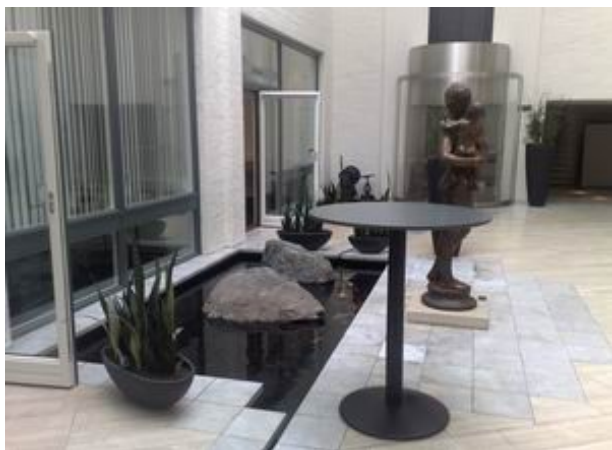




NR 3-2015

SAMARBEIDENDE DES-KLUBBER I NORGE

* Informasjonsskriv Nr 3 - 2015 *



fra Årsmøte på Granfos konferanse-senter 4. mai 2015



Rie Bistrup avsluttet årsmøtet med historier og dikt fra et langt liv i møte med kjente forfattere



Gunnar Melgaard, leder av Hovedutvalget for samferdsel i Akershus, redegjorde for utfordringer med tilflytting til Oslo-området



Kjell Rikard Berget fortalte fra arbeidet med å ferdigstille de siste byggetrinn i Fjellflockveien BRL på Kongsvinger



Statssekretær Astrid Nøklebye Heiberg holdt innledningsvis et meget interessant kåseri om aldring, arbeid og trivsel

Innhold:

Siste styremøte s2 | Årsmøte Granfos s4 | Spørsmål og svar s9
Aktuelle utklipp s13

VIKTIG MELDING!

Informasjonsheftet blir sendt din DES-klubb i bare to eksemplarer. Grunnen til dette er de store portoutgiftene. Klubber som har tilgang til DES-Norges Hjemmeside: www.des-norge.no vil kunne skrive ut flere eksemplarer av skriftet.

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

Besøksadresse: Akersgata 47/49, 0180 OSLO.

Telefon: 970 46 157 eller 930 45 780 (styret)

Avtaler med advokat Lyngtveit: 22 00 79 30 **eller** 901 96 384

Post: DES-Norge, Postboks 6748 St. Olavs plass, 0130 OSLO

E-post: post@des-norge.no

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

Generalforsamlingen 2016 for DES-Norge blir avholdt på Fossekallen
Conference Center
i Granfos Næringspark på Lysaker **2. mai 2016**. Hold av dagen!

Siste styremøte i DES-Norge før generalforsamlingen 4. mai 2015,
med valg av nytt styre,
ble lagt til nye Huseby Senior Residens BRL i Skedsmo

DES-klubben i Skedsmo med Olav Flåt har nå i avsluttet sitt nyeste boligprosjekt.

Totalt inneholder prosjektet 73 leiligheter.

Vi fikk først presentert Skedsmo DES-klubb kort av lederen, Asle Johansen. Så orienterter Arild Arildset (leder av borettslaget) og Olav Flåt om byggeprosjektet, og deretter gikk vi på en visningsrunde hvor vi besøkte tre ulike leiligheter fra vel 70 til noe over 120 m². Vi er alle svært imponert over hva DES-Skedsmo her har fått til. En stor takk til dere for det vi her har fått være med på!

(Etter en smakfull bespisning var det så klart for det ordinære styremøtet.)



Arild Arildset (leder av borettslaget)
Huseby Senior
Residens BRL i
Skedsmo



Foran står Atle
Johansen, lederen
av DES-klubben i
Skedsmo
Bak ser vi Bjørn
Hvinden, sekretær i
DES-klubben



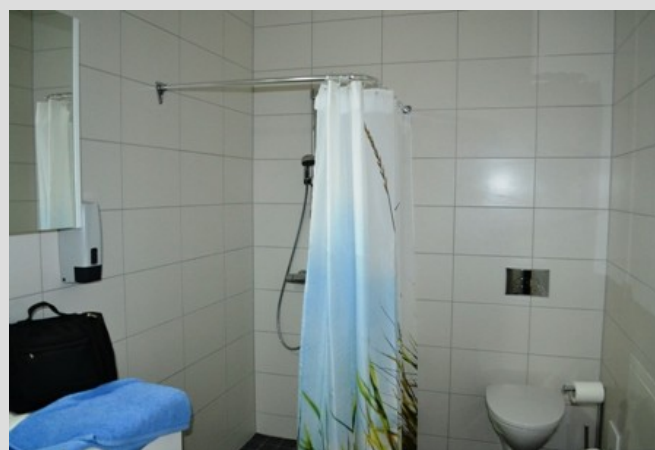
Einar Vågen
styremedlem i
Huseby Senior
Residens BRL i
Skedsmo og
Styremedlem av
DES-klubben i
Skedsmo



Eva Michelsen
styremedlem i
Huseby Senior
Residens BRL i
Skedsmo og Medlem
av byggekomiteen
for prosjektet
Husebyjordet



Fra atriet mellom blokkene i Huseby Senior
Residens BRL i Skedsmo



Fra badet i gjesteleiligheten i Huseby Senior
Residens BRL i Skedsmo

Årsmøte på Granfos 4. mai 2015 Deltagende klubber:

Klubb:		Klubb:	
DES Oppegård	Gunnar Larssen	DEB Gjøvik	Siri Gunn Simonsen
	Rolf Arnesen	DES Vadsø	Nils Petter Pedersen
DES Bygdøy	Jacob W Nordan	DES Tjøme	
DES Moderklubben	Solfrid Langmark	DES Hol	
DES Kongsvinger	Kjell Rikardt Berget	DES Rælingen	Nils Waag
	Jorun Holtbakk	DES Sandefjord	Berit Amundsen
DES Kongsberg		DES Skedsmo	Asle Johansen
DES Bærum	Torbjørn Hoel		Bjørn Hvinden
	Marit Opsahl Grefberg	DES Eidsvoll	Karl Andreas Hansen
DES Ullensaker	Arne Moe	DES Nesbyen	
	Jorun Ringen	DES Sande	Reidar Johansen
			Liv Fredriksen
DES Gol		DES Østensjø	
DES Ski	Bjørn Arvid Prytz	DEBO Haugesund	Ola A. Mulvik
DES Ål			Bjarne Berge



1. benk: Kjell Rikardt Berget og Jorun Holtbakk (Kongsvinger)
2. benk: Bjørn Arvid Prytz (Ski og valgkomiteen)



1. benk: Marit Opsahl Grefberg (Bærum) og Siri Gunn Simonsen (Gjøvik)
2. benk: Kjell Rikardt Berget og Jorun Holtbakk (Kongsvinger)



1. benk: Bjørn Engebretsen (Oppegård + Revisor) og statssekretær Astrid Nøklebye Heiberg (kåsør)
2. benk: Liv Wang Fredriksen + Reidar Johansen (Sande)
3. benk: Arne Moe + Jorun Ringen (Ullensaker)



1.benk: Bjarne Berge + Ola
A Mulvik (Haugesund)
2.benk: Nils Waag
(Rælingen) + Per Egil Ilsaas
(rådgiver/takstmann)



1.benk: Olav Flaas + Per
Brosstad (rådgivere)
2.benk: Asle Johansen +
Bjørn Hvinden (Skedsmo)



1.benk: Bjørn Hvinden
(Skedsmo)
2.benk: Nils Petter Pedersen
(Vadsø) + Arne Stolt
(Kongsvinger)
3.benk: Rolf Berntsen (Ås) +
Karl Andreas Hansen (Eidsvoll)



Nils Waag (Rælingen)
foran
Arne Moe (Ullensaker)
bak



Ola A Mulvik (Haugesund) +
Gunnar Larssen (Oppegård)



Jacob W Nordan (Bygdøy)
+ Berit Amundsen
(Sandefjord)



Liv Fredriksen
(Sande)



Reidar Johansen
(Sande)



Gunnar Melgaard (ny styreleder DES-Norge) + Rolf Arnesen (leder av valgkomiteen) (begge fra Oppegård)



Siri Gunn Simonsen
(Gjøvik) ble valgt til nytt medlem av styret i DES-Norge



kaffepause

Gunnar Larssen (Oppegård)
Bjørn Hvinden (Skedsmo) og
Torbjørn Hoel (Bærum)
studerer karpesfiskene i
dammen



Rolf Arnesen (Oppegård)
kunne på vegne av
valgkomiteen presentere
et meget godt forslag til
nytt styre for DES-Norge

Valgkomiteens forslag til nytt styre fikk ros og ble enstmmig godkjent

Rolle	Periode	Etternavn	Fornavn	POSTSTED
Leder	2015-2017	Melgaard	Gunnar	Tårnåsen
Styremedl.	2014-2016	Engstu	Kjartan	Gjøvik
Styremedl.	2014-2016	Langmark	Solfrid	Oslo
Sekretær	2015-2017	Hvinden	Bjørn	Skedsmokorset
Styremedl.	2015-2017	Simonsen	Siri Gunn	Gjøvik
(De øvrige velges for ett år av gangen)				
Varamedl.		Quist-Hanssen	Claus	Geilo
Varamedl.		Furusest	Idar	Kråstad
Revisor		Engebretsen	Bjørn	Oppegård

Valgt av styret:

Advokat		Lyngtveit	Knut	Oslo
Spesialkonsulent		Flåt	Olav	Skedsmokorset
Spesialkonsulent		Brosstad	Per	Kolsås
Rådgiver bygg		Ilsaas	Per Egil	Østerås
Regnskapsfører		Solberg	Bjørn Leif	Sandefjord

Valgkomiteen - valgt av årsmøtet

	Arnesen	Rolf	Tårnåsen
	Prytz	Bjørn Arvid	Ski
	Ødegaard	Bjarne	Oslo

Referat fra årsmøte på Granfos mandag 4. mai 2015

Konstituering:

Bjarne Ødegaard ønsket velkommen.
 Bjørn Solberg foretok navneoppsett av deltagere, styret og konsulenter.
 Bjarne Ødegaard ble valgt til møteleder.
 Kjartan Engstu og Berit Stolt ble valgt til referenter.
 Jorun Ringen og Kjell Berget ble valgt til å skrive under protokollen.

Årsberetning:

Den ble gjennomgått av Bjarne Ødegaard: Den ble godkjent.
 Han snakket litt løst om DES-Norge sine mål.
 Anbefalte alle klubber å bruke de standardregler som er utarbeidet av DES-Norge. La vekt på den gode juridiske hjelpen som Advokat Knut Lyngtveit utfører.
 Vi er nå 23 medlemsklubber.

Regnskap:

Bjørn Solberg gjennomgikk regnskapet for 2014 og leste revisjonsberetningen. Dette ble godkjent.

Fastsettelse av kontigent:

Ingen økning av medlemskontigenten. Den er fremdeles kr 30,- pr. medlem. Ingen klubber betaler for mer enn 500 medlemmer.

Godtgjørelse til styrets medlemmer:

Ingen endringer.

Forslag til budsjett for 2015:

godkjent

Valg:

Valgkomiteen har bestått av: Bjørn Arvid Prytz, Ski
Inge Osvald Raknes, Gol og Rolf Arnesen, Oppegård

Rolf Arnesen la frem valgkomiteens forslag. Forslaget ble enstemmig godkjent.

Bjarne Ødegaard avsluttet årsmøte kl. 10:50

Nå begynte Info-delen av årsmøtet.

Kjell Rikhardt Berget

Leder Des-Kongsvinger, informerte om de nye DES-boligene som er under bygging i Kongsvinger.

Astrid Nøkleby Heiberg

holdt et foredrag om det å bo.

Epoker i livet. Snakket om noe historikk fra folketrygden ble innført.

Kom også inn på eventuelt høyere aldersgrense i jobb.

Lunch fra kl. 11:45 - 12:45

Gunnar Melgaard, ny leder i DES-Norge, holdt et foredrag om Plansamarbeidet i Oslo og Akershus, og litt om boligmarkedet.

Kort kaffepause

Rie Bistrup presenterte rim og regler fra barndom og oppover. Leste mye fra personer som hadde bodd i «Grotten» Henrik Wergeland og Arnulf Øverland.

Så gikk hun over til Inger Hagerup og Herman Wildenvey.

Avsluttet med en aftenbønn av Wenche Foss.

Bjørn Solberg avsluttet møte med litt gaveutdeling til avgåtte styremedlemmer.

Et fint møte ble ferdig kl.15:00

Vår nyvalgte styreleder har ordet



Takk for tilliten ved at jeg ble valgt til leder for DES-Norge de neste to årene. En utfordring jeg med glede tar fatt på.

Som tidligere kommunepolitiker i Oppegård i 16 år var jeg kjent med des-klubbenes oppgaver.

Jeg bor på Kornmoenga i Oppegård, og i samme område har des-klubben i Oppegård en av blokkene og et fellesrom som benyttes ofte.

Så litt om meg selv, 68 år og gift med Grete, og vi har to sønner og nå 6 barnebarn. Pensjonist fra en stilling som avdelingsdirektør i Riksrevisjonen det siste året. Har vært fylkespolitiker i to perioder og stiller til valg for en ny periode for Høyre.

Er i dag gruppeleder og leder av hovedutvalget for samferdsel i Akershus fylke. Det kommende valget vil avgjøre hvilke rolle jeg får fra høsten 2015 i fylkespolitikken.

Så til litt om det jeg er opptatt av med DES-Norge.

I første omgang vil jeg gjøre meg kjent med hvordan DES-Norge fungerer, og er samtidig veldig interessert i hvordan klubbene synes DES-Norge fungerer. Jeg ønsker tilbakemelding på saker/forhold klubbene ønsker hva vi skal gjøre mer av. Jeg tenker meg en undersøkelse rundt dette.

Ellers er jeg opptatt av et møte med Husbanken, et møte til høsten er avtalt. Videre vil jeg arbeide for at vi skal markedsføre oss bedre mot Kommunenes Sentralforbund og Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Det burde være av felles interesse og mål at des-klubber tar ansvar for å tilrettelegge for at eldre anskaffer seg egen bolig. Ellers har jeg tro på at vi skal bygge på det arbeidet som allerede er i gang i DES-Norge.

Jeg er åpen for tips, råd og kommentarer fra klubbene, og oppfordrer dere til å ta kontakt.

Gunnar Melgaard

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.

Spørsmål?

De eldres Boligklubb har nå en bolig som er ledig for salg.

Det er to forskjellige ektepar som har skrevet seg på liste som interessert i å kjøpe boligen.

Det er ikke avklart hvem som skal ha førsterett.

Det ene medlem er: Fru Nordby (f.1957) som ble innmeldt i 2000 sammen med sin daværende mann Herr Nordby (f.1946). De ble imidlertid skilt året 2010 og mannen, Herr Nordby beholdt ansienniteten og hustruen skulle etter reglene søkt om eget medlemskap og flyttet nederst på listen. Det ble ved en feil fra styrets side ikke gjort, og hun ble plassert etter sin fraskilte ektefelle.

Hun gifter seg på nytt i 2014 med sin fraskilte manns yngre bror, Bror Nordby(f.1950).

Han meldte seg inn i klubben i 2010.

Han fyller således betingelsene for å få tildelt bolig, da han er 64 år gammel, men kommer etter en annen søker i ansiennitet. Betingelsen for å få bolig i borettslaget er at medlemmet er fylt 60 år.

Bror Nordby er søker sammen med sin 58 år gamle hustru, Fru Nordby på den ledige boligen.

Det er imidlertid andre søkere på leiligheten. Med høyest ansiennitet er Fru Sørby og Herr Sørby, født henholdsvis 1944 og 1943. Sørbys har ansiennitet etter Fru Nordby, men foran Bror Nordby.

Fru Nordby er innforstått med at hun ikke er «gammel» nok til å bli tildelt leilighet, og hun har muntlig uttrykt ønske om at hennes nye ektefelle Bror Nordby bytter ansiennitet med seg, og på den måten kommer foran i «køen».

Hva er riktig avgjørelse i denne tildelingen?

Svar:

- Ved samlivsbrudd må ektefellene/ samboerne bli enige om hvem som beholder ansiennitet, noe som ble gjort i dette tilfellet. Ved en formell feil fra styret ble Fru Nordby ikke plassert nederst på listen da hun søkte nytt medlemskap, som hun skulle blitt jf. reglene.
- Alderskriteriet ved andelstildelinger er for øvrig et grunnleggende og ufravikelig prinsipp i DES-systemet. Dispensasjonsadgangen er meget begrenset.
- Medlemskapet er strengt personlig og kan ikke her overføres til Fru Nordbys nye mann, selv om han fyller alderskriteriet. Hun har uansett en rangering etter ansiennitet som bygger på en grunnleggende feil, og dette har styret plikt til å rette når man oppdager feilen. En tildeling på et slikt grunnlag vil være en tildeling basert på bristende forutsetninger.
- Feilen styret gjorde ved at Fru Nordby ble plassert etter hennes fraskilte mann er en så åpenbar feil, at dette ikke binder styret.
- Det ville være en grov forsømmelse fra styrets side, dersom man hadde valgt å beholde hennes ansiennitet. En tildeling av andel på et slikt grunnlag ville kunne angripes av øvrige medlemmer som ikke nådde opp.
- Slik jeg vurderer saken er Herr Sørby den som skal tildeles bolig.

??

=>

Spørsmål?

??

Lurer på hvor mye styret kan ta i kommisjon for å selge en leilighet.

Kan ikke finne noe svar på det i vedtektene.

Svar:

= >

Som du ser av forslag til vedtekter skal "salg av bolig bare skje ved forretningsfører som har bevilling"

Spørsmål?

??

Vårt spørsmål er om det er mulig å være medlem i DES-Norge uten å ha vedtektsfestet at en ved salg av boligen så skal prisen være knyttet opp mot en indeks? Ser frem til å høre fra dere.

Svar:

= >

Utgangspunktet er klart. Boliger i «DES- systemet» skal være tilrettelagt for eldre og enhetene skal i prinsippet etableres som borettslag. 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.

Spørsmål?

??

Ved en befaring i vår siste overdragelse av en leilighet ble det notert at på badet bør det legges nytt belegg på gulv og ny tapet på vegger. I Taksten gjøres et fradrag på kr 25 000.-

Hvis vi tenker at naboleiligheten har samme standard og at badet der er restaurert tilsvarende. Andelseier legger fram en kvittering på kr 25 000.- for utført arbeid. Hva er da verdien på denne leiligheten?

Svar:

= >

Verdien blir å sette til normalverdi for samme type og størrelse leilighet med normalt godt vedlikehold.

Påkostningen på kr. 25.000,- er rent vedlikehold og ikke en påkostning. Standarden i leiligheten er opprettholdt til normal standard og det gjøres hverken tillegg eller noe fradrag for overflatene i badet.

Spørsmål?

??

Nye leiligheter er snart klare for innflytting i vårt DES-borettslag. En kjøper har valgt tilvalg på bedre kvalitetet for kr 100.000.- Nabileiligheten er kjøpt etter standard fra utbygger.

Hva er forskjellen i pris for disse leilighetene.

Svar:

Dersom bedre kvalitet kun er endring av farger på overflater i forhold til flatene på standard blir det ikke noen verdiøkning.

Dersom tilvalget for eksempel er endring fra malte flater på vegger i bad til fliser på vegger i bad, fra vinylbelegg på gulv til fliser på gulv i bad eller endring fra vinylbelegg på gulv i boligrom til parkett vil tilvalget gi en verdiøkning.

Tilsvarende dersom det er endring av fronter på kjøkkeninnredningen og baderomsinnredningen samt økning i mengde av innredningene.

Dersom tilvalget medfører en avregning (reduksjon i kostnad) i standard utførelse kommer dette til fradrag.

Det forutsettes selvfølgelig at tilvalget er dokumenterte endringer.

Takstmannen må for øvrig utvise et godt skjønn i sin vurdering i forhold til normale vurderinger som gjøres ved et hvert takstopppdrag i hht. Norges Takseringsforbunds eller NITO Taksts regelverk.

Ved å benytte det anbefalte beregningskjemaet som DES-Norge har distribuert vil disse forholdene normalt bli godt ivarettatt.

Spørsmål?

??

Det er §3.1 d) ang arv.

Skal det være slik at barn av beboere i Borettslaget kan arve leilighet etter sine foreldre, da blir det vanskelig for oss medlemmer som står på venteliste for å få oss leilighet.

De fleste av min generasjon fikk barn da vi var rundt 20 år. Det vil si at når vi da blir 80, har vi barn på 60.

Så da kan det bli ganske umulig å komme seg inn i leilighet. Jeg mener denne paragrafen bør vekk og tildeling skje etter ansiennitet.

Svar:

Utgangspunktet finnes i Lov om burett (borettslov) § 4-12 og dette er viktig;

(1) Forkjøpsrett kan ikke gjerast gjeldande når andelen går over til ektemake, eller andelseigarens eller ektemakens slektning i rett opp- og nedadstigande linje, til forsterbarn som faktisk står i same stilling som livsarving, til sysken eller til nokon annan som dei to siste åra har høyrte til same husstand som den tidlige eigaren. Forkjøpsrett kan heller ikke gjerast gjeldande når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmål, eller når ein husstandsmedlem tek over andelen etter føresegnene i hushandsfelleskapsloven § 3

(2) Føresegnene i paragrafen her kan ikke fråvikast.

Som det klart fremgår i pkt 2 er lovens regel ufravikelig og kan derfor ikke fravikes.

(Svaret tidligere avgitt i Info 1-2013)

Nøl ikke med å stille spørsmål eller be om juridisk assistanse.
Honorar for inntil **to timer** fri advokatbistand er allerede innbetalt for din DES-klubb.

Noen aktuelle utklipp:

Klipp fra Nyhetsbrev NBBL

En god bolig er avgjørende for en god alderdom. 19. og 20. oktober inviterer Statens seniorråd, Husbanken og NBBL til konferansen «Eldre og Bolig» i Göteborg, hvor norske og svenske erfaringer blir delt.



- Det er veldig viktig at boliger og måten vi bor på tilpasses en stadig økende eldregenerasjon, med ulike behov og ønsker. Vi vet jo at eldrebølgen kommer, sier Bente Johansen, seniorrådgiver i Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL).

Konferansen tar blant annet for seg standardisering av velferdsteknologi, stiller spørsmålet om bofellesskap er en aktuell boform for nordmenn og fastslår hvor viktig heis er for trivselen til beboere med funksjonsnedsettelse. De får muligheten til å leve et aktivt og sosialt liv.

Demenslandsby

Et spesielt prosjekt Johansen har lyst til å trekke fram, er en nederlandsk landsby bebodd av demente. Den er designet slik at menneskene som bor der i størst mulig grad kan leve normalt og aktivt slik de har gjort tidligere. Her bor det 150 demente fordelt på 23 bokollektiv med tilgang til en kafé, en restaurant, butikk og underholdningstilbud.

- Det har interessert mange og jeg ser fram til å høre hva kommuner i Norge tenker om et norsk alternativ til dette nederlandske botilbudet for demente, sier Johansen i NBBL.

Bærum kommune var nysgjerrig på konseptet fra Nederland, og etter en studietur i 2013 bestemte de seg allerede på flyet hjem for å satse på ideen. I 2014 startet de arbeidet med å tilpasse planlagte serviceboliger arkitektonisk. Målet er å få på plass en norsk landsby for demente på Dønski til 2018.

Representanter fra Bærum og Oslo kommune kommer på konferansen i oktober og presenterer sine erfaringer. (forts->)

Boligen sentral for en god alderdom

Tilrettelagte boliger som dekker de behov den enkelte har blir sentral i framtidens eldreomsorg. I 2030 vil antall mennesker over 80 år ha økt med over 50 prosent. Rundt år 2050 snakker vi sannsynligvis om en tredobling.

- Altfor ofte blir boligen utelatt når det snakkes om framtidens eldreomsorg. Tilrettelagte boliger som dekker de behov den enkelte har, blir sentralt dersom vi skal lykkes i årene som kommer. Derfor ser jeg fram til en konferanse der boligen spiller hovedrollen når vi diskuterer framtidens eldreomsorg, avslutter Bente Johansen, seniorrådgiver i NBBL.



Publisert 15.01.2015

Det blir flere og flere eldre. De aller fleste ønsker å bo lengst mulig hjemme. Her kan du lese NBBLs seniorrådgiver Bente Johansen (til venstre) og kommunikasjonssjef Tonje Rock Løwers (til høyre) innlegg om hvorfor boligen er sentral i norsk eldreomsorg. Innlegget

ble publisert i Kommunal Rapport 19. desember 2014.

Eldres boliger trenger tilpassing

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



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 deltaker».

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 hoftelødsbrudd 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.

Hva er gode seniorboliger?

Publisert 13.03.2015

NBBL var en av organisasjonene som deltok når Venstre arrangerte minihøring på Stortinget tidligere i mars.

Spørsmålene som Venstre ønsket svar på var:

Hvordan kan en best organisere utbygging av seniorboliger, hvordan tilrettelegge for at flest mulig kan bo hjemme lengst mulig og hvilke teknologiske hjelpemidler bør utvikles og tas i bruk for å sikre både selvstendighet og individuell oppfølging?

- Det hjelper ikke med gode tekniske hjelpemidler inne i boligen, hvis boligen ikke er egnet til å bo i og beboeren ikke er i stand til å komme ut. Dette var ett av budskapene seniorrådgiver Bente Johansen la fram på høringen sammen med kommunikasjonssjef Tonje Rock Løwer, som var de som deltok på vegne av NBBL.

Heis gir gode boliger

Mange boligblokker har aldrende beboere i aldrende bebyggelse. For eksempel mangler ni av ti eldre boligblokker heis. Det gjør at mange må flytte hjemmefra fordi de ikke har mulighet til å komme seg ut og inn av boligen sin. Flere borettslag har søkt Husbanken om tilskudd og etterinstallerer heis i sine boligblokker. Det gjør at eldre kan bli boende lenger i sitt eget hjem. Til glede for beboerne og til besparelse for kommunene.

TEK10 er ikke nok

Kvaliteter med boligen og boområdet er viktig for at eldre skal kunne bo hjemme. Nye TEK 10 regler for universell utforming av boliger er ikke nok. En rapport Sintef har utarbeidet for NBBL viser at fellesarealer og tilknytning til organiserte sosiale tilbud er viktig for trivselen og tryggheten til beboerne. Dette er utenfor TEK10, og må prioriteres spesielt. (forts->)

Et godt eksempel på tilrettelagte boliger med fellesareal og aktiviteter er Midtløkken bo- og servicesenter i Tønsberg som nå feirer 25 års jubileum. Det er et vellykket samarbeid mellom Tønsberg kommune, Tønsberg og omegn boligbyggelag, som nå er OBOS Tønsberg. Her er boenhetene organisert som borettslag, mens kafeteriaen er privatdrevet og åpen for alle. Midtløkken har vært en suksess og en modell for mange bo- og servicesentra i landet.

Bred erfaring

Boligbyggelagene har bred erfaring i å bygge omsorgsboliger. 34 boligbyggelag bygde til sammen 7 025 omsorgsboliger fram til tilskudsregelverket ble endret i 2005. Etter denne regelendringen kan ikke boligbyggelag lenger motta tilskudd fordi omsorgsboliger må eies av kommunene.

NBBLs anbefaling til slutt på høringen var at det må satses på trygge og tilgjengelige boliger. Velferdsteknologi, hjemmetjenester og annen bistand må være et supplement. Dessuten må regelverket endres slik at boligbyggelag igjen kan få tilskudd til å bygge omsorgsboliger.

NBBL Nyhetsbrev - mai 2015 Publisert
21.04.2015

Slik får du folk på dugnaden i borettslaget

Det er ikke dugnadsplikt i borettslag og sameier, så styret må motivere folk til å stille opp. Hva er den beste måten å gjøre det på?



Lauridsen NBBL

Henning

Det er tid for dugnad i borettslag og sameier

- De enkleste og mest brukte argumentene er at dugnaden får unna praktiske oppgaver for en billig penge, og folk får sjansen til å bli litt bedre kjent med naboene. For mange er det godt nok, sier Henning Lauridsen, advokat i NBBL.

- Betal de som stiller opp

Ønsker styret å ta i bruk sterkere virkemidler, er det mulig å gjøre en økonomisk forskjell på de som stiller opp på dugnaden og de som lar være. Men det må gjøres på riktig måte.

- Styret kan bruke borettslagets eller sameiets driftsmidler til å betale de som stiller opp. I følge Lignings-ABC vil beløpet som betales heller ikke være skattepliktig dersom de som stiller opp får forholdsmessig betalt, sier NBBL-advokaten.

Problematisk med justering av felleskostnader

Det er også mulig å redusere de månedlige felleskostnadene. Enkelte borettslag og sameier reduserer felleskostnadene med 50 prosent den måneden dugnaden holdes, for de som stiller opp. Lauridsen ber styrer om å være varsomme med en slik praksis.

- Det skal svært mye til før det kan foretas justeringer av fordelingen av felleskostnader. Ved bruk av denne metoden er det derfor lett å gjøre noe som blir lovstridig.

Derfor råder Lauridsen å betale de som stiller opp på dugnad, i stedet for å gi dem reduserte felleskostnader.

Ikke lov med dugnadsgebyr

Enkelte borettslag og sameier har gitt dugnadsgebyr til de som ikke stiller opp. Det er en problematisk praksis, sier Lauridsen

- En andelseier eller en sameier har ikke arbeidsplikt. Derfor kan ikke styret pålegge noen å stille opp på dugnad, avslutter Lauridsen.

Styret blir derfor nødt til å bruke gulrot i stedet for pisk.

DNB EIENDOM uke 4 - 2015 | s3

Annita Magnussen, ADVOKAT I HUSEIERNES
LANDSFORBUND

Jeg har kjøpt katta i sekken - får jeg
erstatning?

Jeg har oppdaget fukt på badet i
leiligheten jeg kjøpte for et år siden. Har
jeg rett til erstatning fra selger - eller vil
det dekkes av innboforsikringen?



Her har jeg for liten informasjon til å vurdere hvorvidt dette kan være en mangel som du kan gjøre gjeldende overfor selger. For det første må jeg kjenne til årsaken til fukten, når den anses oppstått og hva som skal til for å utbedre forholdet. Deretter må alle salgsdokumentene du mottok i forbindelse med salget gjennomleses, for å se hva som er informert om.

For å vurdere hvorvidt det foreligger en mangel eller ikke, må man se på hva partene har avtalt og hvilke forventninger du som kjøper kunne ha. Hvis badet er 20 år gammelt, må du regne med at badet må utbedres. Har selger gitt opplysninger om at han selv rehabiliterte badet for et par år siden og han ikke er faglært til slikt arbeid, får du som kjøper overført en del av risikoen for badets tilstand til deg.

Det er jo slik i dag at de fleste bruktboliger selges med en såkalt "som den er"-klausul. Det innebærer at store deler av risikoen ved skjulte mangler overføres til kjøper. Mangelen må da være vesentlig for at kjøper skal kunne gjøre den gjeldende overfor selger. (forts->)

Hvis problemet du har oppdaget ved din leilighet lar seg utbedre ved relativt små kostnader, anses det ikke som en mangel etter avhendingsloven. For å vurdere om dette kan dekkes av din forsikring må du også kjenne årsaken til fukten.



DNB EIENDOM uke 5 - 2015 | s3

Jørn Ramberg, EIENDOMSMEGLER MNEF OG
FAGANSVARLIG I DNB EIENDOM

Vær ditt ansvar bevisst

Hva innebærer selgers opplysningsplikt
og kjøpers undersøkelsesansvar?

Kjøp og salg av bolig er for de fleste av oss de største og mest verdifulle avtalene vi inngår i livet. Det er derfor viktig at du er våken, enten du skal kjøpe eller selge. I et boligsalg er selger den viktigste informasjonskilden for eiendommen. I tillegg har megler også en rekke punkter som hun må undersøke og opplyse om ved et salg. Her er det viktig at selger gir mest mulig opplysninger om eiendommen, og i særdeleshet det som ikke synes ved en vanlig besiktigelse. Det kan for eksempel være at det lekker gjennom taket ved spesielle værtypen eller at medfølgende hvitevarer ikke fungerer normalt. Lar du være å gi slike opplysninger, kan du fort komme i ansvar overfor kjøper.

Samtidig kan du som kjøper heller ikke handle "med bind for øynene" og stole på at du har fått beskjed om alt av betydning. Det forutsettes at eiendommen utvendig - samt hvert eneste rom av boligen - besiktiges nøye. Salgsdokumentene og eventuelle vedlegg bør finleses. Ofte kan det der være gitt en indikasjon på mulige problemer eller uklarheter, og i så fall skal det mye til at kjøper vinner frem med en reklamasjon i ettertid. Er det noe som er uklart, må du faktisk spørre. Det kan være forskjell på hvilke opplysninger de forskjellige kjøperne legger vekt på. Samtidig vil det være forskjell på hva selger selv forventes å vite om eiendommen. En yngre håndverker som skryter av å ha gjort masse arbeid selv kommer fort i et mye større ansvar enn en eldre enke som kanskje ikke har vært på loftet i huset på mange år.

Husk opplysningsplikten

DNB EIENDOM uke 8 2015 | s3

Hva betyr det å kjøpe bolig "as is"?

Jørn Ramberg, EIENDOMSMEGLER MNEF OG FAGANSVARLIG I DNB EIENDOM

I dag selges (minst) 99 % av alle boliger "as-is" - dvs. "som den er", eller "i besiktiget stand". Ser man i Avhendingsloven er dette angitt som et "avvik fra normalordningen i loven", men teori og praksis stemmer ikke alltid helt overens. Denne praksisen er også en videreføring av det som var det normale før Avhendingsloven kom i 1992. Kort fortalt betyr det at kjøper har risikoen for eiendommens tilstand, men selger må likevel opplyse om det han kjenner til og som kjøper ikke kan oppdage ved en grundig besiktigelse. Mange boliger lider av en mangel som ikke nødvendigvis er merkbar i det daglige. Det kan f.eks. være at det elektriske anlegget ikke tilfredsstillers dagens krav, eller at det er feil ved pipe eller ildsteder.

Det er imidlertid viktig at selger informerer dersom han/hun er kjent med slike mangler - ellers kan man likevel komme i ansvar. I praksis vil en bolig som ikke er splittet ny alltid ha mer eller mindre behov for vedlikehold, reparasjon eller utbedring. Det vil da være et spørsmål om hva som er mest praktisk i en eiendomshandel - om det er kjøperen som overtar risikoen samtidig som man overtar boligen, eller om det er selger som "for evig og alltid" vil ha risikoen for hva kjøper måtte finne ut om den kjøpte boligen. Siden de fleste kjøper en ny bolig samtidig som de selger sin gamle vil nok de færreste mene at en slik praksis er unødig byrdefull. Man vil ha hovedansvaret for den boligen man har kjøpt og bor i, og være fri for det meste av ansvaret for det man har solgt.

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. (forts->)

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

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

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

Grilling i borettslag og sameier

Publisert 13.05.2015 | Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL).

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

Vil du grille på balkongen? Advokat Henning Lauridsen anbefaler deg å sjekke reglene for grilling der du bor.

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 Boligbyggelags Landsforbund (NBBL).

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 styremedlem Petter Løken 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

- 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: (foto: AVN Photo Lab)

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. (forts->)

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 borettslaget eiendom.

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

Hva kan generalforsamlingen bestemme?

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

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

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

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

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

Bygging av balkong, tilbygg eller installering av heis
Fysiske endringer utover det som er vanlig forvaltning og vedlikehold i borettslaget

Vedtaksendringer

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



(Illustrasjon: Shutterstock)

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

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

Vi ønsker flere kvinner velkommen!

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.

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.

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.

Neste Info-hefte nr 1-2016 ventes ferdig i begynnelsen av januar.