



SAMARBEIDENDE DES-KLUBBER I NORGE

Borettslag, sameie eller stiftelse - hva bør vi velge?



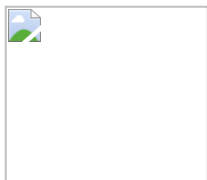
(Foto fra Fredevika borettslag, Gjøvik DES-klubb)

Vi vil gjerne ha innspill og synspunkter!

Har du noen gode råd eller erfaringer om forhold ved borettslag, sameie eller stiftelse du vil dele med oss andre?

Send tekst og bilder til post@des-norge.no

Besøksadresse: Kongens gate 9, 0153 OSLO | **Telefon:** 33 45 94 66 eller 481 16 043 (styret) |
Avtaler med advokat Lyngtveit: 22 00 79 30 eller 901 96 384 |



Borettslag, sameie eller stiftelse? - fordeler og ulemper

DES-Norge har tradisjonelt gått inn for borettslagsformen, men siden så mange finner både sameie og stiftelse som brukbare alternativer, bør vi også se nærmere på disse løsningene.

Det bør være rom for alle disse alternativene under DES-paraplyen.
DES-Norge sine vedtekter utelukker ingen av de nevnte alternativer:

§ 1 MEDLEMSKAP

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.

Først ut er Sjur Brande fra Ålesund med sitt **Seniorsameiekonsept**.

(Konseptet foreligger også som [Word-fil](#) og [PDF-fil](#))

Seniorsameiekonseptet:
Tilrettelagte boliger for eldre av Sjur Brande

Sjur Brande er varamedlem i Eldrerådet i Ålesund, og var det også i forrige periode. Han har vært leder i Pensjonistuniversitetet i Ålesund de siste 8 årene, men er nå styremedlem (kasserer og redaktør av medlemsbladet).

<http://puiaa.no/default.asp?page=7142,9140&lang=1>

Sammensetningen av befolkningen i Norge endrer seg betydelig. Både en eldrebølge og en yngrebølge trer frem. Finansieringen av omsorg for disse vil kreve mer enn samfunnet vil make gjennom offentlige bevilgninger. Velferdssamfunnet som er møysommelig dannet med dugnads-tanker etter 2. verdenskrig blir satt under stort press. Det vil kreve holdningsendringer å løse oppgavene. En av mange løsninger ligger i å benytte Seniorsameiekonseptet beskrevet her.



GRUNNTANKEN

Forskjellige boformer tar gjerne form som eneboliger, rekkehus og leiligheter i blokk. Organisasjonsformene kan være privat eie, borettslag, sameier, stiftelser og Seniorsameier. Hensikten og lovverket er forskjellig for disse.

Privateide boliger er fullt ut eiet av en ansvarlig person, og det foreligger ingen forventning om at andre skal yde eier tjenester som beboer ikke selv har anmodet om og hefter for.

Boligbyggelag er organisert gjennom sitt lovverk slik at beboer gjerne har en definert leilighet til disposisjon til eget formål, og adgang til fellesareal likt med alle deltagere. Finansieringen er som regel slik at beboer betaler en andel for sin borettslag, og har en andel av felles gjeld. Beboer hefter for sin del av denne fellesgjelden, generelt også slik at beboer hefter for slik annen gjeld selv om han har betalt sin egen boandel fullt ut. Det er full anledning for enhver å delta i borettslag gjennom hele livsforløpet. Det er nå liten spesiell tilrettelegging for eldre (ved at bare 7 % har livsløpstandard), og lite som tilsier at eldre skal behandles på annen måte enn hvem som helst.

- **Sameier** følger sitt eget lovverk (eierseksjonsloven). På samme måte som for borettslag er det full anledning til å bo der gjennom hele livsløpet, og det er ingen spesielle hensyn tatt til eldres behov. Forskjellen generelt er at boligen er eiet av seksjonseier fullt ut gjennom tinglyst andel. Eier hefter ikke for felles gjeld når det normalt ikke er felles gjeld, og eier kan alene disponere formue som i privat bolig.
- **Seniorsameier** skiller seg fra de øvrige ved at de er spesielt tilrettelagt for eldres behov for sikkerhet, trygghet og funksjonsevne. Dette er fordi de er tilrettelagt og bygget for personer med lavere funksjonsnivå, såvel som at det er tatt behøring hensyn til både motvirkning og forebygging av synkende funksjonsnivå, og rehabilitering innen visse grenser. Den lovmessige organiseringen kan med fordel være som i sameier. Det er i Seniorsameier begrensninger i hvem som kan eie fordi det er nødvendig å ha en ensartet befolkningsgruppe som interaktivt kan bidra til at alle kan bo hjemme så lenge som mulig. Seniorsameier er tilpasset personer i tredje og fjerde livsfase.

1.1 SENIORSAMEIEKONSEPTET

- En oversikt over funksjonsmåten for Seniorsameiekonseptet vil da bestå av flere deler, først den lovmessige beskrivelsen av lov om eierseksjon av 1997-05-23 nr. 31, dernest spesifikke vedtekter innenfor lovens ramme, og deretter av måten seniorkonseptet skal dekke eiernes behov for tjenester i dagliglivet, som angitt i kortfattet form i forrige avsnitt.
- Det vil fremgå av vedleggene som beskriver mer detaljert hvilke forhold som definerer Seniorsameier i daglig drift at det ligger store fordeler både for det offentlige samfunnet såvel som for deltagerne. Driften skal ta behørig hensyn til offentlige forordninger såvel som et moderne brukersyn på hvilket målrettet tilbud som skal ydes. Privat formue og kapital vil stå for hovedparten av finansieringen, og driften av helsetjenester kan være både privat og offentlig ansvar. Det er interessant at *"Eldrerådet i Ålesund i desember 2009 vedtok å be kommunens administrasjon se etter muligheter for anlegg av forskjellige typer tilrettelagte boliger innenfor kommunens eiendommer. Det ber også administrasjonen gjøre henvendelser til private utbyggere om det er mulig å innpasse slike boligtyper i deres prosjekter"*.
- Det synes åpenbart at boligprosjekter tilrettelagt for morgendagens eldre om mulig, bør bestå av tre separate organisatoriske deler som er integrert teknisk i ett prosjekt: En privateid Seniorsameiedel som beskrevet og basert på eierseksjonsloven, en omsorgsboligdel som kan være offentlig og/eller privat eid som kan være kommunalt driftet, og en syketjenestedel som er offentlig eiet og driftet.

[\[Til toppen\]](#)

1.2 For oversiktens skyld er et redigert utdrag av loven som regulerer sameieorganiseringen samlet i **Vedlegg A** slik at det skal være lettere å se hensikten med loven. Denne lovteksten er ufravikelig overordnet vedtekter som Seniorsameiene selv fastsetter. Loven gir klare regler for rettigheter og plikter, myndighet og ansvar, for driften. Det understreker alvoret i loven av 1997 at det sies i klartekst at: *Vedtaket som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever tilslutning fra samtlige sameiere.*

1.3 Likeledes er et eksempel på vedtekter lagt ved som **Vedlegg B**. Kanskje bør en større del av lovteksten i vedlegg A inkorporeres i vedlegg B-eksemplet? Ulempen er at vedtektene da blir mer omfattende og vanskeligere å forstå om man ikke setter seg grundig inn i definisjoner og regelverk. Ansvar for forsvarlig forvaltning av sameiernes interesser ligger på de tillitsvalgte først og fremst. Dernest at alle deltagerne kjenner konseptet og forholder seg til overgangen fra *eneeier* til *sameier*.

1.4 Det gjenstår da under hovedpunktet *Grunntanken* å redegjøre i korte trekk for hensikten med Seniorsameiekonseptet hva angår forholdet deltagerne imellom. Det er velkjent at folk flest ønsker å bo hjemme lengst mulig. Det har med trivsel, trygghet, sikkerhet, vennekrets, sosiale forhold, tilvante forhold, såvel som økonomiske forhold å gjøre. Likeledes er det velkjent at et fåtall ønsker å ligge familien til byrde, men at de fleste faktisk foretrekker at venner og

naboer i første fase av mindre funksjonsdyktighet foretrekkes som assistanse. I neste fase kommer privatkjøpte tjenester til hjelp. Det offentlige kommer gradvis inn i bildet når egenorganiserte tjenester ikke lenger er tilfredsstillende. Det oppstår et skille når det etterhvert kreves faglig assistanse, eller når personlighetsendringer gjør det vanskelig for ufaglærte å bli utsatt for.

Den rent tekniske utformingen av Seniorsameieboligen har meget stor betydning. Bare et fåtall boliger idag er tilrettelagt for dem som har nedsatt funksjonsdyktig. Det foreligger en lang liste over slike tekniske detaljer som det er ønskelig å sette ut i livet så sant det er mulig av praktiske og økonomiske grunner. Det er velkjent at bårestørrelse på heis, parkeringsplass under tak, vaktmester- og hjemmetjenester, nærhet til servicetjenester, god tilgang til offentlig kommunikasjon, butikker og ofte brukte kontorer, er blant de moderne krav som idag anses som selvfølgelige. Gode alarmtjenester for brann, innbrudd, vann, overvåkning under sykdom eller villfarelse, rask hjelp når behov, møterom, utleieleiligheter for besøkende, er noen av de selvfølgelige tjenester i en moderne og tilrettelagt bolig for eldre.

De fleste ønsker å selge eiendom for å kjøpe seg inn i mer moderne og enklere boliger. Det er sentralt for et seniorboligkompleks at det tilbys prosedyre for å flytte formue i gammel, fast eiendom over til ny bolig. Dette har vært et hindrende mellomledd, men det begynner etterhvert å bli forstått. Likeledes må det være mulighet for sameiere å kunne disponere boligformuen til eget formål.

Om man ønsker å gå dypere inn i dette feltet henvises det til grunnlaget for Samhandlingsreformen, Innovasjonsmeldingen, såvel som undersøkelse angående moderne krav til boforhold som er foretatt av Ålesund kommune 2008/2009. Sammendrag av disse kan stilles til disposisjon. Det fremgår bl.a av disse at befolkningen må selv ta mer ansvar for egen alderdom i tiden som kommer. Bemerkelsesverdig er det at et klart flertall av innbyggerne i Ålesund hevder at det er kommunens plikt å skaffe tilrettelagte boliger. Kravene til boformen er omfattende. Dette er et paradoks som krever holdningsendring.

Poenget er at man **flytter i tide, sammen** – hvilket vil si at man bør flytte 5 år før man må. Det er grunnleggende å være innstilt på uegennyttig å hjelpe og glede andre, for å få del i det samme selv. For å bli respektert må man selv respektere andre. Det å kunne bo lengre i egen bolig gir mindre press på offentlige budsjett, samtidig som det gir bedre livskvalitet både for en selv og naboer.

1. FORBEREDELSESFASEN

Grunntanken som er beskrevet i punkt 1 er i korte trekk den filosofi som Seniorsameiekonseptet bygger på. Når det så skal gjennomføres i praksis, ved ombygging eller nybygging, kommer en lang rekke momenter inn i bildet. Her skal det kun nevnes mer eller mindre i stikkordsform, og den som har behov for det, bes å anmode om flere detaljer.

- De krav som beboere har må være listet klart opp, og klargjøre overfor beboere hva som lar seg gjøre å få til.
- Tekniske krav må være spesifisert.
- Tomt velges med omhu.
- Finansieringen må være klarlagt på forhånd. Flytting av formue er en vesentlig faktor.
- Meglere, bank og forsikringsselskap velges.
- Hovedentreprenører velges: Her har privatorganiserte sameier en stor fordel ved at de står friere til å bestille de tjenester som ønskes. Man kjøper ikke noe usett, men fremmer egne krav.
- Håndverkere som man ønsker underlagt hovedentreprenør skal være godkjent, autorisert, registrert, konsesjonert, o.l., slik at man er trygg på utførelse av høy kvalitet i langsiktig perspektiv.
- Infrastruktur legges opp i samarbeid om moderne funksjoner, fiberkabelnett, fjernvarme, telefoni og kommunikasjonssystemer, intern overvåkning, og eksterne sikkerhetstjenester.
- Krav til utførelse må være gjennomtenkt.

2. UTFØRELSE

- Rammetillatelse innhentes.
- Forskrifter må være kjent.
- Myndighet og ansvarsfordeling gjøres klar.
- Løpende beslutninger fattes i samarbeid tverrfaglig.
- Betalingstidspunkter fastsettes.
- Mellomfinansiering iverksettes.
- Materialvalg gjøres slik at vedlikehold kan bli optimalt.
- Ha klart for seg bestemmelser for feil, mangler, reklamasjon og ansvarsgangen i dette.

3. BOFASE

- Kjenne loverk.
- Skrive vedtekter.
- Klarlegge myndighet og ansvar for alle parter.
- Holdning, medvirkning, toleranse, respekt, ansvar, og regler poengteres.
- Dugnad, vedlikehold, og egen fysisk aktivitet.
- Holde alle løpende orientert om tilstanden.
- Iverksette preventivt vedlikehold og sikring.
- Holde øvelser.
- Fremme mental aktivitet.
- Hindre rykter, utilbørlig oppførsel.
- Legge tilrette for nabo hjelp

4. OVERGANG

- Fra nabohjelp til faglig assistanse og faglig hjelp.
- Sørge for tilgang av private tjenester.
- Være våken for svekkede funksjoner, bidra til trygghet og sosialt godt miljø.
- Ha varslingsprosedyre for forskjellige handlinger.
- Ha ulykkesprosedyre klar.

5. VIDERE

- Prosedyre for salg.
- Godkjenning av nye eiere
- Forkjøpsrett.
- Bevare konseptet videre.
- Kunnskap om arvespørsmål må være alment kjent.
- Nye prospektive kjøpere settes inn i lover, vedtekter, holdning ved at de får gjennomgang av konseptet på forhånd.

6. Konklusjon

I korte trekk er det her forklart, eller vist til, hensikten med Seniorsameiekonseptet. Det skiller seg klart ut fra offentlige prosjekter ved at de er styrt av privat organiserte sameier. Offentlige regler, lover, og prosedyrer følges bedre enn de krav som måtte gjelde. I motsetning til forskjellige andre boformsorganiseringer er seniorkonseptet beregnet på at det skal være tjenester tilgjengelig som kan bidra til å forlenge den tiden man kan bo hjemme. Dette for å unngå å være det offentlige til belastning så lenge som mulig. Det forventes at eierne bidrar i den utstrekning de makter med god vilje til fellesskapets beste.

[[Til toppen](#)]

Spesialrådgiver i DES-Norge Olav Flåt har synspunkter på Seniorsameiekonseptet. Olav er styreleder i DES-Skedsmo

- Jeg ser av innlegget over at det er en oppfatning av sameie som bedre enn borettslag for DES-boliger. Jeg er av motsatt oppfatning.

- Den nye Borettslagloven er tilnærmet lik lov om sameie i praksis. Borettslag kom i miskreditt i noen nye borettslag som solgte leiligheter omtrent uten innskudd. Det gjør ikke DES-klubbene.
- Vi har 3 borettslag og starter nå det fjerde. I våre borettslag bestemmer hver enkelt om vedkommende vil innbetale lånet helt eller delvis i Husbanken. Dette holder forretningsføreren styr på. Ved hvert forfall (ca hver 6. mnd.) kan vedkommende innbetale lånet helt eller delvis.
- I det nye borettslaget som vi nå stifter har vi satt innskuddet til 50%, og lån i Husbanken til 50%. Etter ca 6 mnd.(ved første forfall) kan hver enkelt innbetale som ønskelig. Men lånet kan ikke økes. Løpende rente i husbanken er nå 2,08%.
- En annen fordel ved borettslag er at man slipper 2,5% stempelavgift ved omsetning. Er det en leilighet til 3 mill. utgjør det kr 75 000 hver gang den skifter eier.

[[Til toppen](#)]



Forbrukerrådet informerer om Borettslag og sameie

- Før kjøp - generell informasjon
- Generelt om borettslag og eierseksjonssameier
- Ved kjøp - borettslag eller sameie?
- Etter kjøp - de viktigste reglene
- Til deg som bor i borettslag/sameie



Borettslag og sameie

- Hører til [borettslag og sameie](#)
Informasjonen her er til deg som bor i borettslag eller seksjonssameie, eller vurderer å kjøpe en slik bolig. I begge tilfeller er det snakk om en bolig som er en del av et eierfellesskap. Du vil her få informasjon om de ulike eierformene, hva du må tenke på når du skal kjøpe slike boliger, viktige regler som regulerer forholdet mellom de som bor i borettslaget eller sameie, samt informasjon til styrene.
- Kjøp og salg av boliger reguleres av [avhendingsloven](#) (brukte boliger) og [bustadoppføringsloven](#) (bolig under oppføring) uavhengig av om det er en borettslagsbolig eller en selveierbolig i sameie. Interne forhold i borettslaget reguleres av [borettslagloven](#), mens interne forhold i [eierseksjonssameie](#) reguleres i eierseksjonsloven.

Før kjøp - generell informasjon

Generelt om borettslag og eierseksjonssameier

- De siste årene har det vært mye negativ mediefokus på borettslag, og mange har fått det inntrykk at det ikke er trygt å kjøpe borettslagsboliger. Sannheten er at kjøp av borettslagsbolig i de aller fleste tilfeller er et meget trygt boligkjøp. På disse nettsidene er det mye informasjon om andelseieres mislighold av felleskostnader, tvangssalg av boliger, konkurs i borettslag osv. Man kan ut fra det ledes til å tro at borettslag med økonomiske problemer og borettslagskonkurser er vanlig. Det er på ingen måte tilfelle. Heller tvert imot. **Det er svært trygt å kjøpe en bolig i borettslag.**
- Forbrukerrådets råd er derfor at man vurderer boligen heller enn eierformen når man er på boligjakt. Det er likevel greit å kjenne til de ulike sidene ved de ulike eierformene, og på disse sidene hjelper vi deg på vei.

Ved kjøp - borettslag eller sameie?

- Denne informasjonen gjelder for deg som vurderer å kjøpe bolig i enten borettslag eller eierseksjonssameie.
- Mer om kjøp av [brukt bolig](#) og [nyoppført bolig](#) generelt kan du lese på [våre øvrige boligsider](#).
- Forbrukerrådet råder boligkjøpere til å fokusere mer på boligen enn på eierformen. Det er likevel greit å kjenne til de ulike sidene ved de ulike eierformene, og på disse sidene hjelper vi deg på vei.
- Kommunal- og regionaldepartementet har på <http://www.borettslag.dep.no/> lagt ut en brosjyre som er særlig rettet mot deg som skal kjøpe bolig i borettslag med høy fellesgjeld. Denne kan imidlertid være nyttig også for andre som skal kjøpe bolig i borettslag.

Etter kjøp - de viktigste reglene

Til deg som bor i borettslag/sameie

- Borettslag og eierseksjonssameie er to ulike måter å organisere boligfellesskap på. For at fellesskapene skal fungere har vi rettsregler som regulerer de interne forholdene beboerne i mellom. Interne forhold i borettslaget reguleres av [borettslagloven](#), mens interne forhold i [eierseksjonssameie](#) reguleres i eierseksjonsloven.
- Her gir vi deg informasjon om de viktigste reglene som gjelder for deg som bor i borettslag eller sameie.
- Kommunal- og regionaldepartementet har på <http://www.borettslag.dep.no/> lagt ut brosjyrer særlig rettet mot deg som bor i eller sitter i styre borettslag med høy fellesgjeld. Disse kan imidlertid være nyttige også for andre.

[\[Til toppen \]](#)

Omsetning av leiligheter i DES-borettslag foregår stort sett som i andre borettslag. Men den markerte forskjellen er at en DES-bolig omsettes etter takst og ikke etter en prisdrivende budrunde.

1. Når en andel (leilighet) blir ledig, skal borettslagets styre underrettes omgående.
2. Styret engasjerer takstmann som kjenner reglene for prisfastsettelse av DES-boliger.
Overdragelsesprisen for en andel skal ikke overstige opprinnelige kostpris for leiligheten, justert med endringer i SSBs Byggekostnadsindeks fra erverv til avhendelse, med tillegg for varige påkostninger, og med fradrag for slitasje og elde samt manglende vedlikehold og skader.
Hvis det bare justeres for innskuddet, skal det tillegges en andel av den nedbetalte fellesgjeld.
3. Når en andel overdras har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.
4. Borettslagets styre skal sørge for at andelseierne blir gitt anledning til å gjøre forkjøpsrett gjeldende innen 30 dager etter at borettslaget har mottatt skriftlig melding om at andel ønskes overført eller solgt på gjeldende prisvilkår.
5. Blir andel overført på gunstigere vilkår for erververen enn det som er opplyst i meldingen, eller blir andelen overført senere enn 4 måneder etter at meldingen er mottatt, skal ny melding sendes og forkjøpsrett kan brukes innen ny frist som nevnt i forrige punktum.
6. Hvis flere andelseiere i borettslaget med forkjøpsrett krever å få overta en andel, skal den som har lengst ansiennitet i borettslaget komme først. Ved lik ansiennitet avgjøres fordelingen ved loddtrekning. Medlemskap og ansiennitet må dokumenteres, og kjøper må innen 14 dager fra utløpt av den interne forkjøpsperioden skriftlig ha meldt sin interesse. Overholdt spareplan knyttet til medlemskap dokumenteres av banken.
7. Andelseier som benytter sin forkjøpsrett, har rett og plikt til å overdra sin gamle andel etter reglene. Hun / han får deretter ny ansiennitet i borettslaget beregnet etter det tidspunkt da hun / han overtar den nye leiligheten i borettslaget.
8. Hvis ingen i borettslaget ønsker å overta en leilighet som overdras, har medlemmer i De Eldres Boligspareklubb fortrinnsrett etter ansiennitet. Melding om ledig leilighet gis vanligvis og enklest gjennom boligannonser i lokalavisa. Medlemskap og ansiennitet må også her dokumenteres. Overholdt spareplan knyttet til medlemskap dokumenteres av banken.
9. Hvis ingen i borettslaget eller i De Eldres Boligspareklubb ønsker å overta leiligheten, kan den tilbys på det åpne marked. Utenforstående kjøper plikter å søke om medlemskap i De Eldres Boligspareklubb.
[\[Til toppen \]](#)

Her har vi en talsmann for organisasjonsformen stiftelse.

Bjørn Leif Solberg fra Sandefjord DES-klubb har gode erfaringer fra en stiftelse.

Bjørn Leif er tidligere bankmann og nå styreleder for Sandefjord Sparebanks

Boligstiftelse For Eldre.
 Dessuten er han regnskapsfører og sekretær for DES-Norge.



Som en erfaringskommentar fra Sandefjord.

Her er det bygget 2 bygg som er under DES-paraplyen - en stiftelse med 55 leilighet i 1977 og et borettslag med 52 leilighet i 1985. Stiftelsen bruker kun husleie og ikke innskudd - borettslaget bruker indeksregulert innskudd.

Det er først de siste årene byggene er kommet på folkemunne - tenk å kunne få anledning til å kjøpe eller leie så rimelig bolig i sentrum og samtidig komme inn i noe av byens beste miljø?

Hvorfor er det ikke bygget flere slike prosjekter? - er kommentar fra folk.

[[Til toppen](#)]

Sjur Brande har her laget en skjematisk sammenligning av ulike organisasjonsformer:

Stikkord	Sameie	Borettslag	De Eldres Boligspareklubb	Stiftelse
Primær lov	Eierseksjonsloven	Borettslagslov	Borettslagslov	Lov om stiftelser
Målgruppe	60+ eller pensjonist	Alle aldre, krever medlemsskap	60+ eller pensjonist, krever medlemsskap	Alle aldre - vedtekter avgjør
Formål	Skape et harmonisk, trygt og rolig bomiljø for eldre uten barn. Ivareta eiendommens verdi gjennom god forvaltning.		Skape et harmonisk, trygt og rolig bomiljø for eldre uten barn. Ivareta eiendommens verdi gjennom god forvaltning.	Tilby leilighet på leiebasis

Finansiering	Hver enkelt finansierer sin eget enhet, andel av tomt og fellesareal.	Skaffer lån fra eksterne kilder, som Husbank, andre banker	Skaffer lån fra eksterne kilder, som Husbank, andre banker	Fremmedkapitalbasert. Investerte midler eller utbytte betales ikke ut.
Gjeld	Sameiet skal ikke ha fremmed gjeld utenom kortsiktig leverandørgjeld.	Avdrag og renter på gjeld belastes de som disponerer leilighet.	Avdrag og renter på gjeld belastes de som disponerer leilighet.	
Kjøpsform	Enhetene seksjoneres og tinglyses på eier.	Man kjøper boret i valgt leilighet.	Man kjøper boret i valgt leilighet.	
Salgsform	Seksjonen selges på det åpne marked til markedspris. Ny kjøper må tiltre vedtektene.	Leiligheten selges til markedspris, men til medlemmer av borettslaget.	Leilighetene selges til medlemmer etter takst. Pris følger byggprisindeks.	
Dokumentavgift	Full avgift tilkommer.	Ingen dokumentavgift	Ingen dokumentavgift	
Omsettelighet	Høy. Kjøp og salg som privat eiendom. Kjøper skal godkjennes av sameierene og oppfylle krav i vedtektene.	Begrenset til medlemmer. Laget formidler salg.	Begrenset til medlemmer. Laget formidler salg.	
Leilighetstyper	Ingen begrensning. Tilpasset terrenget og alle krav.	Ingen begrensning. Tilpasset terrenget og alle krav.	Ingen begrensning. Tilpasset terrenget og alle krav.	
Tildeling	Valgmulighet i ledige leiligheter etter tidspunkt for avtaleinngåelse i nye prosjekter.			Skjer i regi av styret.

Formue før/etter	Formue flyttes fra tidligere eiendom. Rammelån eller fleksilån i bank frigjør ønsket kapital med sikkerhet i eiendommen.		Midler frigjort ved salg av tidligere eiendom benyttes til ny. Fremmedkapital i prosjektet gjør at det kan frigjøre likvid kapital for eier.	[Til toppen]
------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------

Besøksadresse: Kongens gate 9, 0153 OSLO
Telefon: 33 45 94 66 eller 481 16 043 (styret)

E-postadresse: post@des-norge.no
Post: DES-Norge, Kongens gate 9, 0153 OSLO

Bankgiro: 1607 44 31228
Organisasjonsnr: 990 753 903