



DES - NORGE

NR. 2 – 2013

Informasjonsskrift for Samarbeidende DES-klubber i Norge



DEBO Haugesund



DEBO Haugesund

Innkalling til Generalforsamling mandag 6. mai 2013

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 i dette heftet:

Årsmøtet s2 | Årsberetning 2012 s5 | Valgforslag s7 | Regnskap 2012 s8 |
Revisjonsberetning s24 | Budsjett 2013 s9 | Avtale med Husbanken s10 | DEBO
Haugesund s12 | Spørsmål og svar s14 | Aktuelle utklipp s18 | Skattetakst på bolig s22

VIKTIG MELDING!

Informasjonsheftet blir sendt din DES-klubb i ett eksemplar. Grunnen til dette er de økte portoutgifter. Klubber som har tilgang til DES-Norges Hjemmeside: www.des-norge.no vil kunne kopiere flere eksemplarer av skriftet.

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

Adresse: Kongensgt. 9, 0153 Oslo. Telefon: 33 45 94 66 – Mobil: 481 16 043 (Styret)

E-post adresse: post@des-norge.no Hjemmeside: www.des-norge.no Bankgiro: 1607 44 31228.

Organisasjonsnr. 990 753 903 Post: DES-Norge v/advokat Knut Lyngtveit, Kongensgt. 9, 0153 Oslo

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

MANDAG 6. MAI 2013

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 2013**

Adresse: Kongensgt. 9, 0153 Oslo | Telefon: 33 45 94 66 – Mobil: 481 16 043 (Styret)
E-post adresse: post@des-norge.no | Post: DES-Norge v/advokat Knut Lyngtveit, Kongensgt. 9, 0153 Oslo

Etter vedtektenes § 5 vil følgende saker bli behandlet:

1. Konstituering
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

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 medlems-klubb eller interessegruppe har én stemme. Medlemmene kan møte med fullmektig.

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

Vi ønsker kvinner velkommen i styret!

TIDSSKJEMA FOR ÅRSMØTET

KI. 09:30 Registrering av deltagere/kaffepause m/kake

GENERALFORSAMLINGEN

KL. 10:00 Opprop på grunnlag av påmeldinger. Presentasjon av nye klubber

Saker til behandling etter vedtektenes § 5

TIDSSKJEMA FOR ÅRSMØTET

Kl. 09:30 Registrering av deltagere/kaffepause m/kake

GENERALFORSAMLINGEN

KL. 10:00 Opprop på grunnlag av påmeldinger.

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

Kl. 11:00 **INFORMASJON**

Informasjon ved boligpolitisk rådgiver Christian Hellevang fra Kommunenes Sentralforbund

Christian Hellevang (født 25. mars 1968) er en norsk organisasjonsmann og politiker (H). Han har vært blant annet nestleder i Norsk Studentunion, leder av Den Konservative Studenterforening og generalsekretær i Høyres Studenterforbund.

Hellevang er utdannet kommunalkandidat fra Norges kommunal- og sosialhøgskole (NKSH), informasjonsrådgiver fra Høgskolen i Lillehammer (HIL) og Master of Public Administration fra Copenhagen Business School. Han har siden 2007 arbeidet som rådgiver i KS. Han er også fast medlem av Husleietvistutvalget (HTU).



Christian Hellevang

Kl. 11:30 LUNSJ

Kl. 12:30 INFORMASJON fortsetter

Ordfører Øystein Østgaard har vært nærings sjef i Åsnes kommune, Organisasjonsleder i Norges Jeger- og fiskerforbund, direktør i Glåmdalsvekst AS, daglig leder i reklamebyrå, journalist og prosjektleder i div. prosjekter.

Brenner for

- Jeg vil sørge for at Kongsvinger får en ny politisk kurs, med en økonomi under kontroll og en offensiv vekststrategi som følges opp med handlekraft. Kongsvingers unike beliggenhet og forutsetninger må utnyttes for å få ny fart i næringsutvikling med nye etableringer, tilflytting og byutvikling

Ordfører Øystein Østgaard fra høyre beretter om samarbeidet med den lokale DES-klubben, og om videre planer for boligbyggingen for eldre i Kongsvinger.



Øystein Østgaard

Per Anders Nordengen

er foruten å være sønn av tidligere ordfører Albert Nordengen - mest kjent som en etterspurt foredragsholder og forfatter. Vi tror mange vil ha glede av hans livsvisdom.

Han er kjent for sin muntlige fortellerform og sin evne til å formidle alvor med glimt og humor. Både i næringslivet, i foreninger og organisasjoner har han underholdt, berørt og engasjert tusenvis av tilhørere.

Per Anders Nordengen kaller sitt kåseri: **Livsglede**



Per Anders Nordengen
(foto Mona Ranum)

KL. 13:45 **Kaffepause**

Olav Flåt er leder av DES-klubben i Skedsmo, og er samtidig spesialrådgiver for DES-Norge.

Han vil redegjøre for boligprosjektene i Skedsmo. Første byggetrinn er under oppføring, og andre byggetrinn ligger nå ute for salg. I alt 73 leiligheter i ulike størrelser.



Olav Flåt

KL. 15:30 **Avslutning**

Årsberetning for DES-Norge 2012

Styret har bestått av:

Styreleder: Bjarne Ødegaard, Oslo

Styremedlemmer:

- Bjørn Leif Solberg, Sandefjord (Sekretær/regnskap)
- Kjartan Engstu, Gjøvik
- Bjørg Inger Møllerplass, Gol
- Berit Stolt, Kongsvinger

Varamedlemmer:

- Idar Furuseth, Ski (Web-ansvarlig, Info-skriv)
- Jan Hansvold, Kongsberg

Valgkomite:

- Oddvar Sending, Kongsberg t.o.m. 07.05.12
- Kari Jonsrud, Strømmen t.o.m. 07.05.12

Valgt av styret:

- Juridisk rådgiver: Advokat Knut Lyngtveit, Oslo
- Spesialkonsulent: Per Brosstad, Kolsås
- Spesialkonsulent: Olav Flåt, Skedsmokorset
- Spesialkonsulent: Bjørn Engebretsen, Oppegård

Styrets arbeid:

Vi arbeider under foreningens formål som er å samle De Eldres boligspareklubber og tilsvarende interessegrupper i en paraply-organisasjon som skal arbeide for å løse felles problemstillinger ved etablering og drift av gunstige botilbud for eldre.

1. Etter høyesterettsdommen i desember 2011 har vi merket mer pågang av spørsmål fra DES-klubbene.
2. Vi har fått til et system på hvordan vi besvarer forespørsler som kommer inn på mail, sms, telefon. Vi kan også komme på besøk når det er ønskelig. Etter ønske stiller også vår advokat Knut Lyngtveit opp for å løse oppgaver.
3. Vår kontakt med Kommunaldepartementet gir oss anledning til å fremme spørsmål om DES-klubbenes arbeid.
4. Vi har også en samarbeidsavtale med Husbanken. Formålet er å styrke samarbeidet mellom DES-Norge og Husbanken. Vi vil da kunne tilføre Husbanken et viktig brukerperspektiv på eldres interesser innen boligsektoren, og bidra til at det fokuseres på universelt utformede boliger.
5. Det har i 2012 vært avholdt 8 styremøter og behandlet 50 saker.
6. Styremøtet i juni var et kombinert område- og styremøte på Gol.
7. Arbeidsutvalget har avholdt 3 møter. To på Advokat Lyngtveits kontor i Oslo og et med Husbanken i Bergen. Der ble arbeidsavtalen med Husbanken fornyet med 3 år. I Ålesund har det vært distriktsmøte. Der var 2 styremedlemmer fra DES-Norge aktører med aktuell informasjon.
8. Styret har i 2012 sendt ut 3 informasjonsskriv til DES-klubbene. Der vi presenterer en DES-klubb med bilder og informasjon hver gang. Info-heftene blir sendt til klubbene i ett eksemplar. Men blir også lagt ut på vår hjemmeside adr: www.des-norge.no
9. Pr. 31.12.12 består DES-Norge av 22 DES-klubber.

Generalforsamlingen ble holdt 7. mai på Granfos konferansesenter med 36 deltagere. 13 klubber var representert.

Utfyllende referat står i Info-skriv nr: 3 - 2012

Økonomi:

- Regnskapet for 2012 ble avsluttet med et overskudd på kr. 3 878,49
- Beholdning pr 31.12.12 var kr.103 813,24
- Vår økonomi er bra, og vi legger opp til nye besøk i distriktene.

Avslutning:

Det er behov for å bevisstgjøre eldre til å planlegge sin boform i alderdommen. Målet er jo at eldre skal klare seg selv så lenge det er mulig. Et viktig virkemiddel er da å legge til rette for og gjennomføre bygging av tilpassede boliger for eldre med prisregulerings-klausuler. Det er det DES-Norge arbeider for.

Del 2 av årsmøtet var prioritert aktuell informasjon:

- 1. Advokat Pål Grønnæs informerte om dommen i Høyesterett 09.11.11
- 2. Varaordfører Vidar Andersen fra Sandefjord orienterte bl.a. om samarbeidet mellom Kommunen og DES-klubben.
- 3. Odd Grann holdt et humørfyllt innlegg med utgangspunkt i FAFO-rapport:»Helse-Humør-Alder»
- 4. Takstmann Per Egil Ilsaas orienterte om forholdene ved taksering av andelsleiligheter i borettslag som er tilknyttet Boligspareklubber for Eldre.

Forslag til årsmøtet 2013 - Valg av styre

			valgt år:	forslag:	
Styreleder	Bjarne Ødegaard	Oslo	2011	Gjenvalg	
Styremedlem	Bjørn Leif Solberg	Sandefjord	2011	Gjenvalg	sekretær og regnskap
	Bjørg Inger Møllerplass	Gol	2012	Ikke på valg	
	Kjartan Engstu	Gjøvik	2012	Ikke på valg	
	Berit Stolt	Kongsvinger	2011	Gjenvalg	
Varamedlem	Idar Furuseth	Ski	2012	Gjenvalg	
	Arne Stolt	Kongsvinger	2013	Ny	
Valgkomite					
Revisor	Bjørn Ove Engbretsen	Oppegård	2012	Gjenvalg	

Årsegnskap for DES-Norge 2012 med Revisjonsberetning på siste side

	Utgifter	Inntekter	Resultat
Kontingenter	-	131 320,00	131 320,00
Årsmøte / Granfos	30 788,00	6 250,00	-24 538,00
Sekretariat	45 293,00	-	-45 293,00
Styremøter	35 957,00	-	-35 957,00
Områdemøter	21 221,00	-	-21 221,00
Kontorhold / Rekvisita	33 230,50	-	-33 230,50
Info.skriv / Porto	17 418,32	-	-17 418,32
Tilskudd / Husbanken	-	50 000,00	50 000,00
Kursavgift	-	-	-
Gebyrer / renter	-	216,31	216,31
	183 907,82	187 786,31	
			3 878,49
Spesifikasjon av poster: (føres manuelt)			
Årsmøte / Granfos			
deltakerbetaling		6 250,00	
Granfos	30 788,00		
Møter / Reiser			
møter	35 957,00		
reiser	21 221,00		
Kontorhold / Rekvisita			
kontorhold			
styreleder/sekretær	33 230,50		
rekvisita	-		
Kontingenter			
Sekretariat / inkl. juridisk			
bistand	45 293,00		
Info.skriv / Porto			
info.skriv	14 121,07		
porto	3 297,25		
Tilskudd / Husbanken			
annet tilskudd			
Husbanken		50 000,00	
Gebyrer / renter			
gebyrer			
renter		216,31	
Kursavgifter			
Spesifikasjon av beholdning			
Aktiva	Beholdning		Beholdning
	pr. 1/1		pr. 31/12
Brukskonto 1907 44 31228	99 934,75		103 813,24
Resultat for året 2012		3 878,49	

Revisjonsberetningen finner du på siste side i dette heftet

Forslag til budsjett for 2013

INNTEKTER		
KONTINGENTER		130 000
DELTAGERAVGIFT - GRANFOS		7 000
BEVILGNING FRA HUSBANKEN		50 000
RENTER		200
ANDRE INNTEKTER		0
		187 200
KOSTNADER		
KONTORLEIE		20 000
HONORARER (ADVOKAT - HJELP TIL KLUBBER)		25 000
STYRELEDER		7 000
SEKRETÆR		5 000
TRYKKING AV INFORMASJONS-HEFTER		20 000
KOSTNADER VED INFO-HEFTENE		5 000
PORTO		5 000
GRANFOS - KURSPAKKE		35 000
STYRETS ARBEID (STYREMØTER)		20 000
BESØK/SAMLINGER/NYE KLUBBER		25 000
ANDRE KOSTNADER		10 000
		177 000
INNTEKTER	187 200	
KOSTNADER	177 000	
OVERSKUDD		10 200

MEDLEMSKONTINGENTEN

Vi minner om at kontingenten er forfalt til betaling. To klubber mangler fortsatt!
 Kontingenten innbetales til konto **1607 44 31 228**
 med kr. 30.- pr. medlem pr.1. januar.



30.01.13

Samarbeidsavtale mellom DES-Norge og Husbanken

I. Partene

DES-Norge ønsker å gi eldre gode bo- og leveforhold, og er en paraplyorganisasjon med formål om å skape et forum for alle boligspareklubber for eldre i landet, og skal være et talerør for boligspareklubbene overfor statlige organer og kommuner, samt bistå klubbene med råd og veiledning. 25 medlemsklubber er tilknyttet DES-Norge, og antall medlemmer er ca.5500.

Husbanken er statens sentrale organ for gjennomføring av norsk boligpolitikk. Husbankens viktigste arbeidsområder er boliger og tiltak for bostedsløse og andre vanskeligstilte, universell utforming av boliger og uteområder, miljøvennlig boligbygging, samt god byggeskikk og områdeutvikling. Husbanken disponerer økonomiske virkemidler, og bistår med informasjon, rådgivning og kompetanseoppbygging.

II. Bakgrunn for avtalen

DES-Norge bistår medlemsklubbene med råd og veiledning for å utvikle og bygge velegnede boliger for eldre. I dette arbeidet kan kontaktmøter mellom DES-Norge og Husbanken gi partene viktige innspill.

III. Formålet med avtalen

Formålet med avtalen er å styrke samarbeidet mellom DES-Norge og Husbanken. DES-Norge vil kunne tilføre Husbanken et viktig brukerperspektiv på Eldres interesser innen boligsektoren, samt bidra til at det fokuseres på universelt utformede boligprosjekter.

Avtalen skal gi sentral forankring og føringer for samarbeidet mellom DES-Norge og Husbanken.

IV. Sentrale samarbeidsområder

- Universell utforming av boliger og uteområder
- Boligprosjekter med miljøvennlige og energisparende løsninger
- Fokuserer på brukermedvirkning for å få tilrettelagte boliger for eldre
- Bidra til kompetanseheving og informasjonsspredning, særlig i forbindelse med universell utforming og miljø/energi
- Bidra til at lokale planprosesser ivaretar universell utforming og miljøhensyn, og behovet for gode og sentralt plasserte eldreboliger.

Avklare hvordan Husbanken og DES-Norge best kan samarbeide for å stimulere til økt bruk av velferdsteknologi og spre kunnskap om hvordan Husbankens ordninger best kan utnyttes til dette formålet.

Utforming og realisering av flere gode eldreboligprosjekter, bla. gjennom bruk av Husbankens virkemidler.

V. Forpliktelse til samarbeid

Kontaktmøter: Partene skal ha minst ett kontaktmøte pr. år. Aktuelle temaer: Erfaringer med samarbeidet. Informasjons - og/eller utredningsoppgaver av felles interesse. Andre aktuelle temaer innenfor samarbeidsområdene, for eksempel brukererfaringer.

Møtene avholdes annenhver gang hos DES-Norge og Husbanken. Dersom det er ønskelig, kan partene ta initiativ til ytterligere møter.

Gjensidig informasjon: Informere om samarbeidsavtalen på DES-Norges og Husbankens nettsider, samt ha lenker til hverandres nettsider.

Samarbeide lokalt: Det er et felles ansvar å oppfordre til kontakt og samarbeid mellom lokale DES-klubber og Husbankens regionkontorer.

VI. Avtalens varighet

Avtalen gjelder i tre år. Er det nye forhold/samarbeidsområder som oppstår i den perioden avtalen gjelder, og partene er enige om det, skal disse også omfattes av avtalen.

Før utløpet av avtaleperioden, skal partene i fellesskap skrive en kort evalueringsrapport hvor det redegjøres for resultater og erfaringer fra samarbeidet.

VII. Oppsigelse

Hver av partene kan si opp avtalen med tre måneders skriftlig varsel.

Sted og dato DES-Norge | Husbanken

To nye klubber under DES-Norge "paraplyen"
ønskes velkommen!

Sande i Vestfold og
Nesbyen i Hallingdal

Vi skal gjøre vårt beste for yte den hjelp og
assistanse dere måtte ha behov for!



DE ELDRES BOLIGSPAREKLUBB (DEBO) HAUGESUND.

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

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



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

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

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

Det første styret hadde følgende sammensetning:

🏠 Henny Housken, (formann), Harry

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

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

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



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

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



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

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

Vi skriver i dag 2012 og kan se tilbake på 27 års drift av boligspareklubben. Styrene i de tre borettslagene har jevnlig styremøter og tar seg av oppgaver som skal sikre vedlikehold både inne og ute.

Ettersom økonomien i lagene bedrer seg kan man påta seg oppgaver som kanskje ble utelatt i byggeperioden på grunn av kostnadene den gang.

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

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

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

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

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

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

Haugesund i oktober 2012 / Tørris Rønning.





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 Lyngtveit eller takstmann Ilsaas.

??

Spørsmål?

I Borettslagets vedtekter står følgende:



Overdragelsesprisen for en andel skal ikke overstige opprinnelig innskudd + andel av nedbetalt fellesgjeld for leiligheten pluss eventuell stigning i Statistisk Sentralbyrå's byggekostnadsindeks fra erverv til avhendelse, med tillegg for varige påkostninger. Det gjøres fradrag for slitasje, elde, manglende vedlikehold og eventuelle skader.



Det noen mener er at både innskuddet og hele lånet skal beregnes etter lik Byggekostnads-indeks helt fra starten. Altså skal nedbetaling ikke tas hensyn til.

=>

Svar:

Basispris ved overdragelse får vi når opprinnelig kostpris (innskudd+lån) indeksjusteres, og deretter fratrekkes andel av resterende felles gjeld. Endelig overdragelsespris fastsettes av takstmannen når blant annet påkostninger og slitasje er vurdert.

	<p>Spørsmål? Kjøpekontrakt for boliger under oppføring: Vi er nå i ferd med å inngå kjøpekontrakt med de som har meldt seg, og her sliter vi litt. Vi skulle gjerne hatt et eksempel på hva kontrakten bør og må inneholde for å ivareta både selger og kjøpere. Mitt spørsmål er om DES-Norge har en mal på hvordan en slik kjøpekontrakt skal se ut, og hva den må inneholde, og om vi i tilfelle kunne få den tilsendt.</p>
	<p>Svar: – Vi vil anbefale at profesjonelle tar seg av alt. Å ha en profesjonell part involvert når det er snakk om så mye penger, er en fordel for både kjøper og selger, sier informasjonssjef i Norges eiendomsmeglerforbund, Roger Nyborg. – Det er så store beløp det er snakk om at det er greit å involvere en advokat og/ eller megler både av hensyn til selger og kjøper, sier Ingebjørg Kiil i Forbrukerrådet.</p>

	<p>Spørsmål? Syns informasjonsskrift 1/2013 var bra. Skjemaet som fulgte med om PRISFASTSETTELSE VED OVERDRAGELSE AV LEILIGHET, var svært godt utformet. Har likevel et lite spørsmål vedr. dette: Skal en alltid regne opprinnelig kostpris eller skal en regne fra erverv dersom leilighetene er omsatt tidligere? Håper dere kan hjelpe meg med også dette.</p>
	<p>Svar: Ved beregning av verdi med grunnlag i kostpris er det den opprinnelige kostprisen fra byggeåret for den enkelte andelsleiligheten som skal benyttes. Det er grunnlaget i enten konsumprisindeksen eller indeksen for boligbygg, blokk eller småhus som bestemmer prisutviklingen.</p>

??

Spørsmål?

Jeg er styreleder i DE Eldres Boligklubb. Generalforsamling er avholdt. Det kom opp protest mot å ta inn i vedtak for regnskap og revisjon at styret gis ansvarsfrihet. Argumentasjonen var at dette var avleggs, og ikke hadde noen hensikt å ha med. Jeg ser ved et søk på nett at svært mange lag og foreninger har dette i sine vedtak fortsatt for 2012.

Jeg ber derfor om en juridisk vurdering av om dette er korrekt fortsatt, eller om det like gjerne kan utelates i protokoll fra generalforsamling der regnskap blir behandlet.

= >

Svar:

Det finnes etter min gjennomgang av saken og spørsmålet for DES, intet grunnlag for unntak av de klare hovedprinsipper som gjelder i norsk rett for styreansvaret.

Jeg er meget klar på at den tidligere praksis og begrunnelsen for denne klausul er mer enn tvilsom, rettslig sett. En generell ansvarsfraskrivelse virker på meg som en avleggs og dårlig juridisk begrunnet inkurie. Lovgiver har jo også skjerpet kravene til styrer, revisorer osv på alle områder i de senere års lovgivning. Det er ikke slik at lovens krav til normale kjøregler med hensyn til forsvarlighet og normal aktsomhet gir DES styrene immunitet med hensyn til mulig ansvar på dette området. Et eventuelt ansvar vil bli vurdert på bakgrunn av hva det eller de eventuelle brudd består i. En ansvarsfraskrivelse er etter min oppfatning ganske enkelt uten rettslig betydning og bør fjernes hvor man tidligere har inntatt dette.

Jeg har følgelig den største forståelse for protesten som ble fremmet på generalforsamling, og mener den er vel begrunnet.

??

Spørsmål?

Vi benytter Anonymt Boligbyggelag (ABBL) som vår regnskapsfører, men er selvsagt ikke medlem av ABBL som borettslag. Vi har nå blitt klar over at denne tjenesten blir fakturert oss med MVA, noe som ikke skjer for borettslag tilknyttet ABBL. Det hevdes at dette er en mva-regel når selskaper er internt tilknyttet. MVA-beløpet er ikke ubetydelig.

Vi stusser over at borettslagene behandles ulikt her for samme tjeneste, avhengig av om man er tilknyttet ABBL eller DES.

Er dette en kjent problemstilling for DES-Norge?

= >

Svar:

Tjenester av denne type er i utgangspunktet momsbelagt. Hvilke unntaksregel som gjelder når regnskapsfører utfører de samme tjenester for tilknyttede borettslag kjenner jeg ikke til. Avgjørende i forhold til spørsmålsstiller er imidlertid at borettslaget i denne sammenheng kjøper tjeneste av ekstern leverandør, uten tilsvarende tilknytning som tilknyttede borettslag har, noe som da begrunner momsen.



Noen aktuelle utklipp:

Kilde: DNB Eiendomsmarkedet 4. januar 2013; Jørn Ramberg, Eiendomsmegler / Fagansvarlig i DNB Eiendom

Hva betyr det at boligen selges «som den er»

– De aller fleste eiendomshandler gjøres i dag "as is" ("som den er») det vil si at kjøper overtar eiendommen i besiktiget stand, altså etter å ha vært der og sett på den.

– I slike tilfeller foreligger det kun en mangel dersom selger har gitt feil informasjon eller holdt tilbake informasjon Som, kjøper hadde grunn til å regne med å få, eller at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente.



– Mange kjøpere har problemer med å forstå og akseptere dette og reklamerer på bagateller og forhold de selv burde oppdaget på visningen. Kjøper man en splitter ny bolig skal man forvente at alt er i orden, men en bruktbolig vil i større eller mindre grad være preget av "tidens tann" og gjerne alltid ha noe behov for utbedring eller vedlikehold.

– Med mindre selger har garantert at "alt er i orden" må kjøper vanligvis akseptere forhold som f.eks. litt/skadet parkett, sprukne vinduer, dryppende kraner eller mangler ved det elektriske anlegget. Dette forutsatt at forholdene ikke var skjult på visningen - eller er oppstått etterpå.

For selger er det viktig ikke «skryte uhemmet» eller unnlate å opplyse om boligens tilstand, og for kjøper er det viktig å undersøke boligen svært grundig før man gir bud.

Kilde: DNB Eiendomsmarkedet desember 2012; Finn Stormfelt, advokat i Norske boligbyggelag (NBBL)

Oppussing av borettslagsleilighet

Er det nødvendig å kontakte borettslaget før vi pusser opp leiligheten?



– I følge borettslagsloven har andelseieren både plikt og rett til å foreta det indre vedlikeholdet. Når dere ønsker å pusse opp leiligheten er det normalt ikke nødvendig å kontakte borettslaget i forkant, sier advokat Finn Stormfelt, advokat i Norske boligbyggelag (NBBL).

Vedlikehold av bjelkelag, bærende konstruksjoner, felles rør og ledninger og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, er borettslagets ansvar.

– Griper din oppussing inn i det borettslaget har ansvar for, så må dere søke om tillatelse hos styret.

Gjelder oppussingen for eksempel bare lettvegger, indre dører, skap, tapet, gulvbelegg og rør som går åpent inne i kjøkkenbenken er det ikke nødvendig, men skal det lages en åpning i en bærende vegg må borettslaget kontaktes, sier Stormfelt.

Uansett mener advokaten at det vil være fornuftig å ta kontakt med styret ved større oppussingsarbeider.

– Sjekk om borettslaget har noen planer for vedlikehold som griper inn i boligene. Det er ufornuftig å pusse opp badet før du har sjekket ut om borettslaget har planer om rehabilitering av felles røropplegg, sier Stormfelt. Da kan du risikere å måtte pusse opp badet på nytt.

Kilde: DNB Eiendomsmarkedet Torsdag, 17 Jan 2013; Jørn Ramberg, eiendomsmegler og fagkonsulent i DNB Eiendom



Hva innebærer selgers opplysningsplikt?

– Når en eiendom selges, reguleres handelen normalt av Avhendingsloven fra 1992. Ved salg gjennom megler gjelder også Lov om eiendomsmegling, sier Jørn Ramberg i eiendomsmegler og fagkonsulent i DNB Eiendom.

– Ved alle salg er det eier som er den nærmeste til å gi opplysninger om eiendommen til megler/interessenter/kjøper. Spørsmålet blir ofte hva kjøper egentlig er lovet og hvilke opplysninger kjøper skal kunne forvente å få.

De fleste eiendommer selges i dag «as is» – det vil si i besiktiget stand, noe som gjør at ikke kjøper kan reklamere på absolutt alle forhold. Skulle derimot selger gi uriktige opplysninger, gir dette kjøper reklamasjonsrett.

– Det kan dreie seg om «enkle ting» som feil byggeår eller at det er privat vann og avløp i stedet for offentlig. Er opplysningen feil så foreligger det en mangel. Imidlertid er det ikke sikkert at mangelen har så stor betydning at det gir erstatningsansvar.

– Kjøper kan hevde at «dette burde vært opplyst», mens selger kan hevde at «dette» er noe kjøper opplagt burde ha sett på egenhånd. I verste fall er det domstolene som må avgjøre hva som er rett.

– Et siste punkt som kan innebære en mangel er at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med. Her vil det være stor forskjell på om det gjelder en eldre bolig med oppussingsbehov, eller om boligen fremstår og markedsføres som ny med høy standard.

Kilde: DNB Eiendomsmarkedet Torsdag, 24 Jan 2013; Jørn Ramberg, eiendomsmegler og fagkonsulent i DNB Eiendom



Hvilket ansvar har du som selger?

Vet du hva du har plikt til å opplyse om når du selger boligen?

Selger skal opplyse om alle forhold ved eiendommen som han eller hun har, eller må ha kjennskap til, heter det ifølge avhendingsloven. Boligselger er meglers viktigste informasjonskilde, men i tillegg skal megler alltid gjennomgå boligen. Når det gjelder bygningstekniske forhold er takstmann ansvarlig for å gi en god tilstandsrapport.

Avdekking av juridiske og økonomiske forhold har megler ansvaret for. Heftelser er det viktigste. Lån med sikkerhet i boligen må for eksempel slettes. Det kan være tinglyst forkjøpsrett, adkomstrett for nabo eller andre avtaler i forhold til eiendommen. Slike heftelser skal megler informere om, eller så skal de slettes.

Ferdigattest og brukstillatelse på eiendommen skal innhentes av megler. Dette er imidlertid ikke noe krav ettersom det mangler på mange eldre bygg. Finnes det ikke, skal kjøper informeres.

Megler skal også avdekke alle faste og løpende kostnader på eiendommen; felleskostnader, festeavgift, eiendomsskatt, kommunale avgifter, andel fellesgjeld, hvis det er borettslag eller sameier, ligningsverdi og så videre. Det er et lovpålagt krav at totalprisen skal komme tydelig frem.

I tillegg skal megler finne ut om det er planer for vedlikeholdsarbeid eller annet i sameier og borettslag. Det kan for eksempel være større balkonger og flere parkeringsplasser. Og er det mye utestående felleskostnader? I verste fall kan det ligge an til en kraftig økning i husleie og fellesgjeld. Ikke alle er klar over at om du velger å selge boligen din selv så overtar du også ansvaret for en jobb myndighetene har pålagt meglerne tre års høyskoleutdanning og to års yrkespraksis for å kunne utføre.

Husk også at du som er på boligjakt har undersøkelsesplikt. Et godt råd til alle boligkjøpere er å bruke god tid på visning, sette seg grundig inn i salgsdokumentene på forhånd og stille mange spørsmål. Jo mer kjøper vet om boligen på forhånd, jo mindre er sannsynligheten for konflikter i etterkant.

Per Egil Ilsaas har sagt seg villig til å være rådgiver for DES-Norge i spørsmål som angår taksering av DES-boliger

Takstmann Per Egil Ilsaas har i en årrekke taksert boliger for DES-klubber. Per Egil har vært deltager i Takstsenteret siden 1988.

Arbeidsområder:

Bolig- og næringstaksering, tilstandsrapporter/boligsalgssrapporter/reklamasjonsrapporter, anleggsmidler i foretak og skadetaksering, samt avhendingsaker.

Per Egil Ilsaas var en av foredragsholderne på årsmøtet på Granfos i 2012. Har du spørsmål som angår taksering, send det til post@des-norge.no



Ligningsverdi for andelsleiligheter i borettslag

av Per Egil Ilsaas

- Takstmann Per Egil Ilsaas utarbeidet nedenstående brev / oppsett i 2012 i forbindelse med grunnlag for klage på fastsettelse av ligningsverdier på borettslagsleiligheter tilknyttet andelsleiligheter i Boligspareklubber for Eldre.
- 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.
- Nedenstående brev / oppsett ble utarbeidet og distribuert til borettslagene tilknyttet gjeldene Boligspareklubb og borettslag, og ble benyttet ved forrige års selvangivelse. Takstmannen har fått tilbakemelding om at klager med grunnlag i brevet / oppsettet ble tatt til følge av gjeldende Ligningskontor.

VEDR: Grunnlag for fastsettelse av ligningsverdi for andelsleiligheter i borettslag tilknyttet ----- Boligspareklubb for Eldre; ----- Borettslag A/L, org.nr. --- ---

Undertegnende takstmann (menn) ----- er oppnevnte takstmann for ----- Boligspareklubb for Eldre og ----- Borettslag A/L, org.nr. --- --- i henhold til vedtektene. Takstmennenes oppgave er å takserer boligene ved salg i henhold til vedtektenes § - for ----- Boligspareklubb for Eldre og vedtektenes § - for ----- Borettslag A/L.

Takseringen ivaretar vedtektenes bestemmelser om en pris / verdifastsettelse som tilbyr medlemmene boliger til en lavere pris enn det alminnelige boligmarkedet i Bærum kommune. Verdifastsettelsen har opprinnelig utspring i opprinnelig bygge kostnad oppdatert med konsumprisindeksen fra byggeåret frem til salgsdato. I dagens taksering er det disse elementene som ligger til grunn, men det tas også individuelle hensyn til påkostninger og slit og elde / vedlikeholdsbehov.

Disse prinsippene sammenstilt med vedtektene for Boligspareklubben og Borettslaget danner således grunnlaget for verdifastsettelsen.

Det prisgrunnlaget som i dag fremkommer for borettslaget er også sammenfallende med dom i Norges høyesterett den 09.12.2011, sak nr. 20117/52.

Vedtektene for ----- Boligspareklubb for Eldre:

§ 4: Medlemskap gir rett til bolig i bygg boligspareklubben skaffer. Det er en forutsetning at tildeling av bolig skjer til alders- eller uførepensjonister, eller til medlem som har fylt 60 år. Etter søknad kan styret i de enkelte borettslag ved behov godkjenne salg av andel til medlemmer som har fylt 55 år. Boligen tildeles av boligspareklubbens styre etter medlemsansiennitet. Ved fraflytting eller død, eventuelt ved lengstlevende ektefelles død, skal boligen overtas av boligspareklubbens medlemmer etter innstilling fra Styret. **Overdragelsesprisen må ikke overstige verditakst.** Takstmann må være utpekt av styret i ----- Boligspareklubb for Eldre i samråd med styret i borettslaget.

Vedtektene for ----- Borettslag A/L.

§ 10 Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag. Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar rettighetene til borettsinnskuddet. Boligen tildeles av Boligspareklubbens styre etter medlemsansiennitet. Ved fraflytting eller død - eventuelt ved gjenlevende ektefelles død - skal boligen overtas av boligspareklubbens medlemmer etter innstilling fra boligspareklubbens styre.

Overdragelsesprisen må ikke overstige verditakst. Takstmannen må være utpekt av styret i ----- Boligspareklubb for Eldre i samråd med styret i borettslaget. Ved fastsettelse av verditakst (maksimalpris) for å sikre en moderat prisutvikling, skal det tas hensyn til: Normale byggekostnader (utregnet for hvert bygg eller nybygg). Fradrag for gjenstående arbeider, alder, utidsmessighet e.l. Tillegg for normale tomtekostnader. Tillegg for disponible midler og fradrag for andel fellesgjeld.

Verdigrunnlag.

----- Borettslag A/L er et borettslag med -- andelsleiligheter med to varierende størrelser. Gjennomsnittlig omsetningspris pr. BRA / P-romsareal for de seneste årene er kr. 21.023,- inkl. disponible midler og andel felles gjeld.

Leilighetenes størrelse er BRA, oppgitt av borettslaget: 69 og 89 m². Det er en innvendig bod på 2 m² i hver andelsleilighet.

Verdigrunnlaget for den enkelte bolig blir således:

P-rom 69 – 6 m²: P-romsareal 63 m² kr. 1.324.449,-

P-rom 89 – 9 m²: P-romsareal 80 m² kr. 1.681.840,-

Konklusjon.

Andelsleilighetene i ----- Borettslag A/L omsettes i henhold til gjeldene vedtekter som gir en lavere verdi enn det generelle markedet i ----- kommune. Denne lavere omsetningsverdien må således legges til grunn ved beregning av ligningsverdien for andelsleilighetene som er underlagt disse bestemmelsene. Omsetningsverdien takseres av undertegnende takstmenn ved hver omsetning.

----- , den ---.---.2012, Takstmann ----- Medlem i Norges Takseringsforbund

Revisjonsberetning for 2012

Til årsmøtet i
DE SAMARBEIDENDE DES-KLUBBER I NORGE

Jeg har gjennomgått det fremlagte regnskap med bilag og bankutskrifter for året 2012.

Regnskapet viser et overskudd på kr. 3.878,49 og dette er ført mot egenkapitalen. Regnskapet inkluderer forskuddsbetalt husleie og juridisk bistand for 1. halvår 2013 til adv. Knut Lyngtveit på til sammen kr. 22.500,-. Reelt overskudd for året 2012 er derfor kr. 22.500,-bedre, dvs. kr. 26.378,49.

Det fremlagte regnskap inkludert ovenstående kommentar viser DE SAMARBEIDENDE DES-KLUBBER I NORGEs økonomiske stilling ved årskiftet 2012/ 2013 og anbefalles godkjent.

6. mars 2013

Bjørn Engebretsen, valgt revisor.



Neste Info-hefte kommer i september/oktober