Med stiftet rygg blir også heftene enklere i utforming og mer smidige å håndtere. Det er i hovedsak de høye portoutgiftene som i dag gjør at vi ser oss nødt til å sende ut heftene elektronisk, som PDF-filer for utskrift i de enkelte DES-klubber og -borettslag.

I perioden 2013–2016 hadde advokat Lyngtveit kontor i Akersgata 47/49, og DES-Norge fulgte med på lasset med møterom og arkiv. Gunnar Melgaard var styreleder (etter Bjarne Ødegaard) i årene 2015–2017.

Fra nyttår 2017 flyttet vår advokat, Knut Lyngtveit, inn i nye lokaler i Nedre Slottsgate 4, som nå også inneholder arkiv og møterom for DES-Norge. Advokat Fabian Stang er fra 2017 vår nye styreleder. Han også med lang erfaring og god kjennskap til DES-systemet.

WEB-snekker

Vi ønsker fire nye klubber velkommen under paraplyen til DES-Norge:

Eidskog, Odalen, Ålesund og Ås



Eidskog



[Odalen](#)



[Ålesund](#)



Ås

Aktuelle utklipp:

Grilling i borettslag og sameier

Vil du grille på balkongen? Sjekk reglene for grilling der du bor.
Publisert 05.05.2017 av Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL).

Mange starter grillsesongen i disse dager, og det fører til at styret i borettslag og sameier får spørsmål om det er lov å grille på balkongen.

- I mange borettslag og sameier er det lov å bruke elektriske griller, og noen gir også lov til å bruke gassgriller på balkongen. Kullgriller er sjelden lovlig, og det er vel ganske åpenbart hvorfor, sier Henning Lauridsen, advokat i Norske Boligbyggelag.

Dessuten er det som alltid viktig å ta hensyn til naboene, spesielt med tanke på lukt og grillos.

Vanligst med elektrisk grill på balkongen

På nettsiden til Marmorberget borettslag i Oslo, skriver de at det bare er lov å bruke elektrisk- eller gassgrill på balkongene og terrassene i borettslaget. Dette er på grunn av den økte brannfaren ved bruk av tennvæske og kullgrill.

I likhet med flere andre borettslag og sameier har de etablert grillplasser i fellesområdene i borettslaget som alle beboerne kan bruke.

Grillkos kan bli til grillos

I Engelsborg borettslag har de kjøpt inn gassgriller som beboerne kan bruke etter avtale. Til Aftenposten har styreleder Jan Arne Grønli tidligere uttalt at de ikke ville at beboerne skulle grille på balkongene fordi de var så små. Derfor mente styrelederen at skikkelig gassgriller til utlån var et bedre tilbud til beboerne. De ønsker også å redusere bruken av engangsgriller og håper at utlån av gassgriller kan bidra til det.

- Fordi grillkos for deg fort blir til grillos for naboen, er det viktig å ta hensyn. Det finnes ikke noe eget regelverk for grilling i borettslag og sameier ut over at ingen må gjøre noe som er til unødvendig skade eller ulempe for andre. Det er derfor opp til det enkelte boligselskap å bestemme. De fleste tar utgangspunkt råd fra Norsk brannvernforening, sier advokat Henning Lauridsen i Norske Boligbyggelag.

Grillvettregler fra Norsk brannvernforening:

På balkong skal man aldri bruke kullgrill på grunn av stor fare for brannspredning. Elektrisk grill og gassgrill er tryggere alternativer fordi man i større grad kan kontrollere varmen.

Sørg for at grillen står stødig og i god avstand fra brennbart materiale. Det forutsettes også at balkongen har god utlufting langs gulv og tak uten noen form for innglassing, slik at røyk og eventuell lekket gass raskt luftes ut (røyken er lettere enn luft og stiger, mens propangassen er tyngre enn luft og synker).

Hold grillen under oppsikt hele tiden mens den er varm. Pass på at røyk fra grillen ikke sjenerer naboer.

Merk at borettslag og sameier ofte har egne husordensregler som må følges.

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 loddtrekning, 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 borettslagets 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 innstallering 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 styrever som ikke har skaffet seg et HMS-system. Disse bør fortelle 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 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).

Neste Info-hefte 3-2018 ventes ferdig i september / oktober