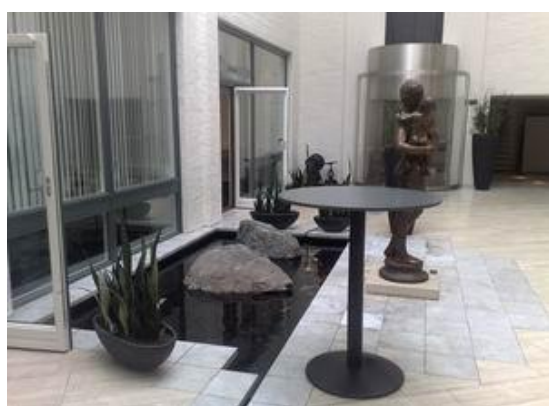




SAMARBEIDENDE DES-KLUBBER I NORGE

*** Informasjonsskriv Nr 2 - 2015 ***



**Granfos
konferan-
se-
senter**



Innkalling til Generalforsamling mandag 4. mai 2015
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 2014 s5 | Regnskap 2014 s6 | Revisjonsberetning s8
Budsjett 2015 s8 | Valgforslag s9 | Husbanken s12 | Spørsmål og svar s16
| Noe å tenke på? s23 | Aktuelle utklipp s23

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:** 33 45 94 66 eller
481 16 043 (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.

Vi ønsker flere kvinner velkommen!

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.

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.



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

MANDAG 4. MAI 2015

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 2015

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.

- Presentasjon av nye klubber
- Saker til behandling etter vedtektenes § 5

Etter vedtektenes § 5 vil følgende saker bli behandlet:

- 1. Konstituering
- Valg av møteleder
- Valg av to referenter
- Valg av mulig tellekorps
- Valg av to til å skrive under protokollen
- 2. Årsberetning
- 3. Regnskap med revisors beretning
- 4. Fastsettelse av kontingent
- 5. Godtgjørelse til styrets medlemmer
- 6. Innkomne forslag
- 7. Valg av styre:
 - a. Styreleder for to år
 - b. Tre styremedlemmer for to år
 - c. To varamedlemmer for ett år
- 8. Valg av revisor for ett år
- 9. Valg av valgkomité
- 10. Andre saker nevnt i innkallingen



Generalforsamlingen avsluttes

Forslag som ønskes behandlet, må sendes styret senest 20 dager før generalforsamlingen.

Eventuelle forslag om vedtektsendringer vil bli sendt DES-klubbene senest 7 dager før generalforsamlingen.

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av oppmøtte medlemmer. Hver medlemsklubb eller interessegruppe har én stemme. Medlemmene kan møte med fullmektig.

Forslag på styreleder/styremedlemmer/varamedlemmer ved valget sendes til DES-Norge ved valgkomiteen **innen 12. april.**

Vi ønsker flere kvinner velkommen i styret!

Årsberetning for DES-Norge 2014

Styret har bestått av:

- Styreleder: Bjarne Ødegård, Oslo.
- Sekretær: Bjørn Solberg, Sandefjord.

Styremedlemmer:

- Solfrid Langmark, Oslo
- Kjartan Engstu, Gjøvik
- Berit Stolt, Kongsvinger

Varamedlemmer:

- Idar Furuseth, Ski. (Web-ansvarlig, infoskriv)
- Ingeborg Livgard, Nesbyen

Valgkomité:

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

Revisor:

- Bjørn Engebretsen, Oppegård.

Valgt av styret:

- Juridisk rådgiver: Advokat Knut Lyngtveit, Oslo.
- Spesialkonsulent: Per B Brosstad, Kolsås.
- 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 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. Omsetning av boliger skjer etter prisreguleringsklausuler.

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

Vi mener selv at vi klarer å svare på en skikkelig måte. Vi kommer også på besøk når det er hensiktsmessig. Etter ønske stiller vår advokat Knut Lyngtveit opp for å løse oppgaver.

Vi har kontakt med Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Det gir oss anledning til å fremme spørsmål som gjelder DES-klubbenes arbeid og interesser.

Vi har samarbeidsavtale med Husbanken. Det gir oss anledning til å styrke samarbeidet mellom DES-Norge og Husbanken. DES-Norge vil også kunne tilføre Husbanken et viktig brukerperspektiv på eldres interesser innen boligsektoren, og bidra til å sette fokus på universelt utformede boligprosjekter.

Det har i 2014 vært avholdt 7 styremøter og behandlet 51 saker.

Styret har i 2014 sendt ut 3 informasjonsskriv til DES-klubbene. Info-heftet blir sendt leder i DES-klubbene. Vi forutsetter at innholdet i informasjonsheftene blir formidlet videre til styremedlemmene i DES-klubbene og styret i borettslagene. Informasjonsskrivene ligger også på vår hjemmeside: www.des-norge.no

Pr. 31.12.2014 består DES-Norge av 23 medlemsklubber.

Generalforsamlingen ble avholdt 5. mai 2014 på Fossekallen konferansesenter med 36 deltakere. I alt 15 klubber var representert.

Utfyllende referat står i infoskriv nr. 3 for året 2014.

Økonomi:

- Regnskapet for 2014 ble avsluttet med et overskudd på kr. 56 791,60
- Beholdning pr. 31.12.2014 var kr. 202 130,46

Del 2 av årsmøtet 2014 var Aktuell informasjon:

1)
Byrådsleder
i Oslo **Aud
Kvalbein**
(KrF) tok for
seg TT-
ordningen,
funksjons-
hemmede og eldre. Hun
sitter dessuten i Statens
seniorråd.



2)
**Hallgrim
Berg**
startet med
å fremføre
«en slått». Han er
opptatt av
folkemusikk, holder
foredrag om Islam og
islamisering av Europa.
Han la vekt på humor i
hverdagen.



3) **Vigdis Sværen** fra
Norsk Teknologi -
smartteknologi
Hun tok for seg
velferdsteknologi, som
er en fellesbetegnelse
på tekniske
installasjoner og løsninger som kan
bedre den enkeltes evne til å klare
seg selv i egen bolig. Viktige
momenter er å bygge for
fremtiden, investere i tilstrekkelig
infrastruktur.



Årsegnskap for DES-Norge 2014

	Utgifter	Inntekter	Noter
Kontingenter		150 790,00	1
Årsmøte / Granfos	36 303,00	5 500,00	2-4
Sekretariat	33 212,50		8-10
Styremøter	36 096,50		5
Områdemøter	5 912,00		6-7
Kontorhold / Rekvisita	20 000,00		11-12
Info.skriv / Porto	18 204,00		13-15
Tilskudd / Husbanken			16-17
Kursavgift			18
Gebyrer / renter		229,60	19-20
	149 728,00	156 519,60	
	6 791,60		

Spesifikasjon av beholdning Aktiva	Beholdning pr. 1/1	Beholdning pr. 31/12
Brukskonto 1907 44 31228	145 338,86	202 130,46
Resultat for året 2014	56 791,60	
Spesifikasjon av poster:	Utgifter	Inntekter
medlemskontingenter		1
årsmøte Granfos deltakerbetaling		2
Granfos - kurspakke (ca 40 deltagere)		3
kostnader - generalforsamlingen		4
styrets arbeid - møter - diet - reiser		5
besøk, samlinger, nye klubber		6
andre kostnader		7
kontorhold styreleder	7 000,00	8
kontorhold sekretær	5 000,00	9
rekvisita		10
møterom, kontorleie, sekretariat		11
honorarer advokat - hjelp til klubber		12
trykking av informasjons-hefter		13
andre kostnader ved heftene		14
porto		15
tilskudd fra Husbanken		16
annet tilskudd		17
kursavgifter		18
gebyrer		19
renter		229,60 20

Revisjonsberetning for 2014

Til årsmøte i DE SAMARBEIDENDE DES-KLUBBER I NORGE

Revisjonsberetning

Jeg har gjennomgått det fremlagte regnskap og bankutskrifter for året 2014.

Regnskapet viser et overskudd på kr 56 791,60 og dette er ført mot egenkapitalen.



Som i regnskapet forrige år, inkluderer regnskapet for 2014 forskuddsbetalt husleie og juridisk bistand for kommende halvår (1/2015) til adv Knut Lyngtveit på til sammen kr 22 500,-

Det fremlagte regnskap inkludert ovenstående kommentar viser DE SAMARBEIDENDE DES-KLUBBER I NORGEs økonomiske stilling ved årsskiftet 2014/2015 og anbefales godkjent.

04. mars 2015

Bjørn Engebretsen | Valgt revisor

Forslag til budsjett for 2015

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	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 2015

??

??

Kl. 11:00 INFORMASJON del I

Kåseri ved statssekretær Astrid Nøklebye Heiberg

Astrid Nøklebye Heiberg

er en norsk psykiater og politiker (H). Hun har vært statssekretær i Helse- og omsorgsdepartementet i Erna Solbergs regjering siden oktober 2013.

Heiberg har bakgrunn som professor i psykiatri, og hadde sentrale verv i Høyre i 1980- og 1990-årene som leder i Høyrekvinnens Landsforbund og stortingsrepresentant 1985–1989, forbruker- og administrasjonsminister i 1986 og partiets 1. nestleder 1990–1991. Nøklebye Heiberg var president i Norges Røde Kors 1993–1999.



Fra Wikipedia, den frie encyklopedi

Kl. 11:30 LUNSJ

Kl. 12:30 INFORMASJON del II

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

Kl. 13:45 Kaffepause

Kl. 14:00 INFORMASJON del III

Husbanken

Foredrag/ kåseri ved Direktør Solveig Paule fra Husbanken har lenge vært avtalt,

men dessverre ...

Solveig Paule har nettopp meldt avbud, - men vi regner med at i en solid organisasjon som Husbanken vil en verdig erstatter på kort varsel kunne tre inn i hennes sted.



INFORMASJON del IV

Mye alvor og noe skjemt?



Rie Bistrup i 1959.

Foto: Rigmor Dahl
Delphin,
Oslo Museum.

Else-Marie **Rie Bistrup** (født 1931) er en norsk tidligere journalist og forfatter. Hun var sommervikar som journalist i Dagbladet i 1954 og var journalist i Aftenposten i over 44 år til 1999.

Bibliografi

Kurven full, Gyldendal, 1971,
Hurra for en grønn nordmann og skål for bestemors seng, men det må være i Løiten : en crazy-triller, Gyldendal, 1972,
Prinsessen og halve kongeriket, Gyldendal, 1975,

Priser

Hun mottok Sarpsborgprisen i 1975.

Referanser

Akersgatas førstedame – Dagbladet 4. september 1999

Litteratur

«Palmesus med Rie» av Leif B. Lillegaard i novellesamlingen For et liv! – Cappelen, 1981

Fra Wikipedia, den frie encyklopedi

KL. 15:00 Avslutning



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

Bistand fra advokat

Advokat Knut Lyngtveit

Akersgata
47/49,
0180 Oslo
Postboks
6748
St. Olavs
plass, 0130
Oslo

E-post : lyngtveit@lyha.no

Tlf : 22 00 79 30

Mob: 901 96 384



DES-Norge leier kontor, møterom og arkivplass hos advokat Knut Lyngtveit.

Mot et årlig honorar fra DES-Norge gir han også førstehjelp og svarer på korte og avgrensede spørsmål fra medlemsklubbene uten ekstra kostnader for dem. Inntil to timer rådgiving per klubb per år.

Dersom Lyngtveit må legge vesentlig mer tid og forarbeide i besvarelsen/ veiledningen, må han også ta seg betalt for merarbeidet.

Ønsker en klubb utdypende svar/ utredninger, kan DES-klubben engasjere advokat Knut Lyngtveit direkte til en redusert timepris for tiden kr. 1 000.- eks. mva.

Ønsker ikke gjenvalg

Bjørn Leif Solberg (til høyre) er både kasserer og sekretær for DES-Norge, men har nå meldt valgkomiteen at han ikke ønsker gjenvalg. Han vil heller bruke tid og krefter på lokalt frivillighetsarbeid i Sandefjord.



Det blir vanskelig å erstatte Bjørn som holder alle tråder i sin hånd, og er den i organisasjonen DES-Norge som har best oversikt.

Berit Stolt (til venstre) har også meldt at hun ikke stiller til gjenvalg. Hun har vært med i flere år og vist stor interesse og stort engasjement for arbeidet i styret for DES-Norge.



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 stillstand. Rett person på rett plass trykker fremtiden for DES-Norge.

Nytt fra styret siden sist

Bjørn Leif Solberg er både kasserer og sekretær for DES-Norge.

Han holder alle tråder i sin hånd, er den i organisasjonen som har den beste oversikten.



DES-Skedsmo har meddelt ny styreleder til vårt medlemsregister

DES-Kongsberg og DES-Kongsvinger har oppdatert sine Informasjonssider hos oss

DES-Østensjø som ny medlemsklubb, har benyttet seg av tilbudet om egen Informasjonsside under vårt domene

Minst 14 problemer/ spørsmål fra medlemsklubber er besvart

Olav Flåt melder at DES-klubben i Skedsmo avslutter sitt til nå siste byggeprosjekt

DES-klubben i Skedsmo er nå i avslutningen av sitt nyeste boligprosjekt. Her heises modulene på plass i august 2014.



Totalt inneholder prosjektet 73 leiligheter. Her fra buggetrinn 2 med hus 3 og 4.



Samtlige leiligheter ble raskt solgt, og i januar 2015 ble de siste leilighetene overtatt av kjøperne. Her fra byggetrinn 2 med hus 2 og 3.



Totalt har DES-klubben i Skedsmo nå fire borettslag med i alt 164 leiligheter. Foto fra 4. februar 2015. (alle foto: Bjørn Michelsen)



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?

??

1

Boliglån - avdragsfrie periode

Hvilken myndighet har DES-klubbens styre overfor borettslagene når det gjelder boliglån og den kontrakt som inngås i banken. Dette gjelder spesielt ved utløp av den avdragsfrie delen, hvor det har vært en tendens til å fornye til en ny periode. Har DES-klubbens styre myndighet til å nekte borettslaget å inngå avtale med banken om ytterligere ny/nye perioder om avdragsfrihet?

Svar:

= >

Borettslaget og DES-klubb er 2 forskjellige juridiske subjekter. Det er derfor ikke grunnlag for DES-klubb til å legge seg opp i borettslagets egne beslutninger. Forutsetningen er selvsagt at finansieringsbeslutninger ikke strider mot vedtektsbestemmelse.

??

2

Spørsmål?

Hvem er det som i første rekke som skal godkjenne endring av vedtektene - DES klubben eller Borettslaget, og kan vedtektene tas inn hos begge?

= >

Svar:

Forslagene behandles som vanlig på de respektives Generalforsamling. Generalforsamlingen i DES-klubben godkjenner sine egne endringer. DES-klubben godkjenner eventuelle endringer i vedtektene for Borettslaget. DES-klubben kan nekte å godkjenne endringene i Borettslaget dersom de strider mot DES-klubbens vedtekter. Vedtektsendringer bør derfor tas inn både i DES-klubbens og Borettslagets vedtekter.

??

3

Spørsmål?

Kan jeg i samråd med borettslagets styre endre på forslaget til vedtekter (leilighet overdras gjennom styret i DES-klubben og pris satt etter byggekostnadsindeks)?

= >

Svar:

Forslagene må behandles som vanlig på de respektives Generalforsamling. Det bør gå klart fram av vedtektene i DES-klubben at endringer i vedtekter for Borettslaget må godkjennes av DES-klubben.

??

4

Spørsmål?

Hvordan forholder det seg med medlemmer som har fått tildelt leilighet i borettslaget, skal de fremdeles være medlemmer av klubben og kunne delta på møtene?

= >

Svar:

Dette er normalt regulert i vedtektene. Medlemskap i klubb er en forutsetning for å få tildelt leilighet. Da er det ikke naturlig at man kan melde seg ut av klubben når man er tildelt andel. Leieretten er nettopp etablert og knyttet til medlemskapet. Jeg er imidlertid kjent med at det i enkelte DES-systemer skjer utmeldelse av klubb når man har blitt tildelt leilighet, noe jeg mener er en inkonsekvens. I de tilfeller sier ikke vedtekten noe om dette.

??

5

Spørsmål?

Medlemmer som har fått tildelt leilighet i borettslaget og siden selger og flytter ut igjen. Kan de fortsatt beholde sin ansiennitet i DEB-klubben?

= >

Svar:

Medlem som flytter fra leiligheten er fortsatt medlem. DEB-medlemskapet tapes ikke når man flytter.

??

6

Spørsmål?

Er det vanlig at DES-klubben er representert i styret for Borettslaget?

= >

Svar:

Jeg kjenner ikke til situasjonen rundt i landet, men vet at det i enkelte DES-systemer er vedtektsfestet at borettslaget skal være representert i DES-klubbens styre. Det er ikke normalt at medlem av DES- klubbens styre også skal sitte i borettslagets styre.

??

7

Spørsmål?

Når det gjelder DES-klubbens oppsparte kapital, som er forholdsvis stor. Når en leilighet blir ledig, har vedkommende beboer rett å få utbetalt sin andel av den oppsparte kapital. Er denne bestemmelsen riktig?

= >

Svar:

Her er det DES-klubbens vedtekter som avgjør hvilke rett medlemmet har til å få utbetalt sin andel av opptjent kapital. Dersom vedtekten angir en slik rett, er den gjeldende (jeg har ikke den enkelte klubbs vedtekt).

??

8

Spørsmål?

Det viser seg svært vanskelig å få inn medlemskontingent fra noen av våre medlemmer både fra de som bor i DES-borettslag og noen av de øvrige medlemmene i DES-klubben.

Det har vi oppdaget nå etter at banken (DNB) har avsluttet sitt forhold til DES-klubben.

Det er banken som har hatt ansvaret for oppfølging av medlemskontingent. Det viser seg også at kontingent kan være innbetalt for det siste året, men står ubetalt for noen av foregående år. Hvordan skal vi forholde oss her dersom kontingent ikke blir innbetalt for manglende år, til tross for purring fra oss?

= >

Svar:

Klubben er selvsagt selv ansvarlig for å etablere ny bankforbindelse eller selv administrere oppfølging/ innkreving av medlemskontingentene. Når man har fått alt materiell tilbake fra tidligere bank, har man jo kunnskap om at DNB heller ikke har oppfølgingsrutiner for utestående kontingenter.

Når det oppdages at enkelte medlemmer fremdeles har utestående kontingenter fra tidligere år, men har betalt siste år, tilskriver man de aktuelle medlemmer og forklare situasjonen. Vedlegg giro på utestående og gjør oppmerksom på at medlemskap blir strøket dersom betaling ikke foretas.

??

9

Spørsmål?

Det er regulert i DES-klubbens vedtekter at de som får leilighet i DES-borettslag fortsatt skal være medlemmer i DES-klubben.

Det vi lurer på er hvilken sanksjon vi kan bruke. Når det gjelder DES-klubbens medlemmer uten borettslagsleilighet kan man vel etter et par purringer sende varsel at dersom kontingent ikke betales innen en viss frist, blir vedkommende strøket.

= >

Svar:

Når vedtektene klart sier at medlemmer som får tildelt leilighet i DES-borettslag, også må være medlemmer i DES-klubb etter tildeling, er dette et vedtektsbestemt pålegg. Følger ikke andelseier vedtekten og melder seg ut eller unnlater å betale kontingent, mister andelseier også retten til å bebo leilighet i dette borettslaget.

<p>??</p> <p>10</p>	<p>Spørsmål?</p> <p>Det blir noe vanskeligere for de av medlemmene som bor i DES-borettslag. Hva skal man si til disse? Nå har DES-borettslaget en paragraf 12 som omhandler mislighold hvor det i første avsnitt heter følgende: <i>Hvis andelseier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan vedkommende, med minst tre måneders skriftlig varsel, pålegges å selge sin andel. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan andelen kreves solgt gjennom tvangssalg, jfr Lov om borettslag paragraf 5-22".</i></p>
<p>= ></p>	<p>Svar:</p> <p>De fleste DES-klubber gir, etter hva jeg vet, sammen med siste purring, et varsel om at medlemskapet blir strøket dersom betaling ikke skjer innen gitt frist. Når fristen utløper uten betaling, slettes altså medlemskapet. En senere re-innmelding vil normalt ikke gi rett til gammel ansiennitet. Man kan selvsagt ha en vedtekt som sier at medlemskapet blir slettet ved uteblitt betaling, men tilsvarende tekst i siste kontingentpurring bør være tilstrekkelig.</p>
<p>??</p> <p>11</p>	<p>Spørsmål?</p> <p>Tenker videre i den sammenheng om det kan tas inn i kjøpekontrakten for nye kjøpere en pasus som sier noe slikt som dette: Medlemmer som er tildelt bolig gjennom Bospareklubben skal fortsatt være medlemmer av DES-klubben og betale kontingent. Denne ordlyden er tatt inn i paragraf 2 i Bospareklubbens vedtekter, men ikke i borettslagets vedtekter. Bør kanskje få det inn her også?</p>
<p>= ></p>	<p>Svar:</p> <p>Når det er vedtektsfestet at tildeling av boenhet forutsetter medlemskap, og at medlemskapet i DES-klubb skal fortsette etter tildeling, bryter andelseier medlemsforutsetningen ved unnlatt betaling/ utmeldelse etter tildeling av leilighet. Jeg mener derfor at andelseier i vesentlig grad bryter grunnvilkåret for tildeling av andel/ leilighet. Konsekvensen kan derfor bli pålegg om salg, slik jeg ser saken. Når tildelingen skjer gjennom Boligspareklubb og på grunnlag av medlemskap, samt klubbens tildelingsprinsipper, vil brudd i etterkant anses som tildeling under bristende forutsetninger.</p> <p>Det bør utarbeides en standardkontrakt ved overdragelser i borettslag som er tilknyttet DES-klubb. Jeg kjenner ikke til hvordan meglerprosessen håndteres hos dere, men dere kan eventuelt gi megler pålegg om å innta hva dere ønsker i meglers kontrakt. Her legger man bl.a. inn grunnforutsetningene, som innskuddsberegningen, medlemsforutsetningen osv. Din foreslåtte passus, hentet fra vedtekt § 2 bør inntas. Det kan også understrekes at man selvsagt også må betale medlemskontingent.</p>

Dessverre er det ofte slik at borettslagets og DES-klubbens vedtekter ikke alltid er harmonisert med hverandre. Da kan det oppstå helt unødvendige tolkningsproblemer. I mange saker som har versert i rettssystemet mellom DES-klubb og borettslag/ andelseier/ arvinger, har årsaken ofte vært uklare vedtekter eller mangel på harmonisering mellom vedtektene i DES-klubb og borettslag. Det er dessverre bare å erkjenne at en del DES-medlemmer mister lojalitetsfølelsen til klubb når de har fått tildelt leilighet. Da blir borettslagets interesser viktigere enn klubbens når uenighet mellom klubb og borettslag oppstår. Mitt generelle råd til DES-klubber og tilknyttede borettslag er derfor at man bør samarbeide for å få klare og harmoniserte vedtekter.

??

Spørsmål?

12

Er mulig å være medlem i DES-Norge uten å ha vedtektsfestet at en ved salg av boligen så skal prisen være knytte opp mot en indeks?

Svar:

Utgangspunktet er klart. Boliger i «DES systemet» skal være tilrettelagt for eldre og enhetene skal i prinsippet etableres som borettslag. Et sameie gir på mange måter den enkelte sameier et annet og sterkere juridisk ståsted og utgangspunkt enn som leietaker i borettslag. Det kan være problematisk å etterleve solidaritetstanken DES er tuftet på. Sameiets styre vil normalt beskytte sameiernes eierposisjoner og prisreguleringen vil være markedsstyrt. Grunntanken bak DES systemet har alltid vært å kunne tilby eldreboliger til fordelaktig pris, relatert til markedet for øvrig. Indeksregulering ved innskuddsberegningen medfører normalt at andelseier får en viss årlig prisoppgang, men denne er ikke på samme måte markedsstyrt. Utslagene varierer noe alt etter hvor i landet man holder til.

DES medlemmene som får tildelt leilighet skal ikke se på dette som en investering. DES klubbene skal være «vaktbikkjer». Man har erfart at borettslags styrer ikke alltid opptrer lojalt i forhold til DES klubb, og dette har da også resultert i flere rettstvister. Slik jeg ser saken, vil terskelen for at konflikter mellom DES klubb og sameie oppstår, være lavere enn ved borettslagskonstellasjoner, nettopp fordi sameiet ikke er tuftet på tilsvarende grunnprinsipper.

DES Norge anser derfor din forespørsel om medlemskap i DES Norge som problematisk, nettopp fordi grunnprinsippene som DES klubber og tilknyttede borettslag forplikter seg til å følge, ikke er til stede.

= >

??

13

Spørsmål?

Jeg har fått oversendt en henvendelse fra DES- Norge til besvarelse. Da jeg både innehar konsesjon som nærings- og privatmegler har jeg en del kunnskap på området.

Den problematikk som nå kommer opp, er ikke overraskende. Jeg har ved flere anledninger gjort DES-klubber og borettslag oppmerksom på at prosessene ved andelsoverdragelser stiller strenge formelle krav til gjennomføring. Jeg har konstatert en generell motvilje mot å ta konsekvensen av nye og skjerpede krav. Motivet har nok ganske enkelt vært å spare penger i salgsprosessen. Pengene man sparer ved å drive en slags delvis meglervirksomhet, kan i verste fall bli meget kostbar for «megler». Dessuten er den i ulovlig.

= >

Svar:

Det er gode grunner for at man bør overlate prosessen ved eiendomsoverdragelser i DES-systemene til megler og/ eller advokat med konsesjon. Advokater må ha en egen tillatelse/ konsesjon for å kunne drive eiendomsmegling. Hvert eneste salg/ må innrapporteres til Finanstilsynet og Advokatforeningen (begge deler for advokater), som belaster megler/ advokat et gebyr i henhold til fastsatte regler. Megler/advokat må også ha ansvarsforsikringene på plass. Det er endog så strengt at advokater uten nødvendig meglerkonsesjon har fått problemer med bank dersom de ikke er registrert i Finanstilsynet med gyldig konsesjon for eiendomsmegling.

??

14

Spørsmål?

Lurer på hvor mye styret kan ta i komisjon for og selge en leilighet.
Kan ikke finne noe svar på det i vedtektene.

= >

Svar:

Takk for E-post vedr. salg av en leilighet i et DES-borettslag.
Som du ser av forslag til vedtekter skal "salg av bolig bare skje ved forretningsfører som har bevilling"
Vennligst opplys hvilken DES-klubb som ønsker svar før spørsmålet sendes vår advokat.



BORETTSLAGSBOKA

Borettslagsboka gir inngående kunnskap om virksomheten i et borettslag. Den er oppdatert på lovverket og kan svare på spørsmål styreledere og styremedlemmer i et borettslag har. Kjøp den for eksempel i NBBLs nettbutikk.

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

Aktuelle utklipp:



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

(foto: FotograFFF/Shutterstock). 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.

Styret har ansvaret

Lauridsen forklarer at det er styrets ansvar å sørge for at det settes opp varselskilt og avvisere i borettslag og sameier med en gang det oppstår risiko for at snø og is kan rase ned fra taket.

- Deretter er det styrets ansvar å sørge for at snø og is som kan rase ned fra taket blir fjernet. Styret må også sørge for at fortau, gangveier og veier på egen eiendom strøs når det blir glatt, sier NBBL-advokaten. Styrets ansvar bortfaller ikke selv om jobben er satt bort til et vaktmesterfirma.

- Hvis de ikke gjør jobben sin må styret sørge for at de begynner å gjøre det de skal, eller sette den bort til noen andre, presiserer Lauridsen.

Erstatningsansvar og straff

Flere kommuner legger gebyr ved brudd på politivedtektenes påbud om fjerning av snø og is fra tak.

I Oslo er gebyret på kr 5 000. Hvis en fotgjenger blir skadet av is som raser ned fra taket vil gårdeier også riskere erstatningsansvar. Ifølge advokat Lauridsen kan det samme skje dersom en parkert bil blir skadet.

- I verste fall kan styret riskere straffeansvar. I en tragisk sak fra 2010 der en fotgjenger fikk en isklump i hodet, ble driftsansvarlig for gården dømt til betinget fengselsstraff for uaktsomhet.

Eldres boliger trenger tilpassing

Publisert 15.01.2015 i Nyhetsbrev fra NBBL

En godt tilrettelagt bolig er viktig for at eldre skal kunne bo trygt i eget hjem. Boligen er viktig for god eldreomsorg. I FOU-rapporten om omstillinger i hjemmetjenesten "Fra passiv mottaker til aktiv deltager" lagt fram av Kommunenes Sentralforbund, står det blant annet mye om suksesskriterier for å lykkes med hverdagsrehabilitering. Boligen den enkelte bor i er utelatt. Det er viktig at boligene eldre bor får økt oppmerksomhet mener NBBL (foto: Photographee.eu).

Det blir flere og flere eldre. De aller fleste ønsker å bo lengst mulig hjemme. Her kan du lese NBBLs seniorrådgiver Bente Johansen og kommunikasjonssjef Tonje Rock Løwers innlegg om hvorfor boligen er sentral i norsk eldreomsorg. Innlegget ble publisert i Kommunal Rapport 19. desember 2014.



Eldres boliger trenger tilpassing

Med mange flere eldre som skal bli boende i egne hjem, må boligene tilpasses deres behov og gi muligheter for hverdagsrehabilitering.

KS har lagt fram en ny FOU-rapport om omstillinger i hjemmetjenesten; «Fra passiv mottaker til aktiv deltager».

Rapporten, som er utarbeidet av Først og Høverstad, omhandler blant annet suksesskriterier for å lykkes med hverdagsrehabilitering. Kriteriene handler om både den enkelte brukers motivasjon og funksjonsevne, kommunens størrelse, sentraliseringsgrad og ikke minst holdninger og kvaliteter i tjenestetilbudet. Alt dette er selvsagt viktig for å lykkes.

Men hva med boligen den enkelte bor i?
NBBL savner oppmerksomhet rundt kvaliteter ved boligen til brukerne.

Ifølge «NOU 2011:11 «Innovasjon i omsorg» er fallulykker en av de vanligste årsakene til at eldre blir innlagt på sykehus, og resultatet er for mange varige funksjonsnedsettelse.

Hele 10.000 personer over 65 år får årlig hoftelddsbrudd etter fall. Ikke bare er fallulykker alvorlig i seg selv, men også engstelsen for å falle på nytt, bidrar til å forringe livskvaliteten for mange.

Det er mange årsaker til fall, men et sentralt moment er boligen. En godt tilrettelagt og egnet bolig vil være viktig for at eldre kan bo trygt og godt i eget hjem.

Dessverre er det altfor mange boliger som er dårlig egnet for beboere med funksjonsnedsettelse. Når personer har behov for omsorgstjenester – og spesielt når «hverdagsrehabilitering» skal vurderes – er kommunen i kontakt med brukeren. Da bør det være naturlig at også kvaliteter med boligen og bomiljøet trekkes inn i vurderingen, og ikke minst om noe kan gjøres for å tilpasse boligen og atkomsten til den. Etterinstallasjon av heis er et godt eksempel på tiltak det er behov for i blokker hvor eldre bor, men som samtidig er kostbart og teknisk vanskelig.

Mange boliger kan imidlertid ved mindre grep tilpasses slik at hverdagen blir enklere. Hvis husstanden mangler midler, har Husbanken tilskudd som tildeles gjennom kommunene. Midlene er lite kjent og lite brukt. Kommunen har både ansvar og mulighet for å bidra til at flere kan bli boende hjemme.

Med mange flere eldre som skal bli boende i egne hjem framover, må man være i forkant. Når beboeren har behov for omsorgstjenester, kan det være for sent å sette i gang. Selv om egen bolig er eget ansvar, kan et offentlig engasjement rettet mot boområder der mange eldre eier boliger, alene eller i et fellesskap, være god investering for kommunen.

Innlegget ble publisert i Kommunal Rapport, 19. desember 2014



Kom fram i lyset, boligpolitikere!

Publisert 27.01.2015 i Nyhetsbrev fra NBBL

Startskuddet for høstens valgkamp er bare noen måneder unna. Allerede nå oppfordrer adm. direktør i NBBL, Thor Eek landets boligpolitikere til å våkne opp. NBBLs Thor Eek oppfordrer landets kommunepolitikere til å tenke på hvordan de skal skaffe nok attraktive boliger til sine innbyggere (foto: Arash Nejad).

- Kommunene har ansvar for tomtetilgang og boligforsyning for innbyggerne. Derfor bør de også i langt sterkere grad utarbeide langsiktige boligplaner basert på forventet befolkningsutvikling, sier NBBL-sjefen.

For kommuner med befolkningsvekst har en utfordring i å skaffe tilstrekkelig tilgang på boliger. Men også i kommuner med negativ befolkningsutvikling er boligutvikling viktig.

-I disse kommunene blir attraktive boliger og bomiljø et viktig virkemiddel for å tiltrekke seg nye innbyggere, sier Eek.

Felles for alle kommuner er at boligpolitikk er et viktig ansvarsområde, og innbyggernes skatt en viktig inntektskilde. I hver kommunestyreperiode utarbeider politikerne en kommuneplan. Her definerer de ønsket utvikling for kommunen og sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk.

- Planlegging av attraktive boliger og bomiljø er en vesentlig faktor for å møte denne utviklingen. La bolig- og byutvikling bli en het sak til høstens kommunevalg. Kom fram i lyset, boligpolitikere! oppfordrer Thor Eek adm. direktør i Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL).

DNB Eiendom
× torsdag 13.
november
2014 × uke 46
| s3



Annita
Magnus
sen

ADVOKA
T I HUSEIERNES LANDSFORBUND

JUSTISEN

Kan ha krav på erstatning

Hvilke rettigheter har kjøper
hvis selger forsinkes
overtagelsen?

Dersom selger av en eller annen grunn forsinkes overtakelsen av boligen, kan kjøper kreve å få overta boligen, kreve erstatning, holde tilbake kjøpesummen og i noen tilfeller heve kjøpet. Flere av disse kan gjøres samtidig, for eksempel kreve erstatning og holde tilbake kjøpesummen. Hvis ikke selger frivillig gir fra seg eiendommen, kan kjøper gå til domstolene for å få dom for at kjøpet skal gjennomføres. Eksempler på økonomisk tap kan være utgifter til advokat i forbindelse med forsinkelsen, reiseutgifter, nye utgifter til eiendomsmegler, leie av midlertidig bolig, lagerutgifter og ekstra flytteutgifter.

Gjelder det nybygg som ikke er ferdig til avtalt tid, kan kjøperen kreve dagsbøter. Hjemmel for dette står i bustadoppføringslova. I utgangspunktet kan dagsbøter kreves når avtalt overleveringsfrist ikke overholdes, men når det ikke er avtalt en bestemt dato for overleveringen beror dagsbøtene på om selger har oppfylt sin plikt til forsvarlig fremdrift. Ved vesentlig avtalebrudd kan man kreve kjøpet hevet både når det gjelder ny og brukt bolig.

Har du noen tanker, synspunkter eller ideer du vil dele med oss andre?

Send gjerne tekst/bilder til snekker@des-norge.no

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 et hav av 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, Østensjø 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.



Info-3-2015 vil etter planen komme i september/ oktober