

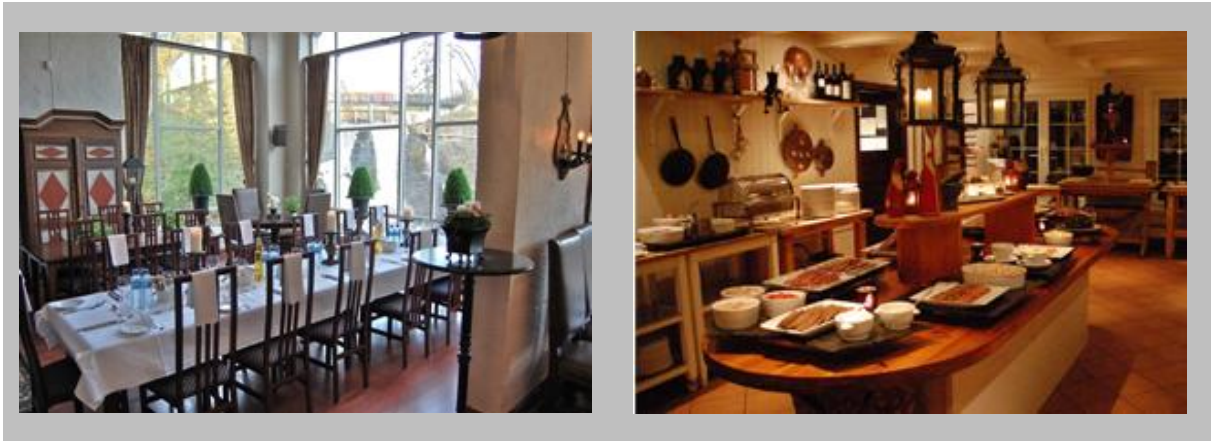


DES – NORGE

NR. 3 – 2013

Informasjonsskrift for Samarbeidende DES-klubber i Norge

Fra årsmøtet på Granfos (Fossekalen) 6. mai 2013



Presentasjon av Moderklubben s3 | Deltagerliste Granfos s7 | Referat Granfos s8 | Informasjon ved boligpolitisk rådgiver Christian Hellevang, Kommunenes Sentralforbund s10 | Ordfører Øystein Østgaard, Kongsvinger s13 | Per Anders Nordengen holdt et humørfyllt kåseri s13 | Innlegg av spesialrådgiver Olav Flåt, Skedsmo s14 | Aktuelle utklipp s17 | Spørsmål og svar s20

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.

Ny Besøksadresse: Akersgata 47/49, 0180 OSLO. **Telefon:** 33 45 94 66 eller 481 16 043 (styret)
Avtaler med advokat Lyngtveit: 22 00 79 30 eller 901 96 384 **Post:** DES-Norge v/advokat Knut Lyngtveit, Akersgata 47/49, 0180 OSLO **E-post adresse:** post@des-norge.no
Bankgiro: 1607 44 31228 **Organisasjonsnr:** 990 753 903



DES-Norge har i løpet av sommeren fått **ny adresse**. Vår advokat Knut Lyngtveit har omorganisert og fått nye lokaler i Cappelen Damm gården i Akersgata 47/49 i Oslo sentrum. Advokatfirmaet heter nå Lyngtveit & Co DA og holder til i 7. etasje.

DES-Norge har møterom, arkiv og kontoradresse hos advokat Knut Lyngtveit.

Generalforsamlingen for DES-Norge blir avholdt på Fossekallen Conference Center i Granfos Næringspark på Lysaker **5. mai 2014**.
Hold av dagen!

Merk deg at våre forslag til vedtekter for klubber og borettslag er oppdatert, som en følge av de mangler og uklare formuleringer som etter hvert er oppdaget.

Fortsett med å sende oss spørsmål og tips om eventuelle mangler og uklarheter som dere avdekker. Vi vil fortløpende gjøre vårt beste for å få vedtektene så entydige/ klare og dekkende som mulig.

Til høyre ser du et oppdatert eksempel fra forslag vedtekter for DES-klubber:

§ 3.2 Ved fraflytting eller død skal boligen overdras gjennom styret. Overdragelsesbeløpet for en andel skal ikke overstige opprinnelig kostpris, (innskudd+lån) justert med endringer i byggekostandsindeksen fra erverv til avhendelse, tillagt varige påkostninger og andel formue i borettslaget (for eksempel kassabeholdning), og med fradrag for slitasje og elde samt manglende vedlikehold og skader. Påkostninger og eventuelle fradrag fastsettes av takstmann utpekt av DES-klubben i samråd med borettslagets styre. Salg av bolig skal bare skje ved forretningsfører som har bevilling.

Presentasjon av

De Eldres Boligspareklubb, Moderklubben

Denne ble stiftet i 1971, organisert av ABC-Bank, senere Oslo Sparebank. De første medlemmene ble innmeldt 30.november 1971.

- Antall medlemmer pr. dags dato er 220.
- Medlemskontigenten er kr. 325,- pr. år.
- Det foreligger lite informasjon fra de første årene etter opprettelsen.

I november 2011 ble det valgt helt nytt styre. Det består av:

- Styreleder: Kirsti Stokland (advokat)
- Styremedlem: Jens Rynning (advokat og tidligere varamedlem)
- Styremedlem: Egil Feydt
- Varamedlem: Solfrid Langmark
- Varamedlem: Grete Løsset

Det var fra starten av to borettslag tilknyttet DES-Moderklubb.

Ett på Bygdøy i Huk Aveny og Skarpsno Eldreboliger i Drammensveien 84.

I 1994 valgte borettslaget på Bygdøy å avslutte samarbeidet med DES-Moderklubb og stiftet eget uavhengig borettslag. Grunnen for opphør av samarbeidet var uenighet om vedtekter, særlig prisklausulen.

Det er derfor nå kun ett borettslag under DES-Moderklubb, Skarpsno Eldreboliger. Det er en boligblokk på 4 etg, bygget av Selvaag.

Oslo kommune stilte til rådighet tomten til en gunstig pris. Blokken var ferdig i 1992. Bygget ligger fint til ved Skarpsnoparken og har adresse Drammensveien 84. Blokken har 28 leiligheter.

Opprinnelig var det planlagt kun 2- og 3-roms leiligheter. Etter en del diskusjoner ble fordelingen som følger:

- 4 stk 4-roms på ca. 110 kvadratmeter
- 16 stk 3-roms på ca. 68 kvadratmeter
- 8 stk 2-roms på ca. 63 kvadratmeter

Noen av 3-roms leilighetene er gjort om til 2-roms da ett soverom er brukt til utvidelse av stuen.

I en av 4-roms leilighetene er også ett soverom fjernet.

Det er 12 garasjeplasser i underetasjen, men de følger ikke leilighetene. De blir tildelt etter ansiennitet av de som har registrert seg på en liste. Det er heis i bygget.

Siden starten i 1992 er det omsatt ca. 20 leiligheter til medlemmer av DES-Moderklubb. 4-roms leilighetene er selvfølgelig mest populære, men etter at det kom ny Borettslagslov i 2005 er det lite sannsynlig at disse blir lagt ut for tildeling til DES-klubbmedlemmer. Dette fordi nærstående slektninger har førsteretten og deretter eksisterende medlemmer i borettslaget.

Det er en prisklausul knyttet til disse leilighetene. De omsettes for kostpris på byggetidspunktet, opprinnelig oppjustert med konsumprisindeksen. Dette ble omgjort til byggekostnadsindeksen i 2008 etter forslag fra DES-Moderklubb.

Endringen har sammenheng med utfallet av to rettsaker, den ene i 2001–2003, den andre i 2005–2007, da Lagmannsretten i begge saker konkluderte med at prisklausulen var gyldig.



Men premissene fra Lagmannsretten var at prisklausulen kunne virke urimelig og burde gjøres noe med. Derfor byggekostnadsindeksen istedenfor konsumprisindeksen.

Leilighetene selges til ca. 1/3 av markedspris i området. Det er satt en aldersgrense på 60 år for å få kjøpt leilighet i Borettslaget.

Bomiljøet er meget bra og beboerne trives godt. Det er også et pent opparbeidet hageanlegg som gartnere vedlikeholder.

Det foreligger pr. dags dato ingen planer om bygging eller opprettelse av nye Borettslag tilknyttet DES-Moderklubb.

Noen foto fra årsmøtet på Granfos 6. mai 2013



Vår møteleder, sekretær og regnskapsfører
Bjørn Leif Solberg



Arne Ottar Stolt og Jan H. Andreassen,
Kongsvinger



Einar Vågen (Skedsmo), Ola Nordby (), Eva
Michelsen (Skedsmo), Sjur Brande (Ålesund) og
Siri Gunn Simonsen (Gjøvik)



Rolf Larsen (Sandefjord), Siri Gunn Simonsen
(Gjøvik), Solfrid Langmark
(Moderklubben)(bakerst),
Marit Opsahl Grefberg (Bærum), Edvin Pedersen
(Østensjø) og Torbjørn Hoel (Bærum)



Trygve Holtan (Bygdøy), Inge Raknes (Gol),
Gunnar Larssen (Oppegård)(bak), Torstein
Hanserud (Nesbyen), Rolf Larsen (Sandefjord)
og Siri Gunn Simonsen (Gjøvik)



Olav Flåt og Per Bernhard Brosstad
fra styret i DES-Norge



Bjørn Arvid Prytz (Ski), Trygve Holtan (Bygdøy),
Sigrunn Ballo (Vadsø), Rolf Arnesen (Oppegård),
Inge Raknes (Gol) og Einar Vågen
(Skedsmo)(bakerst)



Marit Opsahl Grefberg (Bærum) og Knut
Skyttersæter (Eidsvoll)



Siri Gunn Simonsen (Gjøvik) i samtale med Marit
Opsahl Grefberg (Bærum)



Eva Michelsen (Skedsmo) i prat med
Sigrunn Ballo fra Vadsø



Bjørn Leif Solberg og Bjørg Inger Møllerplass fra
styret og Solfrid Langmark (Moderklubben) får
orden på valgkomiteen



Tre glade gutter fra Oppegård:
Gunnar Larssen, Rolf Arnesen og Bjørn Engebretsen

Deltagere på Årsmøtet 2013

18 deltakere fra 14 klubber + 3 gjester: Ola Mulvik fra Haugesund, Sjur Brande fra Ålesund Eldreråd og Edvin Pedersen fra DES-Østensjø samt 10 fra styret i DES-Norge. (til sammen 34 deltakere)

| Klubber: | | Roller | Etternavn: | Fornavn: |
|--------------|-----------------------|--------------------------|-------------|--------------|
| Oppegård | Gunnar Larsen | Styremedl. | Engstu | Kjartan |
| | Rolf Arnesen | Styremedl. | Møllerplass | Björg Inger |
| Bygdøy | Trygve Holtan | Sekretær + Regnskap | Solberg | Bjørn Leif |
| Moderklubben | Solfrid Langmark | Styremedl. | Stolt | Berit |
| | (Skarpsno) | Styreleder | Ødegaard | Bjarne |
| Kongsvinger | Jan H. Andreassen | Varamedl. | Furuseth | Idar |
| | Arne Ottar Stolt | Varamedl. | Stolt | Arne Ottar |
| Eidsvoll | Knut Skyttersæter | Valgt av styret: | | |
| | | Spesialkonsulent+Revisor | Engbretsen | Bjørn Ove |
| Bærum | Torbjørn Hoel | Spesialkonsulent | Flåt | Olav |
| | Marit Opsahl Grefberg | Spesialkonsulent | Brosstad | Per Bernhard |
| Ullensaker | Arne Moe | Rådgiver byggesaker | Ilsaas | Per Egil |
| | | Advokat | | |
| Gol | Inge Raknes | | | |
| | | Valgkomiteen | Raknes | Inge Osvald |
| Ski | Bjørn Arvid Prytz | | Langmark | Solfrid |
| Gjøvik | Siri Gunn Simonsen | | | |
| Vadsø | Sigrunn Ballo | Gjester: | | |
| | | Haugesund | Mulvik | Ola |
| Sandefjord | Rolf Larsen | DES Østensjø | Pedersen | Edvin M. |
| Skedsmo | Eva Michelsen | Forfatter og kåsør | Nordengen | Per Anders |
| | Einar Vågen | Ordfører | Østgaard | Øystein |
| | | Rådgiver | Hellevang | Christian |
| Nesbyen | Torstein Hanserud | Eldrerådsmedlem | Brande | Sjur |



Referat:

Årsmøte mandag 6.mai 2013, DES-Norge

Sted: Fossekallen konferansesenter, Lysaker

Møtet startet kl. 10.00 og var som vanlig i to avdelinger, først det ordinære årsmøtet, deretter en informasjons- og debatt del.

Del 1: Årsmøtet

1 Konstituering

Bjarne Ødegård ønsket velkommen og en spesiell velkommen til inviterte gjester.
Bjarne Ødegård ble valgt til møteleder.
Bjørn Engebretsen og Kjartan Engstu ble valgt til referenter.

Det var ingen merknader til innkallingen.
Sekretær Bjørn Solberg foretok navneopprop
Det var påmeldt 14 klubber med til sammen 22 deltagere. I tillegg var det 3 gjester (Ola Mulvik, Haugesund, Sjur Brande, Ålesund og Edvin M. Pedersen, Østensjø)
Med styret og konsulenter var det totalt 34 deltagere.

2 Årsberetning

Bjarne Ødegård gjennomgikk årsberetningen som er sendt klubbene sammen med innkallingen. Han fremhevet blant annet den nye samarbeidsavtalen med Husbanken, og at representanter fra styret deltok på møter i Ålesund og Gol. Det framkom ingen kommentarer til årsberetningen som derved ble godkjent.

7. Valg

Da det siste år ikke har vært mulig å få valgt en valgkomite, har styret fungert som dette. På vegne av styret presenterte Bjørg Møllerplass innstillingen fra styret

3 Regnskap for 2012

Bjarne Ødegård gjennomgikk regnskapet for 2012. Dette ble godkjent med et overskudd på kr. 3 878,49. Overskuddet tillegges egenkapitalen som da blir kr. 103 813,24.
Bjørn Solberg leste revisjonsberetningen fra revisor Bjørn Engebretsen. Denne ble godkjent.

4 Fastsettelse av kontingent

Styret foreslår å beholde kontingenten på kr. 30.- pr medlem. Ingen klubb betaler for mer enn 500 medlemmer. Dette ble godkjent.

5 Godtgjørelse til styrets medlemmer

Det ble ikke foreslått noen endringer, slik at leders godtgjørelse beholdes på Kr. 7 000.- pr. år og sekretærens godtgjørelse beholdes på kr. 5 000.- pr. år.
Styremedlemmenes møtegodtgjørelse beholdes på kr. 250 - pr. møte.

6 Innkomne forslag

Styrets forslag til budsjett for 2013 ble gjennomgått. Dette var balansert med et Overskudd på kr. 10 200,-. Dette ble godkjent. Ingen andre forslag var innkommet.

Varamedlemmer:

- Idar Furuseth, Ski Gjenvalg 2013 – 2014
- Arne Stolt, Kongsvinger Ny 2013 – 2014

Valgkomité:

- Per Brosstad, Bærum 2013 – 2014
- Inge Raknes, Gol 2013 – 2014
- Solfrid Landmark, Oslo 2013 – 2014

Styreleder:

Bjarne Ødegård, Oslo Gjenvalg 2013 – 2015

Sekretær:

Bjørn Solberg, Sandefjord Gjenvalg 2013 – 2015

Revisor: Bjørn Engebretsen, Oppegård 2013 – 2014**Styremedl:**

- Bjørg Møllerplass, Gol Ikke på valg 2012 – 2014
- Kjartan Engstu, Gjøvik Ikke på valg 2012 – 2014
- Berit Stolt, Kongsvinger Gjenvalg 2013 – 2015

Det kom ingen andre forslag og styrets forslag ble dermed enstemmig godkjent.

Kl. 10:50 ble årsmøtet avsluttet.

Valgkomité: Per Brosstad, Bærum har av helsemessige grunner bedt seg fritatt.
I hans sted stiller Bjørn Arvid Prytz, Ski.

Del 2: Informasjon og debatt.

Rådgiver Christian Hellevang fra Kommunenes sentralforbund ga uttrykk for sitt og KSs syn på boligpolitikk for eldre. Det er en del konflikt om eldreleiligheter i borettslag. De er flinkere i Sverige og Danmark med å skaffe kommunale eldreboliger.

- Ny boligmelding vil komme i mars 2015. Denne vil omhandle boligpolitikk for eldre.

- Eldreboliger bør ha nærhet til gode offentlige kommunikasjonsmidler.

- På grunn av innsigelser fra / til kommune, fylke og stat tar byggeprosessen lang tid

- Unødvendig sosial infrastruktur i forbindelse med eldreboliger, medfører at eldreboliger blir dyrere

I Oslo sitter de fleste tomter på private hender. Dette gjør at prisene presses opp.

På spørsmål om hvordan K. S. kan hjelpe DES med å skaffe tomter via kommunene, anbefalte Hellevang et møte mellom DES-Norge og K.S. Dette vil bli ordnet.

Kl. 11:30 lunsj

Kl. 12:30 informasjonen fortsetter.

Per Anders Nordengen

Med utgangspunkt i begrepet "livsglede" holdt Nordengen et humørfyllt og interessant kåseri. Der påpekte han blant annet at vår bolig er vår "basecamp" hvor spesielt de eldre kan "eldes med ynde". Da må vi bevare livsgleden og ikke la livet styres av forsurende og negative impulser.

Kl. 13:45 Kaffe

Olav Flåt

Olav Flåt orienterte om DES-klubbens byggeprosjekt i Skedsmo. Klubben har 860 medlemmer. Det bygges 73 boliger fordelt på to byggetrin i 3 og 4 etg. blokker. Størrelsen ligger på 69 kvm til 2 630 000,- opptil 126 kvm til en pris på 5 560 000,-

De fleste leilighetene er 3-roms på ca 85 kvm. Det vil bli fellesrom på 100 kvm. tilhørende borettslaget.

72 av boligene er nå solgt.

Innflytting

1. byggetrin er okt. 2013. 2.byggetrin okt. 2014.

Ordfører Øystein Østgaard, Kongsvinger

Kongsvinger har på mange måter gjennom lang tid vært et knutepunkt, noe som beliggenhet av festnings- og forsvarsverk er bevis på. Byen fikk tidlig jernbane-forbindelse med Oslo. Mellom 1960 og 1980 var det en rivende utvikling i byen med blant annet stor boligbygging, vesentlig blokkbebyggelse (3 – 4000 boenheter) uten heis og pipe. DES-klubb ble startet for 20 år siden. Møter med klubbene vedrørende tomter, det er vanskelig i sentrum.. På grunn av kommunale krav, blir tomtene også dyre.

Styreleder Bjarne Ødegård avsluttet møtet med å takke foredragsholderne og møtedeltagerne for gode impulser. Han ga uttrykk for håp om muligheter til å komme i gang med gode prosjekter i samarbeide med kommunene ved hjelp av en god organisasjon. Det er avgjørende å søke støtte fra kommunale organer og ledere av politiske partier.

Kl. 15.00 Møtet avsluttes.

Her er PowerPoint-bildene som støttet foredraget til Christian Hellevang fra Kommunenes Sentralforbund



Innsigelser – samordning



- Prøveordning for samordning av innsigelser – en velkommen oppfølging av et KS initiativ
 - Kjøpere planprosesser og raskere utbygging - hvis det bidrar til mer enhetlig og stram forståelse av hva som er «nasjonale» eller «vesentlige regionale» interesser

Sosial infrastruktur

- Finansiering av sosial infrastruktur som skoler og barnehager er kommunenes største utfordring når de skal tilrettelegge for befolkningsvekst og boligbygging i byområdene.
- Positivt med ny (og mindre streng?) vurdering av muligheter for delfinansiering av sosial infrastruktur via utbyggingsavtaler



Planretningslinjer

- Nye krav om bolig inn i planretningslinjer.
- Sammen med areal og transport.
- KS usikker på om dette vil ha noen effekt
- Vil samtidig kunne gi mer forutsigbarhet

Tekniske krav

- Offentlig kontroll av tekniske krav til bygg bortfaller.
- Hvilke konsekvenser får dette?

Her er staten ikke konsekvent- jfr. forslag fra MD om naturskader.



Bo på landet

- Ordning med boligetablering i distriktene utvides.
- KS peker på sammenheng mellom boligkostnader og rekruttering av arbeidskraft.



Universell utforming

- UU er et bærende prinsipp!
- Disposisjon bør kunne gis når utformingen kan gi urimelige utslag.



Kommunene som boligsosiale aktører



AS KOMMUNSEKTORENS ORGANISASJON / Forvaltningen, Innvalgte og Land og Regioner, Autorisasjon

Startlån

- Er under press.
- Kommunene må ha frihet til å velge hvem som kan få lån.
- Tapsfond må kunne dekkes av midler fra Husbanken.



AS KOMMUNSEKTORENS ORGANISASJON / Forvaltningen, Innvalgte og Land og Regioner, Autorisasjon

Bostøtte

- Må tilpasses de faktiske forhold (boutgifter)
- Samme dekningprosent i private og kommunale boliger.
- Tak for boutgifter må oppjusteres – særlig i pressområder



AS KOMMUNSEKTORENS ORGANISASJON / Forvaltningen, Innvalgte og Land og Regioner, Autorisasjon

Leie og eie

- Flere modeller for «leie til eie» er positivt.
- 40% dekning av kostnader for å bygge kommunale boliger vil kunne hjelpe fler. **MEN** 40% må bli regelen og ikke unntakene.
- Økt boligtilskudd en forutsetning for bosetting av flyktninger.
- Kommunale boliger trenger også vedlikehold.
- Kommunalt disponerte boliger defineres som både privat og kommunalt eide boliger.



AS KOMMUNSEKTORENS ORGANISASJON / Forvaltningen, Innvalgte og Land og Regioner, Autorisasjon

Områdeløft

Områdeløft er positivt og kan gjerne utvides til å gjelde flere av de større bykommunene.



AS KOMMUNSEKTORENS ORGANISASJON / Forvaltningen, Innvalgte og Land og Regioner, Autorisasjon

Dialog/spørsmål?

- Hva ønsker dere dialog om?
- Spørsmål?
- Kommentarer?

AS KOMMUNSEKTORENS ORGANISASJON / Forvaltningen, Innvalgte og Land og Regioner, Autorisasjon

Øystein Østgaard

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 berettet om samarbeidet med den lokale DES-klubben, og om videre planer for boligbyggingen for eldre i Kongsvinger.



Per Anders Nordengen

Prest, foredragsholder og forfatter PER ANDERS NORDENGEN fylte 60 år i april

Per Anders Nordengen har vært prest i Norge og i Sør-Afrika. Han har vært personalsjef og endringsveileder, og har arbeidet i Psykologbistand. De siste årene har jubelanten arbeidet som foredragsholder, samtaleveileder og forfatter. Per Anders Nordengen er utdannet teolog, med videreutdanning i samtaleveiledning, personal- og endringsledelse.

Nordengen holdt et muntert, men tankevekkende kåseri på vårt årsmøte 6. mai





Olav Flåt

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

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

PS

Dagen etter at Olav presenterte sitt innlegg på vår generalforsamling, ble det avholdt salgsmøte i Skedsmo hvor 45 av 46 leiligheter ble solgt, - unntaket var en 2-roms leilighet i første etg.

Totalt har de solgt 72 av de 73 nye leilighetene som bygges!

Her er PowerPoint-bildene som støttet foredraget til Olav Flåt

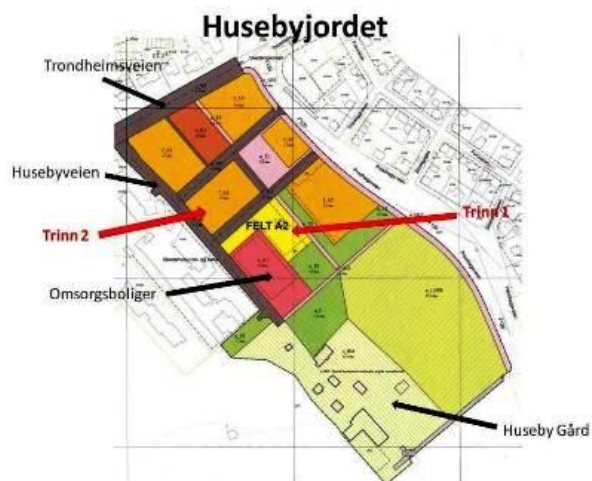
DES – klubben i Skedsmo

Ble stiftet i 1984

- DES-klubben er en organisasjon som arbeider for å skaffe godt voksne mennesker en trygg, funksjonell, rimelig og kvalitetsmessig god bolig beliggende nær offentlig kommunikasjon, butikker, apotek mm.

- Alle eldre ønsker å kunne bo hjemme lengst mulig.
- En forutsetning for det er bl. annet en tilrettelagt bolig.
- I et DES-borettslag kjenner beboerne hverandre og hjelper til å ta vare på hverandre.
- Det offentlige vil kunne spare store beløp på at eldre kan bo lenger hjemme.

- DES-klubben i Skedsmo har i dag over 860 medlemmer.
- Klubben har 3 borettslag med til sammen 91 leiligheter.
- Videre har klubben samarbeid om utbygging, og fått forkjøpsrett til flere prosjekter.



Kjøp av tomt

- Kjøper har rett til å transportere sine rettigheter og plikter etter nærværende avtale til den utbygger de utpeker for å realisere prosjektet.

Behandling i kommunestyret

- I sakspapirene skriver rådmannen:

Rådmannen finner det positivt at det tas initiativ til å bygge boliger for eldre i privat regi. Bygging av ordinære omsorgsboliger, eller senior boliger som skissert i DES-klubben, er et supplement av mer forebyggende karakter, som vil være et bidrag til at eldre kan bli boende lenger i eget hjem før de får behov for mer bemanningstunge tjenester. Kommunen har positive erfaringer med samarbeid med DES-klubben fra tidligere.

Huseby Senior Residens



Huseby Senior Residens



Huseby Senior Residens

Trinn 1



Trinn 1, 27 leiligheter
Trinn 2, 46 leiligheter

4 rom, 106 m²
Balkong, 24 m²
Kr. 3 910 000



2 rom, 69 m²
Balkong, 15 m²
Kr. 2 630 000



Huseby Senior Residens



Nytteplasse og fellesrom er oppbeholdt til tette

Gjesterom
24 m²





Noen aktuelle utklipp:

Kilde: Advokatfirmaet Perspektiv i Drøbak (64 90 91 00)

Overdragelse av fast eiendom, — og bolig mangler?



Heldigvis gjennomføres de fleste eiendomstransaksjoner uten store problemer; både selger og kjøper får det de skal ha, og kan gå videre hver på sin kant. Men det sier seg selv at med et så stort antall overdragelser, så vil det også oppstå tilfeller hvor en av partene, som regel kjøperen, mener å ikke har fått det som var avtalt, og derfor fremmer krav mot selgeren, om prisavslag, erstatning eller heving. Det kan da være greit å kjenne litt til hvilke regler som gjelder; selv om det her bare er plass til hovedlinjene.

HVA ER EN EIENDOMSMANGEL?

Eiendomsoverdragelser reguleres av avhendingslova, som langt på vei er ufravikelig dersom kjøper er en forbruker.

Utgangspunktet er at det er en mangel dersom eiendommen ikke er slik man hadde en berettiget forventning om at den skulle være, på bakgrunn av avtalen. Her må man ikke bare se på selve det skrevne avtaledokumentet, men også andre omstendigheter rundt eiendomsoverdragelsen. Dette innebærer blant annet at feil man visste om før avtaleinngåelsen, aldri kan være en mangel.

De fleste eiendommer selges imidlertid med en såkalt «som den er» klausul. Det innebærer at utgangspunktet snus helt rundt, slik at i stedet for at ethvert avvik fra avtalen innebærer en mangel, så overtar kjøperen risikoen for feil og mangler på eiendommen. En slik speilvending ville fort kunne bli en alvorlig hindring for eiendomsomsetningen dersom den var total, de færreste ville våge å kjøpe eiendom av frykt for kostbare skjulte mangler. Det er derfor noen viktige unntak fra regelen.

1. For det første er det likevel en mangel dersom selgeren ikke har opplyst om forhold av vesentlig betydning, som han måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få. Dette får likevel bare betydning dersom de manglende opplysningene kan antas å ha virket inn på avtalen. Mangelen må naturligvis også knytte seg til de forholdene som det skulle vært opplyst om.

2. Det neste unntaket er dersom eiendommen ikke samsvarer med de opplysningene som selger og selgers representanter har gitt i forbindelse med salget. Da er det også en mangel dersom opplysningene kan antas å ha virket inn på avtalen, og dersom feilen knytter seg til de forholdene det er gitt uriktige opplysninger om.

Mens de to nevnte unntakene begge gjelder forhold som selger selv er skyld i, og som det derfor bare er rett og rimelig at selger må ta støyten for, så gjelder det siste unntaket fra hovedregelen selv om selger har opptrådt korrekt på alle måter, som en sikkerhetsventil for kjøper. Det kan nemlig være en mangel også dersom eiendommen er i vesentlig dårligere forfatning enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra avtalen og forholdene for øvrig. Noe annet ville kunne gitt en utilsiktet og urimelig skjevhet i avtaleforholdet. Regelen praktiseres strengt; meningen med «som den er» klausulen er jo nettopp at kjøper selv må ta ansvaret for skjule feil og mangler. Høyesterett har bestemt at vesentlig her betyr mangler tilsvarende minst 3-6 % av kjøpesummen.

REKLAMASJON

Reklamasjonsreglene henger nøye sammen med mangelreglene. Selger blir bare ansvarlig for en mangel dersom han får beskjed både om at kjøper har oppdaget en mangel, og at han ønsker å fremme krav mot selger.

Det er to frister som må overholdes for en slik reklamasjon. For det første er det en absolutt frist på fem år fra overtakelsestidspunktet. Dersom mangelen blir varslet etter femårsfristen, mister kjøperen sin rett.

Innenfor femårsfristen er det en annen viktig frist:

kjøper må nemlig reklamere over mangelen innen rimelig tid etter at den ble oppdaget eller burde vært oppdaget. Og hva som er rimelig tid er i følge domstolene litt varierende ut fra hvilke forholdene, men grensen går et sted mellom to og fire måneder. Og varsler man for seint, så taper man kravet. Med andre ord er det lurt å gi beskjed så snart som mulig. Det er nok med en såkalt nøytral reklamasjon, dersom man ikke har fått utredet skadene ordentlig enda, det viktige er at selger får vite hva som er avdekket og at det vil kunne komme et krav som følge av dette.

Selv om det er mulig å reklamere over feil inntil fem år etter overtakelse, så er det viktig å vite at selger likevel bare kan bli ansvarlig for feil som var der allerede på overtakelsestidspunktet, men dersom det kan bevises at feilen var der allerede ved overtakelse så blir selger ansvarlig selv om feilen ikke materialiserte seg før på et langt senere tidspunkt. Det er imidlertid kjøper som må bevise både at det foreligger feil og at feilen var der allerede på overtakelsestidspunktet, en bevisbyrde som blir tyngre og tyngre jo lenger tid det går.

fra Budstikka våren 2013

Trenger flere seniorboliger

Bærum Boligspareklubb for eldre sliter med å få tak i nok seniorboliger til sine medlemmer. Klubben har i dag tre tun med til sammen 116 slike boliger, blant dem Gjettumtunet (bildet). Med 400 medlemmer på listen har de behov for flere boliger å tilby. Nå har de skrevet til kommunen og bedt om et møte for å se på mulige tomter. Selv kunne klubben tenke seg noe på Fornebu. «Vi har jo lang erfaring i slikt arbeid, og våre tre tun har vært og er en suksess», skriver klubben.



Foto: Mona Evju Hauger, Gjettumtunet Borettslag

Jørn Ramberg, eiendomsmegler og fagkonsulent i DNB Eiendom, EiendomsMarkedet Torsdag 7. februar 2013

– Har jeg krav på kompensasjon hvis min nye bolig blir forsinket?



- Svaret på dette er et helt klart ja, sier eiendomsmegler og fagkonsulent Jørn Ramberg i DNB Eiendom.
- Budstadoppløvslova gir kjøper rett til en dagmulkt / «erstatning» på 0,75 promille av kjøpesummen. Eksempelvis vil forsinkelse på en leilighet til 3 millioner gi en dagmulkt på 2 250 kroner. Dette virker enkelt, men dessverre er det ikke fullt så lett.

– Problemet ligger i å bli enige om når boligen er forsinket - altså hvilken dato den er lovet ferdig. Tidligere hadde gjerne entreprenørene «ulne» kontrakter som ga dem selv alle rettigheter, slik at det i praksis «aldri» oppsto juridiske forsinkelser.

– I den senere tid har både entreprenørene, forbrukermyndigheter og meglerbransjen strammet inn dette vesentlig.

I dag skal det være atskillig enklere for en kjøper å ha en konkret dato å forholde seg til.

– Kjøper du en ny bolig bør du se nøye på disse formuleringene i både salgsoppgave og kontrakt, slik at det ikke er tvil om hva som er siste frist.

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.

| | |
|---|---|
|  | <p>Spørsmål?</p> <p>I borettslagets vedtekter står følgende:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|  | <p>Svar:</p> <p>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> |

Neste informasjonshefte Info 1-2014 ventes
å bli sendt ut i januar 2014