



DES - NORGE

NR. 2-2012

Informasjonsskrift for Samarbeidende DES-klubber i Norge



Innkalling til Generalforsamling mandag 7. mai 2012

Granfos konferansesenter, Granfos Næringspark, Bygg H, Vollsveien 13,
Lysaker (se kartskisse på vår hjemmeside)

**Hver medlemsklubb kan møte med to representanter.
DES-klubber som innbys som observatører kan møte med en representant.**

Registrering av deltagerne skjer fra kl. **09:30** slik at vi kan starte opp møtet kl. **10:00**

Årsmøte 2012 s.2 | Årsberetning s.3 | Årsregnskap s.6 | Revisjonsberetning s.6 | Budsjett
2012 s.7 | Valgkomiteens forslag s.7 | Innlegg av takstmann Per Egil Ilsaas s.9 |
Presentasjon av DES-Ullensaker s.12

VIKTIG MELDING!

Informasjonshftet 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 skrive ut flere eksemplarer av skriftet.

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

Adresse: Kongensgt. 9, 0153 Oslo. Telefon: 33 45 94 66 – Mobil: 481 16 043 (Styret)
E-post adresse: post@des-norge.no Hjemmeside: www.des-norge.no Bankgiro: 1607 44 31228.
Organisasjonsnr. 990 753 903 Post: DES-Norge v/advokat Knut Lyngtveit, Kongensgt. 9, 0153 Oslo

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

MANDAG 7. MAI 2012

Granfos konferansesenter, Granfos Næringspark, Bygg H, Vollsveien 13, Lysaker

Av praktiske grunner ber vi om bindende påmelding til DES-Norges sekretariat.
Deltageravgiften kr. 250.- innbetales til konto **1607 44 31228** ved påmelding
innen **12. april 2012**

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

Etter vedtektenes § 5 vil følgende saker bli behandlet:

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

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

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

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

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

Vi ønsker kvinner velkommen i styret!

TIDSSKJEMA FOR ÅRSMØTET

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

GENERALFORSAMLINGEN

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

Saker til behandling etter vedtektenes § 5

Generalforsamlingen avsluttes

Kl. 1100 INFORMASJON

Informasjon om dom i Høyesterett 9. desember 2011 etter ankesak mot Bygdøy Boligspareklubb For Eldre.

Saken gjelder. Prisregulering av andeler i borettslag.
Redegjørelse ved advokat Nils-Henrik Pettersson (foto)
Advokatfirmaet Schjødt DA



Nils-Henrik
Pettersson

Kl. 1130 LUNSJ

Kl. 1230 INFORMASJON

Vidar Andersen (foto) er varaordfører i Sandefjord kommune. Han representerer FrP, og ble i februar valgt til leder/talsmann for partiets seniorpolitikk.

Tema:

"Kommunens seniorpolitikk og forholdet til DES-klubben"



Vidar Andersen

KL. 1345 Kaffepause

Innlegg av takstmann Per Egil Ilsaas (foto) som i en årrekke har taksert boliger for DES-klubber. Per Egil har vært deltager i Takstsenteret siden 1988.

Arbeidsområder: Bolig- og næringstaksering, tilstandsrapporter/ boligsalgsrapporter/ reklamasjonsrapporter, anleggsmidler i foretak og skadetaksering, samt avhendingsaker



Per Egil Ilsaas

KL. 1530 Avslutning

ÅRSBERETNING FOR DES-NORGE 2011

Styret har bestått av:

Styreleder:	Per B. Brosstad (Til 9. mai 2011)	Bærum
Styremedlemmer:	Björg Inger Møllerplass Bjørn Leif Solberg (Sekretær/Regnskap) Kjartan Engstu Bjarne Ødegaard (Fra 9.mai 2011) Berit Stolt (Fra 9.mai 2011)	Gol Sandefjord Gjøvik Oslo Kongsvinger
Varamedlemmer:	Idar Furuseth (Web-ansvarlig) Bjørn Roger Løvås (Fra 9.mai 2011)	Ski Kongsberg
Valgkomite:	Kari Johnsrud Oddvar Sending	Strømmen Kongsberg

Revisor: Bjørn Engebretsen Oppegård
(Fra 9.mai 2011)

VALGT AV STYRET:

Spesialkonsulent Bjørn Engebretsen Oppegård
Spesialkonsulent Olav Flåt Skedsmo

Juridisk rådgiver: Advokat Knut Lyngtveit Oslo
Info-skrivene: Per B. Brosstad Kolsås

Styrets arbeid:

Det har i 2011 vært avholdt 6 styremøter og behandlet 82 saker. Arbeidsutvalget har avholdt 7 møter. Generalforsamlingen ble holdt 9. mai på Fossekallen konferansesenter med 41 deltagere - 16 klubber var representert.

Conrad T. Gogstad sluttet i 2011 som regnskapsfører og styret takker ham for godt utført arbeid gjennom mange år. Sekretær Bjørn Leif Solberg overtok føringen av regnskapet.

Styreleder Per B. Brosstad sluttet i 2011 som styrets formann. Det ble ikke valgt ny formann ved årsmøtet 2011 og styret ble derfor omorganisert.

Samarbeidende DES-klubber i Norge v/advokat Nils-Henrik Pettersson, Advokatfirmaet Schjødt, deltok som partshjelper i ankesaken Bygdøy Boligspareklubb for Eldre.

Den 9. desember 2011 avsa Høyesterett slik dom (Bygdøy Boligspareklubb)

1). Anken forkastes.

2.) I sakskostninger for Høyesterett betaler Anne Kjellberg, Ellen Kjellberg og Halvor Kjellberg en for alle og alle for en til det offentlige kr. 79 981.- to uker fra forkynnelsen av denne dom.

3.) I sakskostnader for Høyesterett betaler Anne Kjellberg, Ellen Kjellberg og Halvor Kjellberg en for alle og alle for en til Samarbeidende DES-klubber i Norge kr. 87 500.- to uker fra forkynnelsen av denne dom.

Vi takker Olav Flåt og Bjørn Engebretsen som begge har deltatt i rettsaken på vegne av Samarbeidende DES-klubber i Norge.

Informasjon:

Styret har i 2011 sendt ut 2 informasjonsskriv til DES-klubbene. Vi har fortsatt med å presentere de enkelte DES-klubbene. Info-heftene blir sendt klubbene i ett eksemplar som også kan skrives ut fra vår hjemmeside www.des-norge.no

Eksterne kåsører ved årsmøtet

Tidl. kinosjef i Oslo,	Ingeborg Moræus Hansen.
Ordfører i Gjøvik kommune,	Bjørn Ideberg
Forsker	Ivar Brevik
Avdelingsdirektør i Husbanken	Stig Stark-Hansen

Info-skriv nr. 2/2011 har et fyldig referat fra årsmøtet 2011 på Fossekallen konferansesenter, Lysaker.

Medlemsklubber/Oppstart av nye medlemsklubber

DES-Norge hadde pr. 31/12- 25 medlemsklubber med ca 5700 medlemmer. Ved årsmøtet møtte Sjur Brande, Eldrerådet i Ålesund, og Ola Mulvik fra DEBO - Haugesund som observatører.

Etter dom i Høyesterett 2011 kan vi vente nystart av flere spareklubber i Norge, vår oppgave som partshjelper har vist dette.

Styret har i 2011 vedtatt en rekke besøk for både start og besøk i eksisterende DES-klubber.

Vår advokat Knut Lyngtveit har besvart en del spørsmål fra DES-klubbene som ønsker veiledning for sine byggeplaner og vedtekter. Knut Lyngtveit er styrets rådgiver og kan etter avtale ta saker for disse. DES-klubbene i Oppegård, Skedsmo og Rælingen har alle planer for bygging av nye boliger.

Samarbeidspartnere

Husbanken

Vårt samarbeid er svært godt. På årsmøtet 2011 hadde vi besøk av avdelingsdirektør Stig Stark-Johansen som redgjorde hvordan Husbanken kan bidra til finansiering av boliger for eldre. Husbanken har i 2011 etter søknad gitt tilsagn om tilskudd på kr. 150 000 for årene 2012 - 2014.

Kommunene

Vi fikk ved årsmøtet 2011 besøk av ordfører i Gjøvik kommune, Bjørn Idberg. Han avsluttet sitt kåseri slik: " Ordførerens dør er åpen for oppfølgingsmøter på Gjøvik" Styret arbeider aktivt for å bedre kontakten med kommunene og fortsatt innby ordførerne til våre møter.

Kommunal- og Regionaldepartementet

DES-Norge er registret i departementet hva angår forslag til endringer i borettslagsloven (Høringsutkast) Siste gang 1.august 2007. Vi har ikke hatt møter med departementet i 2011, men etter at dom i ankesaken (Bygdøy Boligspareklubb) er falt, ønsker vi et nytt møte i 2012.

Vår hjemmeside: www.des-norge.no

Det er varamedlem til styret, Idar Furuseth, som er ansvarlig for vår hjemmeside som bringer aktuelt nytt fra arbeidet i DES-Norge.

I 2011 er det også tatt inn en "Presentasjon av Samarbeidende DES-klubber i Norge" i tekst og bilder.

Vår økonomi:

Regnskapet for 2011 ble avsluttet med et overskudd på kr. 32 964,09

(Budsjett Kr 43 850.-) Beholdning 31/12 2011 var kr. 99 934,75

Kontingenten for 2011 er fortsatt kr. 30.- pr. medlem med forfall betaling 31/1-12.

Melding om betaling sendt DES-klubbene 15/12 2011.

Vår økonomi er tilfredsstillende og styret vil i 2012 legge opp til nye besøk i distriktene.

Avslutning

Des Norge står overfor spennende utfordringer i årene som kommer. Høyesterettsdommen fra DES klubben på Bygdøy har lagt et godt grunnlag som sikrerde prisregulerings-klausuler som DES klubbene benytter. Samhandlingsreformen har på ny satt søkelyset på ønsket om sterkere hjelp til selvhjelp i eldreomsorgen. Et viktig virkemiddel i årene fremover er å legge til rette for og gjennomføre bygging av lett tilpassede boliger for eldre. Det er nettopp hva DES-Norge arbeider for og vil kunne spille en viktig rolle overfor kommunene.

Oslo, februar 2012, for styret i Samarbeidende DES-klubber i Norge

Bjørn Leif Solberg, sekretær

Bjarne Ødegaard, styremedlem

Per B. Brosstad, Etter fullmakt

NYTT FRA STYRETS ARBEID

Styremøter våren 2012: fredag 17. februar, torsdag 29. mars og 27. april

Saker som du ønsker styret skal behandle, må sendes DES-Norge i god tid før neste styremøte.

Årsegnskap for DES-Norge 2011

	Utgifter	Inntekter	Resultat
Kontingenter	0,00	157 130,00	157 130,00
Årsmøte / Granfos	35 893,00	7 000,00	- 28 893,00
Sekretariat	59 500,00	0,00	-59 500,00
Møter	22 047,50	0,00	-22 047,50
Reiser	9 948,00	0,00	-9 948,00
Kontorhold / Rekvisita	12 406,00	0,00	-12 406,00
Info.skriv / Porto	21 612,87	0,00	-21 612,87
Tilskudd / Husbanken	0,00	33 183,00	33 183,00
Kursavgift	3 151,00	0,00	-3 151,00
Gebyrer / renter	0,00	209,46	209,46
	<u>164 558,37</u>	<u>197 522,46</u>	<u>32 964,09</u>
			32 964,09

Spesifikasjon av poster:

(føres manuelt)

Årsmøte / Granfos

deltakerbetaling	7 000,00
Granfos	35 893,00

Møter / Reiser

møter	22 047,50
reiser	9 948,00

Kontorhold / Rekvisita

kontorhold styreleder/sekretær	6 500,00
Sekretariat inkl. juridisk bistand	59 500,00
rekvisita	5 906,00

Info.skriv / Porto

info.skriv	18 854,37
porto	2 758,50

Tilskudd / Husbanken

tilskudd	
Husbanken	33 183,00

Gebyrer / renter

gebyrer	
renter	209,46
Kursavgift	3 151,00

Spesifikasjon av beholdning

	Beholdning pr. 1/1	Beholdning pr. 31/12
Aktiva		
Brukskonto	66 970,66	99 934,75
Resultat for året 2011		32 964,09

Revisjonsberetning ved Bjørn Engebretsen

Jeg har gjennomgått det fremlagte regnskap med bilag og bankutskrifter for år 2011. Regnskapet viser et overskudd på NOK 32 964,09 som er ført mot egenkapitalen. Regnskapet er ført etter akseptert god regnskapsskikk. Det fremlagte årsregnskap og balanse viser
DE SAMARBEIDENDE DES-KLUBBER I NORGE`s økonomiske stilling ved årsskiftet 2011\2012 og anbefales godkjent.

28. februar 2012, *Bjørn Engebretsen*, valgt revisor

Forslag til budsjett for 2012

INNTEKTER:

Kontingenter	(ca 5000 x 30.-)	kr. 140 000
Deltageravgift	(Granfos)	7 000
Bevilgning fra Husbanken (1/3 - 150 000)		50 000
Renter		100
Andre inntekter		0

 kr.197 100

=====

KOSTNADER:

Kontorleie / lagerleie 2012		kr. 20 000
Honorarer (Advokat - hjelp til klubbene)		24 000
Styreleder		7 000
Sekretær		5 000
Trykking av Info-skriv 2012		15 000
Opptrykk av hefter til informasjon		5 000
Kostnader ved Info-heftene		1 000
Porto		5 000
Granfos 2012:		
Kurspakke/andre kostnader		35 000
Styrets arbeid		25 000
Eldre og Bolig (Med forbehold)		3 000
Besøk/samlinger i distriktene		20 000
Andre kostnader		5 000
Annonsekostnader		20 000

 kr. 190 000

=====

Inntekter kr. 197 100

Kostnader kr. 190 000

 Overskudd kr. 7 100

=====

FORSLAG TIL ÅRSMØTET 2012 -

VALG AV STYRE

Styremedlemmer:

Bjørn Solberg (Sandefjord)	Ikke på valg	2011/2013
Bjarne Ødegaard (Oslo)	Ikke på valg	2011/2013
Björg Inger Møllerplassen (Gol)	Gjenvalg	2012/2014
Kjartan Engstu (Gjøvik)	Gjenvalg	2012/2014
Berit Stolt (Kongsvinger)	Ikke på valg	2011/2013

Varamedlemmer:

Idar Furuseth (Ski)	Gjenvalg	2012/2013
Jan Hansvoll (Kongsberg)	Ny	2012/2013

Valgkomite:

Oddvar Sending	(Ønsker ikke gjenvalg)	2011/2012
Kari Jonsrud	(Ønsker ikke gjenvalg)	2011/2012

Forslag fra styret til valg av:

Revisor	?	2012/2014
Valgkomite (2 medlemmer)	?	2012/2014
	?	2012/2014

Valgkomiteen 11. januar 2012 Oddvar Sending og Kari Johnsrud

(Avskrift ved/Per B. Brosstad)

=====

MEDLEMSKONTINGENTEN 2012

Vi minner om at kontingenten er forfalt til betaling

Kontingenten innbetales til konto *1607 44 31 228* med kr. 30.- pr. medlem pr.1. januar.

=====

Informasjonshefter fra DES-Norge

DES-Norge har utgitt flere hefter om arbeidet i DES-klubbene. Her følger en oversikt over disse:

1. Bygging av tilrettelagte boliger for seniorer er god kommunal økonomi av forsker Ivar Brevik (nr. 1-2008)
2. Forslag til vedtekter for DES-klubber og DES-borettslag. Revidert i henhold til ny lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39. (nr. 2-2009)
3. Spørsmål om utøvelse av stemmerett i klausulerte borettslag tilknyttet DES-klubbene (nr. 1-2010)
4. Start av DES-klubb (Nr. 3-2010)

Heftene er sendt alle DES-klubbene til orientering. Ta kontakt med DES-Norge hvis klubben ønsker flere eksemplarer.

=====

Innlegg av takstmann Per Egil Ilsaas som i en årrekke har taksert boliger for DES-klubber.

Per Egil (foto) har vært deltager i Takstsenteret siden 1988.

Arbeidsområder:

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

TAKSERING AV ANDELSLEILIGHETER I BORETTSLAG SOM ER TILKNYTTET BOLIGSPAREKLUBBER FOR ELDRE

Jeg er anmodet om å gi en orientering om forholdene ved taksering av andelsleiligheter i borettslag som er tilknyttet Boligspareklubber for Eldre.

Som takstmann i 28 år har jeg vært oppnevnt takstmann for Bærum Boligspareklubb for Eldre i mer enn 20 år og etter høyesterettsdommen i forbindelse med Bygdøy Boligspareklubb for Eldre og Grandeløkken Borettslag ble jeg oppnevnt takstmann for å taksere de andelsleilighetene som nå skal selges i Grandeløkken Borettslag på Bygdøy.

Grunnlaget for takseringen av disse andelsleilighetene er vedtektene i boligspareklubbene og i de enkelte borettslagene. Det er i takstdokumentene presisert at det er disse som er hjemmelen og grunnlaget for den enkelte takst som avholdes. Dette gjør at det er meget viktig at boligspareklubbene som paraplyorganisasjon i det enkelte distrikt har klare og entydige vedtekter, og at vedtektene til borettslagene som dannes under den enkelte boligspareklubb er like og sammenfallende.

DES-Norge har laget vedtekter som bør benyttes ved ny dannelse av boligspareklubber og nye borettslag. Det bør også oppnevnes et takstmannsutvalg i det enkelte distrikt som får i oppgave å taksere andelsleilighetene i henhold til det gjeldende regelverket. Dette for å sikre en så lik og enhetlig vurdering av andelsleilighetene som mulig ved salg.

Alle takstmenn i dag er organisert gjennom to organisasjoner som er Norges Takseringsforbund eller NITO Takst. Disse organisasjonene har sammenfallende instruksjoner for takstmennene. Det er instruksene og regelverket i disse organisasjonene som legges til grunn for alt takstarbeid som utføres i dag. Skjematuret som benyttes ivaretar alle forhold som er nødvendig ved kjøp og salg av alle typer boliger. Forutsetningene for taksering av andelsleiligheter som er tilknyttet en boligspareklubb må innarbeides som forutsetninger og mandat i det enkelte takstdokument.



Vanlig dokumentasjon ved taksering av andelsleiligheter er følgende:

- Andelsbevis med andelens pålydende beløp og andelens nr.
- Partialobligasjon med innskuddskapitalen og partialobligasjonens nr.
- Årsberetning og regnskap for siste driftsår for borettslaget.
- Vedtekter og husordensregler for borettslaget.
- Vedtekter for Boligspareklubben som borettslaget er tilknyttet.
- Oppgave over fellesutgiften og årsoppgaven med andel disponible midler og andel fellesgjeld for andelsleiligheten i borettslaget.
- Tekniske opplysninger, for eksempel prospekt med tegninger fra kjøpsåret.
- En oppnevnt takstmann vil etterhvert opparbeide seg et eget arkiv for borettslaget slik at han har god oversikt over forholdene i det enkelte borettslag. Takstmannen vil for øvrig innhente nødvendige tekniske opplysninger og dokumentasjon som er nødvendig for takstarbeidet.

Takseringen av andelsleiligheten utføres for øvrig etter samme mal og mønster som alle andre typer andelsleiligheter og boliger. Andelsleiligheten besiktes og måles opp for at følgende arealer angis i takstdokumentet: Bruttoareal BTA, Bruksareal BRA som deles i Primærrom P-rom og Sekundærrom S-rom.

- Bruttoareal BTA er andelsleiligheten målt på utvendig side av utvendig vegger og midt i vegg til nabo eller trapperom.
- Bruksarealet er andelsleilighetens samlede gulvflate målt på innsiden av leilighetens yttervegger og delevegger mot nabo eller trapperom.
- Primærrom er rom som er innredet til sitt bruk, og som er fullverdig overflatebehandlet. Stue, kjøkken, soverom, ganger, bad, toalett.
- Sekundærrom er rom som ikke er overflatebehandlet eller som ikke tilfredsstiller andre forskriftsmessige krav til varig opphold. Garderoberoom, kott, bod, garasje m.m.

Min erfaring med taksering av andelsleiligheter som er tilknyttet boligspareklubbene er variert. Å være andelshaver i et borettslag gir andelshaveren rett og plikt til å bebo den andelsleiligheten som tildeles eller som «kjøpes». Leilighetene blir taksert når andelshaver flytter til institusjon eller er død slik at leiligheten skal overdras til ny andelshaver. I denne sammenhengen er det viktig at familie, arvinger og andre som blir involvert ved salg er orientert og kjent med de spesielle forholdene som gjelder for borettslag tilknyttet boligspareklubber. Det er da spesielt konsekvensen av vedtektenes bestemmelser som kommer til anvendelse med hensyn til prisfastsettelsen og aldersbegrensningene som det er viktig at er kjent for ovennevnte i denne situasjonen. Det er ofte kommet opp problemstillinger og unødvendige tvister med bakgrunn i disse bestemmelsene fordi familie, arvinger og andre ikke var kjent med dette på forhånd, eller at det har gått så lang tid siden andelshaver flyttet inn at dette er blitt glemt.

Erfaringsmessig vil salgsprosessen for den enkelte leilighet gå lettere dersom Boligspareklubben og tilsluttede borettslag i fellesskap avtaler og oppnevner en fast eiendomsmeglerforretning / eiendomsmegler til å ivareta salgene. Jeg vil si at en har høstet god erfaring med dette i Bærum hvor dette er praktisert i mange år.

Det har gjennom tiden vært to metoder å taksere / verdsette andelsleiligheter som er klausulerte med hensyn til prisdannelsen. Den mest regulerte metoden er at den opprinnelige byggekostnaden indeksreguleres med en indeksregulering i henhold til økningen i byggepris for småhus eller boligblokk fra Statistisk Sentralbyrå. Dette er den mest regulerende og kontrollbare metoden. Det forutsettes da at det gis tillegg for varige påkostninger utover normal standard fra byggeåret. Det skal samtidig gjøres fradrag for manglende vedlikehold etter en norm som er nedfelt i vedtektene eller husordensreglene for borettslaget. I forbindelse med dagens alminnelige regelverk for omsetning av boliger er det forutsatt at det utarbeides en takst eller boligsalgsrapport av oppnevnt takstmann som beskriver andelsleiligheten og foretar vurderingen av varige påkostninger og vedlikeholdsbehovet i hvert enkelt tilfelle. Det må påregnes at det i fremtiden vil bli et offentlig krav om at et hvert salg av boliger og andelsleiligheter vil bli stilt krav om å avholde en boligsalgsrapport.

Den andre metoden som gjennom snart 20 år er benyttet av Bærum Boligspareklubb for Eldre og de tre tilknyttete borettslagene, er at det benyttes oppnevnte faste takstmenn som avholder en «normal verditakst» hvor alle forhold er hensyntatt og prisfastsettelsen gjøres etter et nedfelt skjønn og med bakgrunn i den opprinnelige byggekostnaden fra byggeåret. I Bærum er det to faste oppnevnte takstmenn. Med denne metoden gis det større mulighet for å foreta gode og riktige fradrag for manglende vedlikehold og tillegg for varige påkostninger.

Med begge metoder må graden av nedbetaling av andel felles gjeld og eventuelt at nedbetalingen av fellesgjelden ikke er startet hensyntas i vurderingene.

Erfaringsmessig fungerer begge metodene godt, men metoden med indeksregulering gir best grunnlag for en helt lik vurdering av prisnivået, da innbyrdes ulikheter som beliggenhet i etasjene og beliggenhet på borettslagets tomteområde ikke blir gjenstand for skjønnsmessige vurderinger.

Med bakgrunn i de erfaringene som er høstet gjennom tiden, vil jeg som takstmann anbefale DES-Norge med tilknyttete Boligspareklubber og borettslag å benytte samme sett vedtekter og samme metode for å taksere / verdsette andelsleilighetene. Det bør også tilstrebes å få allerede eksisterende Boligspareklubber og borettslag til å komme frem til samme enhetlige grunnlag ved omsetting av andelsleilighetene.

Takstmann Per Egil Ilsaas, Mobil: 414 77 393, e-post: pei@takstsenteret.no; peilsaas@online.no

Våre forslag til vedtekter for DES-klubber og DES-borettslag er nå blitt noe justert. Se vår hjemmeside for oppdateringer (i kursiv).

Presentasjon av De Eldres Boligspareklubb (DES) i Ullensaker

De Eldres Boligspareklubb i Ullensaker ble stiftet den 7. september 1982 etter initiativ av daværende banksjef Knut Smedsrud i Ullensaker Sparebank.

I stiftelsesmøtet fikk klubben 20 medlemmer.



Den 12.04.1984 ble det utarbeidet egne vedtekter som ble registrert i Brønnøysundregistrene den 26.05.97. Klubbens primære mål var å skaffe våre medlemmer velegnede rimelige seniorboliger, hvor godt voksne mennesker gis mulighet til å leve i felleskap som prioriterer trygghet, trivsel og kvalitet.

I tillegg til medlemskontingenten som da var kr 60 pr år, ble det vedtatt at medlemmene skulle spare minst kr 200,- pr måned slik at de kunne opparbeide seg sparekapital til et eventuelt

fremtidig kjøp av leilighet. Dette kravet er imidlertid frafalt i ettertid.

I 1983 søkte De Eldres Boligspareklubb kommunen om kjøp av ca.5 da tomt på Parktoppen - Jessheim. Herredstyret vedtok å selge 4,825 da - til Boligspareklubben for oppsetting av boliger til eldre.

Kjøpesummen var kr 96.504,-

Flere byggefirmaer ble kontaktet, Mesterhus Romerike AL v/ Arnt Borgen AL ble valgt som byggefirma.

Det ble bygd 20 leiligheter i to byggetrinn og disse ble ferdigstilt i hhv. 1985 og 1987.

På den tiden hadde klubben vel 100 medlemmer og det forelå også en videre utbyggingsplan av området med ca 22 leiligheter samt fellesrom.

Dessverre trakk kommunen seg fra videre utbygging her pga naboprotester.

I 1993 fikk klubben tilbud på ca. 4 da. tomt vederlagsfritt av Oddvar Hellen, Kløfta, for oppføring av boliger for eldre. Arnt Borgen fikk i oppdrag å utarbeide planer for bygging av 15 – 20 eldreboliger. Medlemmene fikk tilsendt et vel utformet prosjekt, men det var liten interesse blant medlemmene. Tilbudet gikk da videre til kommunen som har bygd et eldresenter med sykehjem og omsorgsboliger på tomten.



Vi skulle gjerne hatt flere leiligheter til vårt formål, men det er vanskelig å få tak i tomter. Politikerene har dessverre ikke vært så interessert, og etter den store utviklingen som har skjedd i forbindelse med hovedflyplassen er det markedsprisene som rår.

DES-klubben Ullensaker har derfor ikke funnet det forsvarlig å stå for nye egne byggeprosjekter, men heller prøve å inngå samarbeid med øvrige utbyggere i Ullensaker for eventuelt å få til avtaler for våre medlemmer.

Som et resultat av dette har vi hatt en intensjonsavtale med eier av Folkets Hus-tomta på Jessheim, hvilket har medført at våre medlemmer har fått en mulighet til å kjøpe seg inn i dette prosjektet før det ble lagt ut på det åpne markedet.

DES-klubben har i dag ca. 115 medlemmer og ledes av et styre på 5 medlemmer og 2 varamedlemmer.

Medlemskap koster p.t. kr. 150.- pr. år og kan tegnes fra fylte 40 år.

Medlemskap i De Eldres Boligspareklubb Ullensaker er en forutsetning for å kunne overta bolig i klubbens borettslag, og man må bo eller ha bodd i Ullensaker kommune.

Ledig leilighet tildeles iht vedtektene fra fylte 60 år etter medlemsansiennitet og til fastsatt prisregulering.

Parktoppen borettslag:

Består av 20 leiligheter på 1 plan m/tilhørende liten hage. Leiligheten har litt forskjellig utforming og er på ca 6073 m² med hhv 1 eller 2 soverom + boder.



Noen av leilighetene har egen garasje for øvrig er det biloppstillingsplasser.

Leilighetene ligger i et rolig villaområde, ganske sentralt og i nær tilknytning til Gjestad bo- og aktivitetssenter. Flere av beboerne benytter seg av noen av tilbudene her, samt at man kan kjøpe seg en billig og god middag.

Det er et meget godt bofellesskap her hvor man tar vare på hverandre. Det blir arrangert flere sammenkomster i løpet av året, helst om sommeren.

Flere av beboerne har bodd her helt fra starten av, det vil si at gjennomsnittsalderen er høy, og den eldste beboeren er 95 år.

Forfattet av Ole Egeland og illustrert med foto fra Knut Skyttersæter