



# DES - NORGE



## SAMARBEIDENDE DES-KLUBBER I NORGE

\* Informasjonsskriv Nr 3 - 2014 \*

Fra årsmøtet på Granfos 5. mai 2014



Byrådsleder Aud  
Kvalbein



Hallgrim Berg (musiker og humorist) med seljefløyte  
og munnharpe



Vigdis Sværen  
Fagsjef Næringspolitikk

### Innhold:

Revisjonsberetning for 2013 | Foto fra Granfos | Deltagerliste |  
Referat fra Årsmøte | Endring vedtekter | Arv vs. ansiennitet |  
Spørsmål og svar | Aktuelle utklipp

VIKTIG MELDING!

Informasjonsheftet blir vanligvis 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](http://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:** 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](mailto:post@des-norge.no)

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

## SSB venter ny boligprisvekst

Statistisk sentralbyrå venter ny vekst i boligprisene fra neste år.

Vi tror at boligprisene vil stige med om lag 2,5 prosent i hvert av årene fra 2015 til 2017, skriver SSB i den ferske rapporten. SSB mener at boligprisfallet som startet i fjor høst, er drevet av pessimisme.

## Revisjonsberetning for 2013

Til årsmøtet i  
DE SAMARBEIDENDE DES-KLUBBER I NORGE

### Revisjonsberetning

Jeg har gjennomgått det fremlagte regnskap og bankutskifter for året 2013.

Regnskapet viser et overskudd på kr 41 525,62 og dette er ført mot egenkapitalen.

Som i regnskapet forrige år, inkluderer regnskapet for 2013 forskuddsbetalt husleie og juridisk bistand for kommende halvår (1./2014) til adv. Knut Lyngtveit på til sammen kr 22 500,-

Det fremlagte regnskap inkludert ovenstående kommentar viser DE SAMARBEIDENDE DES-KLUBBER I NORGEs økonomiske stilling ved årsskiftet 2013/2014 og anbefales godkjent.

Det fremlagte regnskap inkludert ovenstående kommentar viser DE SAMARBEIDENDE DES-KLUBBER I NORGEs økonomiske stilling ved årsskiftet 2013/ 2014 og anbefalles godkjent.

16. mars 2014

Bjørn Engebretsen, valgt revisor.



Arne Moe (Ullensaker) og Knut Skyttersæter (Eidsvoll)



Birger Duelien (Kongsvinger) og Kjell Rikardt Berget (Kongsvinger)



Per B Brosstad og Olav Flåt (Spesialkonsulenter)



Per Egil Illsaas (takstmann) og Jacob W Nordan (Bygdøy)



Bjørn Hvinden (Skedsmo), Arne Ottar Stolt (Kongsvinger) og Asle Johansen (Skedsmo)



Bjarne Berge (Haugesund) og Rolf Arnesen (Oppegård)



Claus Quist-Hanssen (Hol) og Rolf Larsen (Sandefjord)



Terje Johansen og Jan-Arild Johnsen (Tjøme)



Siri Gunn Simonsen og Anne Eikern (Gjøvik)





Thorbjørn Hoel (Bærum) og Helle  
Rotneim Nordreli (Gol)



Solfrid Langmark  
(Moderklubben)



Anne Marie Nordahl og Tone  
Fridheim (Østensjø)

Noen foto fra Generalforsamlingen for DES-Norge avholdt på Fossekallen Conference Center i Granfos Næringspark på Lysaker 5. mai 2014



Marit Opsahl Grefberg (Bærum)



Hallgrim Berg (musiker og  
humorist)



Bjarne Berge (Haugesund)

## Deltagere på Årsmøtet 2014

Klubb	Granfos 5. mai 2014	Klubb	Granfos 5. mai 2014
<b>DES Oppedgård</b>	Rolf Arnesen	<b>DES Vadsø</b>	
<b>DES Bygdøy</b>	Jacob W. Nordan	<b>DES Tjøme</b>	Terje Johansen
<b>DES Moderklubben</b>	Solfrid Langmark		Jan-Arild Johnsen
<b>DES Kongsvinger</b>	Kjell Rikardt Berget	<b>DES Larvik</b>	
	Birger Duellien	<b>DES Hol</b>	Claus-Quist-Hanssen
<b>DES Kongsberg</b>		<b>DES Rælingen</b>	
<b>DES Bærum</b>	Torbjørn Hoel	<b>DES Sandefjord</b>	Rolf Larsen
	Marit Opsahl Grefberg	<b>DES Skedsmo</b>	Asle Johansen
<b>DES Ullensaker</b>	Arne Moe		Bjørn Hvinden
	Knut Skyttersæter	<b>DES Eidsvoll</b>	
<b>DES Gol</b>	Helle Rotneim Nordreli	<b>DES Nesbyen</b>	
<b>DES Ski</b>	Bjørn Arvid Prytz	<b>DES Sande</b>	
<b>DES Ål</b>		<b>DES Østensjø</b>	Tone Fridheim
<b>DES Gjøvik</b>	Siri Gunn Simonsen		Anne Marie Nordahl
	Anne Ekern	<b>DEBO Haugesund</b>	Ola A. Mulvik
			Bjarne Berge



## Referat:

# DES-NORGE - Samarbeidende Des-klubber i Norge

Årsmøte mandag 5. mai 2014

**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.**

**Referenter: Berit Stolt og Kjartan Engstu**

### Del 1: Årsmøtet:

#### 1. Konstituering:

- Bjarne Ødegaard ønsket velkommen.
- Bjørn Solberg foretok navneopprop av deltagere pluss styret. Det var påmeldt 15 klubber med til sammen 23 deltagere. Med styret og konsulenter var vi til sammen 34 deltagere.
- Bjarne Ødegaard ble valgt til møteleder.
- Kjartan Engstu og Berit Stolt ble valgt til referenter.
- Ola Mulvik, Haugesund DES, og Tone Fridheim, Østensjø DES ble valgt til å underskrive protokoll.

#### 2. Årsberetning:

- Årsberetning godkjent

#### 3. Regnskap:

- Bjørn Solberg gjennomgikk regnskapet for 2013 og leste revisjonsberetningen
- Dette ble godkjent.

#### 4. Fastsettelse av kontingent

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

Under dette punktet ble det bemerket at det var store utgifter ved utsendelse av infoskriv. Spørsmål: sendes på nett?

Per Brosstad: Viktig med Infoskriv fordi Husbanken subsidierer det. Det ble også litt diskusjon om distribusjon av info skrивene videre til styremedlemmene i borettslagene. Et forslag var at man i tillegg til utsendelse av info skriv på papir, sender skrivet også på mail. Da blir det enklere for leder i Des klubbene å sende videre. Styret i DES Norge skal ta det videre i styremøtet.

#### 5. Godtgjørelse til styrets medlemmer

- Ingen endringer.

#### 6. Forslag til budsjett for 2014

- Godkjent.

## 7 Valg

Valgkomiteen har bestått av: Solfrid Landmark (Oslo), Bjørn Arvid Prytz (Ski) og Inge Osvald Raknes (Gol)

Etter valget består styret av:

- Styreleder: Bjarne Ødegaard.(Oslo) ikke på valg (2013-2015)
- Sekretær: Bjørn Solberg.(Sandefjord) Ikke på valg (2013-2015)

Styremedlemmer:

- Solfrid Langmark:(Oslo) Ny (2014-2016)
- Kjartan Engstu:(Gjøvik) Gjenvalg (2014-2016)
- Berit Stolt:(Kongsvinger) ikke på valg (2013-2015)

Varamedlemmer:

- Ingeborg Livgard:(Nesbyen) Ny (2014-2015)
- Idar Furusest:(Ski) Gjenvalg(2014-2015)

Valgkomite:

- Bjørn Arvid Prytz(Ski) 2014-2015
- Inge Osvald Raknes(DES Gol) 2014-2015
- Rolf Arnesen (DES Oppegård) 2014-2015

Revisor:

- Bjørn Engebretsen (Oppegård) 2014-2015

## 8. Eventuelt

Advokat Knut Lyngtveit ga en kort orientering om sitt notat (som ble delt ut på årsmøtet) angående den rettslige situasjonen når arvinger etter avdøde andelseier ønsker å overta leiligheten i et klausulert borettslag: arvinger må oppfylle alder og eventuell botid, og ansiennitet gjelder ikke.

Årsmøte hevet kl. 11.15

## Del 2: Informasjon og debatt.

Byrådsleder-Oslo bystyre Aud Kvalbein(KrF) ble introdusert av Bjarne Ødegaard. Hun har bl.a. ansvar for TT-ordningen, funksjonshemmede og eldre. Hun sitter i statens seniorråd.

Yngre og eldre seniorer deles slik:

- Seniorer: alle over 50 år
- Yngre seniorer: 50-60 år.
- Eldre seniorer 67 år og oppover.

Hun mente at synet på eldre er i forandring. Den nye eldregenerasjonen vil bo hjemme så lenge som mulig.

St.melding 29 handler derfor mye om morgendagens omsorg. Livsløpsboliger, mange trinn i boligtilpasning, byutforming, men alle som trenger hjelp skal få hjelp.

Vi må tenke epoker i livet.

Oslo har satt seg følgende mål: Skal bli en tilrettelagt aldersvennlig by.

Kl. 12.00: lunch.

Kl.12.45 Startet vi opp igjen.

- Hallgrim Berg startet med å fremføre «en slått» på Seljefløyte. Han fortalte i humørfylte vendinger hvordan hans pensjonist-tilværelse var.
- Han har det travelt. Opptatt med folkemusikk, holder foredrag om Islam og Islamisering i Europa.
- Hos oss så la han vekt på humor.
- Humor forlenger livet, men humor har mange sjangere. Det kan være: komprimert livsvisdom, «reggler», anekdoter, replikker. Berg fortalte små humørfylte historier, mange var fra hans stortingsperiode.
- Det var et humørfylt innlegg.

Kl.13.45 Kaffepause.

Kl.14.10 kaffepausen over.

Vigdis Sværen fra Norsk Teknologi - smartteknologi:

- Velferdsteknologi er en fellesbetegnelse på tekniske installasjoner og løsninger som kan bedre den enkeltes evne til å klare seg selv i egen bolig, og bidra til å sikre livskvalitet og verdighet for brukeren. Viktige momenter er å bygge for fremtiden, - investere i tilstrekkelig infrastruktur nå. Planlegg for fremtidig utvidelse av ny teknologi eller nye funksjoner.
- Det var et interessant foredrag. Meget fremtidsrettet.

Møte avsluttet ca.15.30

(protokoll underskrevet av Ola Mulvik og Tone Fridheim)

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



Generalforsamlingen for DES-Norge blir avholdt på Fossekallen Conference Center i Granfos Næringspark på Lysaker **4. mai 2015.**

Hold av dagen!



## Det nye styret for 2014

			valgt år:	
Styreleder	Bjarne Ødegaard	Oslo	2013-2015	
Styremedlem	Bjørn Leif Solberg	Sandefjord	2013-2015	sekretær og regnskap
	Kjartan Engstu	Gjøvik	2014-2016	
	Berit Stolt	Kongsvinger	2013-2015	
	Solfrid Langmark	Oslo	2014-2016	
Varamedlem	Idar Furusest	Ski	2014	
	Ingeborg Livgard	Nesbyen	2014	
Valgkomité	Rolf Arnesen	Oppegård	2014	
	Inge Raknes	Gol	2014	
	Bjørn Arvid Prytz	Ski	2014	
Revisor	Bjørn Ove Engebretsen	Oppegård	2014	

## Referat fra møte mellom Samarbeidende DES-klubber i Norge og Husbanken 21.08.2014

Deltakere:

Solveig Paule, Aase Beate Hagen, Torben Tøsse Blindheim, Husbanken

Bjørn Leif Solberg og Bjarne Ødegaard, DES Norge

DES orienterte om status:

- DES har fortsatt arbeidet på samme linje som tidligere år. Paraplyorganisasjonen har god økonomi, og går med overskudd.
- DES-klubbene baserer seg på frivillighet, og kompetente og engasjerte medlemmer er avgjørende for det gode arbeidet.
- DES knytter stadig til seg nye medlemsklubber, og ønsker å vokse ytterligere.
- Mange av medlemsklubbene rundt om i landet bygger nå selv, f.eks. Skedsmo-prosjektet.
- DES orienterer medlemmene sine om velferdsteknologi.
- Forkjøpsrett og indeksregulering av priser er fortsatt viktige prinsipper i arbeidet til DES.

- Støtten fra Husbanken er meget viktig for det gode arbeidet som blir gjort. De har fremdeles kr 50.000,- igjen fra tidligere tilsagn, og ser for seg og fortsatt søke støtte gjennom kompetansetilskudd.

DES orienterte om Skedsmo-prosjektet «Seniorboliger på Husebyjordet»:

Skedsmo-prosjektet bygger seniorboliger for personer over 55 år, bestående av 72 leiligheter. Boligene ligger gunstig til ift. sykehjem og er konsentrert i et tett område med flere tilbud for beboerne. Ila sommeren 2014 har to av de fire blokkene i byggetrinn 2 blitt reist. Elementene til de to siste blokkene er like om hjørnet.

Leder for DES-klubben i Skedsmo, Olav Flåt har jobbet godt med dette prosjektet. Leder for Samarbeidende DES, Bjarne Ødegaard forhørte seg om muligheten for grunnlån til prosjektet. Følges opp av Husbanken Region vest.

Annet:

Innspill fra DES om at dagens boligpolitikk premierer å bo alene og spredt, og legger for dårlig til rette for dem som ønsker kollektive boformer. Eksempel med viktigheten av fellesarealer.

Diskusjon om nyetablering blant eldre, og hvilke boligvirkemidler som da kan være aktuelt. Nyetablering er ikke bare noe som gjelder unge.

DES ønsker å invitere Husbanken på årsmøter. Husbanken Region vest er positive til å bli invitert.

## Arv vs. ansiennitet

Advokat  
Knut Lyngtveit  
Akersgata  
47/49,  
0180 Oslo  
Postboks 6748  
St. Olavs plass,  
0130 Oslo  
E-post :  
lyngtveit@lyha.  
no  
Tlf : 22 00 79 30  
Mob: 901 96 384



Når en DES-leilighet blir ledig etter et dødsbo, kan vi oppleve at arvinger uten ansiennitet, men som oppfyller alle kriterier for medlemskap i borettslaget, vil gå foran mangeårige medlemmer av DES-klubben, som også kan være interessert i den samme leiligheten.

Advokat Knut Lyngtveit belyser her forholdet nærmere.

Medlemsklubber har henvendt seg til DES Norge og reist spørsmål om hva som er den korrekte rettslige situasjon når arvinger etter avdøde andelseier ønsker å overta leiligheten i et klausulert borettslag. Utgangspunktet er klart og finnes i lov om burettslag av 6. juni 2003 § 4-12;

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

(2) Føresegnene kan ikkje fråvikast

Bestemmelsen er jf. annet ledd ufravikelig. Det kan tillegges og er verdt å merke seg, at lovforarbeidene meget klart understreker, at bestemmelsene ikke kan fravikes i vedtekt – i alle fall ikke slik at den vernede krets som er nevnt - innskrenkes. Velger styrene derimot å utvide kretsen av vernede i vedtekt, aksepteres dette trolig av lovgiver. Det er selvsagt ikke et aktuelt valg eller tema i DES systemet å utvide denne krets.

I den senere tid har det oppstått tvil om arvingers rett i forhold til DES medlemmers ved andelseiers bortgang, og praksisen på dette område, i de forskjellige klubber synes noe forskjellig. I de klausulerte borettslag i DES-systemet er det slik, at når det er satt vilkår for å bli andelseier i borettslaget, kreves det at arvinger som ønsker å beholde andelen oppfyller de vedtektsbestemte forutsetninger for å kunne bli andelseier, normalt alder og medlemskap i klubb. Dersom arvingen gjør det, vil ikke ansiennitetsprinsippet og medlemmenes forkjøpsrett gjelde.

Jeg er kjent med at DES Norge tidligere har hatt dialog med departementet for å få inn et unntak for klausulerte borettslag og derigjennom styrke medlemmenes stilling, særlig i forhold til arvinger. Undertegnede har selv vært i kontakt med lovavdelingen i Justisdepartementet, som også i dag er klar på at en lovendring, hvor de vernede grupper eventuelt skal miste dagens prioriterte stilling i lov, ikke vurderes. Lovgiver har endog gjort lovens bestemmelse ufravikelig, noe som gir et meget klart signal. Loven er også harmonisert i forhold til andre lover. Gruppene som omfattes av unntak er tilsvarende prioritert i andre lover f. eks arve-, skifte- ekteskap-, hustandsfellesskapslov m.v

Ved endringene i ny borettslov i 2003 gikk man tvert om til utvidelse av den vernede krets, hvor forkjøpsretten ikke gjelder. Til forslag i NOU hadde man i utgangspunktet angitt en mer begrenset krets, men departementet utvidet kretsen, noe som også ble inntatt i den gjeldende lov.

I forarbeidene er det også drøftet hvorfor lovgiver mener at dette er den beste boligpolitikk. De politiske argumenter man kan anføre til fordel for unntak for klausulerte borettslag i denne sammenheng, er de samme i dag som den gang. Etter min oppfatning er det liten grunn til å igangsette prosess i noe som med overveiende sannsynlighet blir et bortkastet forsøk overfor departementet på å få endret loven på dette punkt. Departementet begrunnet for øvrig lovens løsning i 2003 med at det i de fleste tilfeller ikke er rimelig at «fremmede» med forkjøpsrett (DES medlemmene) skal fortrenge nærstående arvinger med tilknytning til mor/far og boligen.

Arvingens materielle rett til andelen og den verdi den representerer er etablert ved far/mors død. Det som da gjenstår er om arvingen, som ønsker å beholde og bo i leiligheten, oppfyller kriteriene for å kunne bli andelseier og få leierett i borettslaget. Den materielle rett til arven gir likevel ikke arvingen rett til å beholde andelen dersom arvingen ikke fyller DES klubbens vilkår for å bli andelseier. Arvingen må i disse tilfeller selge.

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.



1

1 Spørsmål?  
I Borettslaget sine vedtekter står følgende:

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

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



1

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



2

2 Spørsmål?  
Fellesgjeld/kasse i sameiet. Vedlegg § 3 3.2

§ 3 3.2  
Ved fraflytting eller død skal boligen overdras gjennom styret i DES-klubben. Overdragelsesbeløpet for en andel skal ikke overstige opprinnelig kostpris, (innskudd + lån) justert med endringer i byggekostnadsindeksen fra erverv til avhendelse, tillagt andel nedbetalt fellesgjeld samt 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. Hvis kostpris også omfatter fellesgjeld, skal ikke andel fellesgjeld tas med i beregning av overdragelsesbeløpet.

Hvordan blir dette praktisert?



2

2 Svar:  
Svaret blir presisert nærmere her, - og et oversiktlig skjema for prisfastsettelse er presentert nedenfor.

#### VEILEDNING FOR BEREGNING AV VERDI FOR LEILIGHETER /ANDEL I BORETTSLAG MED KLAUSULERT VERDISSETTING.

Det forutsettes at den enkelte DES-klubb med tilsluttet borettslag har klausulert verdissetingen av leiligheter / andeler i sine vedtekter. Denne klausuleringen bør være vedtatt både for DES-klubben og det enkelte borettslag.

Det anbefales at det i vedtektene også klausuleres at verdisettingen skal utføres av en takstmann som er oppnevnt av DES-klubben, og som er medlem i Norges Takseringsforbund (NTF) med sertifikat for taksering= av boliger.

Skjematuret som benyttes av en NTF takstmann er tilpasset oppgaven å takserer andeler / leiligheter i borettslag og i varetar alle forhold som skal opplyses ved omsetning av boliger i hht. gjeldende regler og lovverk.

I tillegg bør takstmannen ha en standard tekst i feltet for markeds- og låneverdi i takstdokumentet om følgende:

Takstens konklusjon er satt med bakgrunn i vedtektene for XXXXX Boligspareklubb for Eldre og vedtektene XXXXX Borettslag som er tilsluttet boligspareklubben. I feltet for Oppdrag og forutsetninger bør takstmannen ha med følgende forbehold:

Det er avvik i takstdokumentets standard og struktur ved at det ikke er beregnet teknisk verdi for andelsleiligheten, og at verdifastsettelsen er i henhold til eget skjema for verdifastsettelsen som er vedlagt taksten.

Det er videre behov for en fylldig dokumentasjon vedrørende alle forhold i borettslaget. Dette er poster som er medtatt i takstskjemaet til NTF.

I steden for at takstmannen regner ut teknisk verdi i takstdokumentet bør det benyttes et hjelpedokument som behandler alle poster som er nødvendig for å komme frem til den klausulerte verdien og som blir takstens konklusjon / høyeste lovlige salgspris i henhold til vedtektene.

Ved beregning av andelens / leilighetens verdi er det alltid opprinnelig kostpris inkl. andel felles gjeld som legges til grunn for regulering i henhold til vedtatte «indeksregulering». Normalt benyttes Statistisk Sentralbyrås Byggekostnadsindeks for småhus eller blokker. Opprinnelig kostpris er lik basispris.

- Det beregnes tillegg for egne varige påkostninger.
- Det gjøres fradrag for slitasje og elde i leiligheten samt for feil, mangler og u hensiktsmessige forandringer.
- Det gjøres tillegg for andel av felles disponible midler per dato for verdifastsettelsen.
- Andelens verdi / kostnad tillegges (f.eks. kr. 100,-).
- Det gjøres alltid fradrag for andel av langsiktig gjeld per dato for verdifastsettelsen. En kommer da frem til beregnet pris per dato.

DES-Norge har fått tillatelse av Jacob W Nordan til å vise dette eksemplet på et skjema som gir en betydelig lettelse for alle borettslag som strever med en enhetlig og rettferdig vurdering og taksering av leiligheter.



(BBE - Skjema 2008-11-18 JWN – revidert i henhold til generalforsamlingsvedtak 2008 R3 – jan 2012)

## PRISFASTSETTELSE VED OVERDRAGELSE AV LEILIGHET I GRANDELØKKEN BORETTSLAG A.L.

LEILIGHET: \_\_\_\_\_

Opprinnelig kostpris leilighet (a): Kr \_\_\_\_\_

Startpunkt for indeksregulering: Januar 1985

Regulering i henhold til SSBs Byggekostnadsindeks (blokk)

Sum (a) indeksregulert til dato: Kr \_\_\_\_\_

Grendehus – opprinnelig innbetalt beløp kr 10.000,-

indeksreguleres fra 30.06.1999: til dato: Kr \_\_\_\_\_

+ Individuelle påkostninger av varig verdi: Kr \_\_\_\_\_

(sum nominelle dokumenterte beløp)

- Fradrag for slitasje og elde: Kr (\_\_\_\_\_)

(trekkes normalt ikke)

- Fradrag for feil og mangler, samt uhensiktsmessige forandringer Kr (\_\_\_\_\_)

+ Andel av felles disponible midler per dato: Kr \_\_\_\_\_

+ Pris for andel Kr. 100,-

**BEREGNET TOTAL KOSTPRIS** Kr \_\_\_\_\_

- Andel av langsiktig gjeld per dato: Kr \_\_\_\_\_

**BEREGNET PRIS AV INNSKUDD:** Kr \_\_\_\_\_

Ligningsverdi Kr \_\_\_\_\_

Månedlig husleie per dato: Kr \_\_\_\_\_

Oslo: \_\_\_\_\_

Sign: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Utfylt av \_\_\_\_\_

Felles midler, gjeld, ligningsverdi og husleie ifølge oppgave fra foretningsfører:

\_\_\_\_\_

Spesialrådgiver for DES-Norge, Per Egil Ilsaas, har som takstmann i stor grad bidratt med grundige svar på spørsmål og klargjøring i dette avsnittet om overdragelse av andelsleiligheter i DES-borettslag



#### FORSLAG TIL TEKST I § 3.2 I VEDTEKTER FOR BORETTSLAG

Tillegg eller endringer er merket med rød farge.

3.2 Ved fraflytting eller død skal andelsleiligheten overdras gjennom styret. Overdragelsesbeløpet for en andel skal ikke overstige opprinnelig kostpris, (*innskudd + lån*) justert med endringene i **Statistisk Sentralbyrås byggekostnadsindekse (for småhus eller boligblokk)** fra **første gangs** erverv **ved nybygg til dato for** avhendelse, tillagt varige påkostninger og andel formue / disponible midler i borettslaget i **henhold til årsmeldingen for andelen (og eller i henhold til avregnet verdier i følge regnskap per dato)**, og med fradrag for slitasje og elde samt manglende vedlikehold og skader. **Varige** påkostninger, eventuelle fradrag og overdragelsesbeløpet fastsettes av **sertifisert takstmann oppnevnt** av DES-klubben i samråd med borettslagets styre. Salg av andelen skal bare skje ved forretningsfører **eller annen godkjent megler/advokat** som har bevilling **og som er oppnevnt av DES-klubben i samråd med borettslagets styre.**

#### FORSLAG TIL NY TEKST I § 3.2 I VEDTEKTER FOR BORETTSLAG

§ 3.2 Ved fraflytting eller død skal andelsleiligheten overdras gjennom styret. Overdragelsesbeløpet for en andel skal ikke overstige opprinnelig kostpris, (*innskudd + lån*) justert med endringene i Statistisk Sentralbyrås byggekostnadsindekse (for småhus eller boligblokk) fra første gangs erverv ved nybygg til dato for avhendelse, tillagt varige påkostninger og andel formue / disponible midler i borettslaget i henhold til årsmeldingen for andelen (og eller i henhold til avregnet verdier i følge regnskap per dato), og med fradrag for slitasje og elde samt manglende vedlikehold og skader. Varige påkostninger, eventuelle fradrag og overdragelsesbeløpet fastsettes av sertifisert takstmann oppnevnt av DES-klubben i samråd med borettslagets styre. Salg av andelen skal bare skje ved forretningsfører eller annen godkjent megler/advokat som har bevilling og som er oppnevnt av DES-klubben i samråd med borettslagets styre.

## Noen aktuelle utklipp:



-Det er svært gledelig at velferdsteknologi fremheves som et satsingsområde i næringsmeldingen. Regjeringen er dermed helt på linje med oss som ønsker å legge til rette for at norsk næringsliv kan ta del i det store verdiskapingspotensialet på dette området, sier fagsjef Vigdis Sværen i Norsk Teknologi.



Jørn Ramberg, fagkonsulent i DNB Eiendom

EiendomsMarkedet Torsdag 20. februar 2014

Skal hvitevarer som er med på visning følge med boligsalget - eller kan selger bytte dem ut før overtagelse?

- I dag skal normalt alle hvitevarer på kjøkken følge med, men annet kan fritt avtales mellom partene, uttaler fagkonsulent Jørn Ramberg i DNB Eiendom.

- Både bolig og medfølgende utstyr skal overtas i besiktiget stand - det betyr normalt slik dette fremsto på visning og slik kjøper har sett dette.

Ramberg peker på to forhold som kan oppstå før overtagelsen; hvitevarene går i stykker, eller selger tar med seg de eksisterende og erstatter disse med andre.

- Dersom noe går i stykker må selger erstatte dette. Nesten alltid dreier det seg om utstyr som er noen år gammelt.

I stedet for at selger skal oppspore tilsvarende brukt utstyr og installere det, skjer det nok oftere at partene blir enige om at selger betaler noen kroner til

kjøper, som så etter eget ønske kjøper helt nye hvitevarer.

- Men så hender det at selger «tar en frekkis» vedåta med seg hvitevarene og erstatte dem med andre. Uten kjøpers samtykke er det ikke anledning til å gjøre dette.

- Kjøper har krav på nøyaktig det utstyret han har sett, eller minimum noe av tilsvarende kvalitet. Vi har opplevd at selger har erstattet «luksusvarer» med «økonomivarer», og da blir det selvsagt bråk, avslutter Ramberg.

Nyhetsbrev publisert 24.02.2014 fra NBBL (noe forkortet)

## Skattefradragsordning for enøk-tiltak

Norske Boligbyggelag (NBBL) har sammen med sentrale organisasjoner fra byggenæringen og miljøbevegelsen foreslått en skattefradragsordning for enøk-tiltak. Klima- og miljøvernminister Tone Sundtoft mottok 24. februar forslaget fra organisasjonene.

Avdelingsdirektør i NBBL  
Tore Johannesen (foto: Nye bilder)  
=>>  
deltok på møtet med statsråd Tine  
Sundtoft



I Sundvollen-erklæringen har regjeringen forpliktet seg til å gjennomføre en slik fradragsordning. Nå har regjeringen fått et konkret forslag som kan bidra til at de får fortgang i saken.

Lønnsomt for boligeiere og miljøet

Nordmenn bruker hvert år over 60 milliarder kroner til vedlikehold og oppgradering av sine boliger. Tore Johannesen, avdelingsdirektør i NBBL og deltager på møtet med statsråd Sundtoft, tror en skattefradragsordning for enøk-tiltak vil vri en større andel av investeringene mot å gjøre norske hjem mer energismarte.

- Det er viktig at en slik ordning rettet mot eksisterende boliger kommer alle som eier en egen bolig til gode, inkludert de som eier gjennom borettslag og i sameier. Det bør også være et mål at ordningen

blir enkel å benytte.

Slik kan ordningen innrettes:

- Skatteyderne får et fradrag i skatten for en gitt andel av enøk-tiltakets arbeids- og materialkostnader.
- Skattefradragssnivå settes til 27 % med en maksimal skatterabatt på 100 000 kroner per husholdning per år.

Hvilke tiltak får skatterabatt?

Det må bli enkelt for husholdningen å se hvilke tiltak som gir skatterabatt. Derfor har organisasjonene laget en liste med forhåndsgodkjente tiltak.

Ambisjonsnivået er at tiltakene skal gi betydelige energibesparelser eller utslippsreduksjoner, men ikke være så krevende at folk flest ikke vil gjennomføre tiltakene.

Eksempler på tiltak som gir skatterabatt:

- Installering av varmepumpe
- Utskiftning av vinduer og dører
- Etterisolering av yttervegger, tak, loft og etasjeskillere
- Varmegjenvinningsanlegg
- Energieffektiv belysning i fellesarealet til borettslag og sameier
- Ladepunkt for elbil i borettslag og sameier

Johannesen mener at boligeierne her gis mulighet til å slå to fluer i en smekk.

- Det som er bra for miljøet blir også bra for økonomien til boligeierne.

Sameksistens med Enovas ordninger

En skattefradragsordning for enøk-tiltak vil utfylle Enovas ordninger for boligrådgivning og for omfattende oppgradering. Organisasjonene foreslår at de ordninger Enova har som gir støtte til enkelttiltak i husholdninger fases ut og erstattes av skattefradragsordningen. Husholdninger må i dag søke Enova om støtte i forkant av tiltaket, mens skattefradragsordningen er rettighetsbasert og enklere tilgjengelige for langt flere.

Følgende organisasjoner står bak forslaget til Klima- og miljøvernministeren:

- Byggenæringens Landsforening (BNL)
- Norsk Teknologi
- Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL)
- Bellona
- Naturvernforbundet
- Zero Emission Resource Organisation (ZERO)

Klipp fra DNB EIENDOM uke 34 - 2014

Anne Stine Eger Mollestad,  
leder for DNB SKADEFORSIKRING

## Dekker forsikringen lynnedslag?

- Får jeg erstatning for elektrisk utstyr som er skadet av lynet?





### - SKADER PÅ ELEKTRISK UTSTYR

etter lynnedslag erstattes av innboforsikringen. Skulle fryseren ryke, dekkes også verdien av maten som er ødelagt i fryseren.

- For å unngå skader ved lynnedslag kan du installere overspenningsvern. Dette vil som regel eliminere, eller redusere omfanget av skaden.

Installerer du et overspenningsvern, er det viktig at dette er tilpasset det norske elektrisitetstelenettet, og at det installeres riktig. Bruk derfor en elektriker som har fått spesialopplæring i dette.

- Hvis du ikke har overspenningsvern, bør du trekke ut kontakten på ulike elektriske anlegg ved tordenvær. Særlig elektronisk utstyr som tv, radio, pc og modem er utsatt. Hvis du ikke trekker ut støpslene, og får skade som følge av lynnedslag, så er dette likevel ikke å betrakte som uaktsomt. Du får med andre ord ikke avkortning i skadeserstatningen.

- Men selv om forsikringen i utgangspunktet dekker skaden, vil du kunne få kostnad i form av egenandel. Det foretas også normalt aldersfradrag av nypris basert på det ødelagte utstyrets alder. Ofte forårsaker lynnedslag kun skade på de eldste og dårligste elektriske gjenstandene i boligen.

## Vedlikehold i boligselskaper

- Når plikter boligselskapet å gjennomføre vedlikehold?
- Er det styret eller generalforsamlingen /sameiermøtet som beslutter at det skal gjennomføres vedlikehold i boligselskapet?
- Er det regler for hvordan styret skal gå frem ved valg av entreprenøren som skal utføre vedlikeholdet?

Advokatkontoret i Usbl får ofte ulike spørsmål knyttet til vedlikehold i boligselskaper. I det følgende belyser jeg noen av gjenganger-spørsmålene.



Fra  
Usblnytt nr  
3 / juni  
2014  
ved  
Marianne  
Raa  
Bjaaland  
leder av  
advokatkontoret i Usbl.

Foto:

Marianne Otterdal-Jensen

### **Boligselskapet har alt ansvar som ikke er lagt til eierne av boligene i boligselskapet**

Boligselskapet har plikt til å holde bygningene ved like, dvs. foreta bygningsmessig og utvendig vedlikehold. Vedlikeholdsplikten omfatter videre både innvendige og utvendige fellesarealer. Boligselskapet har alt ansvar som ikke er lagt til eierne av boligene i boligselskapet.

Kvaliteten på vedlikeholdet skal være forsvarlig. Det er vanskelig å angi nærmere hvor langt plikten går med hensyn til kvaliteten på vedlikeholdet. Men vedlikeholdet må i hvert fall være så godt at boligeierne og boligene deres ikke utsettes for skader, samt at bygningene og fellesarealene opprettholder sin verdi.

## Hvem beslutter at vedlikehold skal utføres?

Det er styret i boligselskapet som avgjør hvilket vedlikehold som skal foretas. Styret trenger i utgangspunktet ikke å legge frem slike saker for - generalforsamlingen eller sameiermøtet, jf. brl § 8-8 og §8-9 samt esl. §40 og § 30 annet ledd. Styret har også kompetanse i de tilfeller det er store kostnader forbundet med vedlikeholdet. Men det, kan sies å være god styreskikk å fremlegge saker om stort og kostbart vedlikehold for generalforsamlingen eller sameiermøtet. Det kan også av finansieringsgrunner være nødvendig å fremlegge saken for generalforsamlingen /sameiermøtet.

Generalforsamlingen og sameiermøtet som lagets øverste organ, har adgang til å omgjøre styrevedtak om vedlikehold eller pålegge styret å utføre bestemte vedlikeholdsoppgaver.

## Har styret plikt til å innhente flere tilbud og velge det rimeligste tilbudet til å utføre vedlikeholdsarbeider?

Styret plikter å ivareta beboernes interesser når det skal gjennomføres arbeider på vegne av boligselskapet. Det er imidlertid ikke en klar lovbestemmelse om hvordan styret skal gå frem. Er det omfattende arbeider som står for tur, bør styret innhente flere tilbud for å sikre at boligselskapet velger riktig entreprenør til å utføre arbeidene. Styret bør ikke bare legge vekt på prisen ved valg av entreprenør. Styret bør også legge vekt på entreprenørens erfaring på området, referanseprosjekter, firmaets soliditet mv. Prisen trenger dermed ikke være avgjørende for styrets valg av entreprenør. For større, arbeider kan det også være hensiktsmessig at styret engasjerer en konsulent til å bistå styret med å innhente tilbud og gi styret råd om hvilket tilbud styret bør velge. Usbls tekniske avdeling kan bistå med dette.

Dersom styret bare skal få utført mindre arbeider, kan det være forsvarlig at styret engasjerer et firma som styret har gode erfaringer med fra tidligere oppdrag uten at styret innhenter flere tilbud.

Selv om det ikke er en lovbestemmelse om hvordan styret skal gå frem ved innhenting av tilbud, kan styremedlemmer komme i erstatningsansvar dersom styremedlemmer forsettlig eller uaktsomt volder tap for boligselskapet under utføring av oppgaven som styremedlem. For å unngå ansvar må derfor styret foreta en forsvarlig vurdering i hvert tilfelle.

### Flere feriereiser gir flere veggdyr

- Stadig flere nordmenn har med seg veggdyr hjem fra ferie i utlandet. De ufarlige, men plagsomme småkrypene haiker med bagasjen din, og suger blod mens du sover.
- På 1990-tallet var de nesten utryddet takket være insektmidler. Nå er de blitt resistente.

Klipp fra DNB EIENDOM uke 34 - 2014

Økt reisevirksomhet har ført til at de har kommet tilbake, og spesielt de siste fem årene har antallet steget kraftig, sier daglig leder Kolbjørn Mohn Jenssen i Mycoteam. Har du mistanke om at du har fått med deg veggdyr hjem, er det viktig å vaske alle klær og sengetøy på høy varme. Støvsug madrass, sengebunn, tepper, møbler og andre gjemmesteder godt før du destruerer støvsugerposen.

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

Send gjerne tekst/bilder til [snekker@des-norge.no](mailto:snekker@des-norge.no)

Neste Info-hefte nr 1-2015 ventes ferdig i begynnelsen av januar.