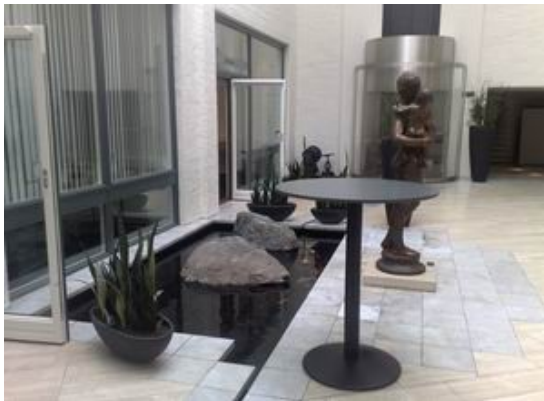




NR 2-2017

SAMARBEIDENDE DES-KLUBBER I NORGE

* Informasjonsskriv Nr 2 - 2017 *



**Granfos
konferan
se-
senter**



Innkalling til Generalforsamling mandag 8. mai 2017
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 møtet
kl. 10:00

Innhold i heftet:

Årsmøtet | Årsberetning 2016 | Revisjonsberetning 2016 |
Regnskap 2016 | Budsjett 2017 | Valgforslag | Spørsmål og svar |
Styreleder har ordet | Nytt fra Sekretæren | Noe å tenke på? |
Aktuelle utklipp

VIKTIG MELDING!

Informasjonsheftet blir sendt din DES-klubb i bare to-tre eksemplarer. Grunnen til dette er
de store portoutgiftene.

Klubber som har tilgang til DES-Norges Hjemmeside: www.des-norge.no vil kunne skrive ut
flere eksemplarer av skriftet.

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

Besøksadresse: Nedre Slottsgate 4, 0157 OSLO.

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

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

Post: DES-Norge, advokat Lyngtveit, Nedre Slottsgate 4, 0157 OSLO.

E-post: post@des-norge.no

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



MEDLEMSKONTINGENTEN

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.

Det innkalles til årsmøte i Samarbeidende DES-klubber i Norge

MANDAG 8. MAI 2017

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 19. april 2017



Gratis parkering

Fossekallen Restaurant og Konferansesenter disponerer noen gratis parkeringsplasser på grusdekket nedenfor.

Årsmøtedeltakere som kommer med egen bil, må først oppsøke resepsjonen for å få utlevert gratis parkeringsbevis.

TIDSSKJEMA FOR ÅRSMØTET

Kl. 09:00 Det serveres kaffe og wienerbrød

Kl. 09:30 Registrering av deltagere

GENERALFORSAMLINGEN

KL. 10:00 Opprop på grunnlag av påmeldinger

Etter vedtektenes § 5 vil følgende saker bli behandlet:

1. Konstituering

Valg av møteleder

Valg av referent

Valg av mulig tellekorps

Valg av to til å underskrive protokollen

2. Årsberetning

3. Regnskap med revisors beretning



4. Fastsettelse av kontingent
5. [Godtgjørelse](#) til styrets medlemmer
6. Innkomne forslag
7. Valg av styre
8. Valg av valgkomité
9. Valg av revisor

Generalforsamlingen avsluttes

Forslag som ønskes behandlet, må sendes styret **senest 18. april 2017**

Eventuelle forslag til vedtektsendringer vil bli sendt DES-klubbene senest 7 dager før generalforsamlingen. Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av oppmøtte medlemmer.

Hver medlemsklubb eller interessegruppe har 1 stemme. Medlemmene kan møte med fullmektig.

Etter at generalforsamlingen er avsluttet, er det satt av tid til spørsmål og utveksling av erfaringer.

Årsberetning for DES-Norge 2016

Styret har i 2016 bestått av:

Leder: Gunnar Melgaard, Kornmoenga 31, 1413 Tårnåsen

Sekretær: Bjørn Hvinden, Korshagen 23, 2020 Skedsmokorset

Medlem: Kjartan Engstu (Gjøvik), Odd A Olsen (Kongsberg), Ola Mulvik (Haugesund)

Varamedlem: Idar Furuseth (Ski), Claus Quist-Hanssen (Hol)

Valgkomite: Bjarne Ødegaard (Oslo), Rolf Arnesen (Oppegård), Bjørn Arvid Prytz (Ski)

Revisor: Bjørn Engebretsen (Oppegård)

Regnskapsfører: Bjørn Leif Solberg (Sandefjord)

Valgt av styret:

Juridisk rådgiver: Advokat Knut Lyngtveit
(Oslo)

Spesialkonsulent: Olav Flåt (Skedsmokorset)

Spesialkonsulent: Per Egil Ilsaas (Oslo)

Spesialkonsulent: Bjørn Engebretsen
(Oppegård)



Styrets mål og arbeid:

DES-Norge er en paraplyorganisasjon som har som mål å skape et forum for alle boligspareklubber for eldre i Norge. Vi er et talerør for boligspareklubbene rettet mot kommunale og statlige organer og vil bistå klubbene med råd og veiledning.

Vi ønsker å gi eldre gode bo- og leveforhold. En DES-bolig gir voksne mennesker mulighet til å ta ansvar for eget liv, i et fellesskap som prioriterer trygghet, tilhørighet og kvalitet. Målet er at eldre skal klare seg selv så lenge som mulig. Et viktig virkemiddel er å legge til rette for bygging av tilpassede boliger med fellesarealer og sentral beliggenhet. Omsetningen av boliger skjer gjennom prisreguleringsklausuler.

Etter en høyesterettsdom i desember 2011 har vi merket mer pågang av spørsmål fra DES-klubbene.

Vi har mottatt flere henvendelser fra klubber vedrørende arv, overdragelser og vedtekter. Vår advokat Knut Lyngtveit kan kontaktes av klubbene når det gjelder spørsmål om vedtekter og Borettslagsloven. Takster ved overdragelse har også vært et tema fra medlemmer i 2016. I den forbindelse vises det til Informasjonsskriv 1-2017. Vår ekspert på dette er takstmann Per Egil Ilsaas.

Styret har i løpet av 2016 hatt møter med Husbanken og med Kommunal- og regionaldepartementet. I møtet med Husbanken drøftet vi deres ordninger overfor DES-Klubbene. I departementet var også temaet betingelsene overfor DES-klubbene. Vi har en samarbeidsavtale med Husbanken. DES-Norge har også som mål å påvirke Husbanken og departementet i spørsmål og tiltak

som er viktig for eldre personer. Det er viktig å ha fokus på universelt utformede boligprosjekter.

Det har i 2016 vært avholdt 6 styremøter og behandlet 45 saker.

Styret har i 2016 sendt ut 3 informasjonsskriv til DES-klubbene både elektronisk og på papir. Vi forutsetter at informasjonsskrivene blir formidlet videre til styremedlemmene i DES-klubbene.

Informasjonsskrivene ligger også på vår hjemmeside: www.des-norge.no

Per 31.12.2016 består DES-Norge av 22 klubber. Det har i løpet av året vært samtaler med nye klubber som er i etableringsfasen.

Generalforsamlingen ble avholdt 2. mai 2016 på Fossekallen konferansesenter hvor 30 deltakere fra i alt 14 klubber var representert iberegnet styret, valgkomite og spesialkonsulentene valgt av styret.

Revisjonsberetning for 2016

Til årsmøte i DE SAMARBEIDENDE DES-KLUBBER I
NORGE

Jeg har gjennomgått det fremlagte regnskap med bilag og bankutskrifter for året 2016.

Regnskapet viser et overskudd på Kr 52.682,02 som er overført egenkapitalen.

Som regnskapet i foregående år, inkluderer regnskapet for 2016 forskuddsbetalt husleie og juridisk bistand for første halvår 2017 til advokat Knut Lyngtveit på til sammen Kr 40.000,-.

Det fremlagte årsregnskap inkludert overstående kommentarer viser DE SAMARBEIDENDE DES-KLUBBER I NORGE sin økonomiske stilling ved årsskiftet 2016/2017 og anbefales godkjent.



05.03.2017

(signatur)

Bjørn Engebretsen, valgt revisor

Årsregnskap for DES-Norge 2016

	Utgifter	Inntekter	Resultat	Noter
Kontingenter	-	150 890,00	150 890,00	1
Årsmøte / Granfos	34 226,00	5 500,00	-28 726,00	2,3,4
Sekretariat	44 920,00	-	-44 920,00	8,9,12,18
Styremøter	34 587,00	-	-34 587,00	5
Områdemøter	969,00	-	-969,00	7
Kontorhold / Rekvisita	20 000,00	-	-20 000,00	11
Info.skriv / Porto	19 344,00	-	-19 344,00	13, 15
Tilskudd / Husbanken	-	50 000,00	50 000,00	16
Kursavgift	-	-	-	
Gebyrer / renter	-	338,02	338,02	20
	154 046,00	206 728,02		
			52 682,02	
Spesifikasjon av beholdning				
Aktiva	Beholdning pr. 1/1		Beholdning pr. 31/12	
Brukskonto 1907 44 31228	239 804,35		292 486,37	
Resultat for året 2016		52 682,02		
Spesifikasjon av poster:				
medlemskontingenter		150 890		1
årsmøte Granfos deltakerbetaling		5 500		2
Granfos - kurspakke (35 deltagere)	30 526			3
kostnader - generalforsamlingen	3 700			4
styrets arbeid- møter -diett - reiser	34 587			5
besøk, samlinger, nye klubber				6
Besøk fra Husbanken	969			7

kontorhold styreleder	7 000		8
kontorhold sekretær + regnskap	5 000		9
rekvisita			10
møterom, kontorleie, sekretariat	20 000		11
honorarer, advokat - hjelp til klubber	32 500		12
trykking av informasjonshefter	15 564		13
andre kostnader ved heftene			14
porto	3 780		15
tilskudd fra Husbanken		50 000	16
annet tilskudd			17
kursavgifter - domeneavgift	420		18
gebyrer			19
renter		338	20

Forslag til budsjett for 2017

Poster	Utgifter	Inntekter	
medlemskontingenter		145 000	1
årsmøte Granfos deltakerbetaling		6 000	2
Granfos - kurspakke (ca 40 deltagere)	33 000		3
andre kostnader - generalforsamlinge	3 000		4
styrets arbeid - møter -diet -reiser	35 000		5
besøk, samlinger, nye klubber	20 000		6
andre kostnader	5 000		7
kontorhold styreleder	7 000		8
kontorhold sekretær + regnskap	5 000		9
rekvisita			10
møterom, kontorleie, sekretariat	25 000		11

honorarer advokat - hjelp til klubber	40 000		12
trykking av informasjons-hefter	18 000		13
kostnader ved heftene	5 000		14
porto	5 000		15
tilskudd fra Husbanken		50 000	16
annet tilskudd			17
kursavgifter			18
gebyrer			19
renter		150	20
	201 000	208 150	
Overskudd	7150		
Ordnningen med tilskudd fra Husbanken faller bort, slik at 2017 er siste året.			

Valgkomiteens forslag til nytt styre for 2017

Kl. 11:00 INFORMASJON del I

Spørsmål og utveksling av erfaringer mellom klubbene v/styreleder
Gunnar Melgaard

Kl. 11:30 LUNSJ

Kl. 12:30 INFORMASJON del II



Eldres boligsituasjon v/ forsker Hans Christian Sandlie, Velferdsforskningsinstituttet NOVA

Hans Christian Sandlie, forsker II
Fakultet/institutt: Senter for velferds- og arbeidslivsforskning Velferdsforskningsinstituttet NOVA
Aldersforskning og boligstudier

Kaffepause?

Kl. 13:30 INFORMASJON del III

Kommunal boligpolitikk for eldre. Orientering fra Skedsmo kommune

Kl. 14:15 INFORMASJON del IV

Orientering om byggeprosjektet Boklok v/Clive Jørgen Viken, Skanska

ca KL. 15:00 Avslutning

Styreleder har ordet



DES-Venner

DES-klubber og borettslag gjennomfører i disse dager årsmøter. Jeg håper flere gjennomgår sine vedtekter slik at de er så klare som mulig for alle medlemmene. Vi mottar fortsatt henvendelser fra enkeltpersoner som stiller spørsmål ved vedtektene, priser på leilighetene og på tildelingen. Dette forteller oss at klubber/borettslag har uklare vedtekter eller praktiserer disse på en måte som det kan stilles spørsmål ved.

Ellers ser jeg fram til å møte klubbene på vårt årsmøte og konferanse 8. mai. Jeg har satt av ekstra tid denne gangen til at vi kan utveksle synspunkter og erfaringer som vi kan ta med oss, bygge videre på eller endre. Programmet på konferansen etterpå burde også være meget interessant. Jeg ber om at

vi er aktive og benytter anledningen til å stille spørsmål. Videre er det årlige møtet viktig for å knytte kontakter med andre klubber.

Jeg registrerer at noen klubber er i planfasen av nye prosjekter og det er bra, behovet for boliger til en voksende eldre befolkning er der. Da minner jeg dere på at vi i DES-Norge har byggekonsulenter og juridisk kompetanse som det kan være svært nyttig å benytte seg av. Ta kontakt med oss og vi skal være hjelpelige.

DES-Norge blir i løpet av året kontaktet av personer som ønsker å bli medlem av lokale des-klubber. De klubbene som er medlemmer av DES-Norge har vi en oppdatert liste på, men klubber som ikke er medlemmer har vi bare kontaktpersonen fra utmeldingstidspunktet. Jeg vet det finnes også andre klubber som ikke har vært medlemmer, og vi har derfor ingen mulighet å henvise til noen. Vi har sendt ut en henvendelse med anmodning om å sende oss oppdatert informasjon. Vårt mål er å gi service til alle personer som ønsker medlemskap i en des-klubb.

Jeg gjentar at styret er åpne for innspill og forslag fra klubbene, så ta gjerne kontakt.

Gunnar Melgaard, Styreleder



DES-Norge og Husbanken har en samarbeidsavtale som innebærer økonomisk støtte til blant annet informasjonsarbeid

Søknad om bevilgning til informasjonsprosjekt for perioden 2015 til 2017 ble imøtekommet

2017 er altså siste året vi mottar støtte til vårt informasjonsarbeide

Vår sekretær Bjørn Hvinden har Nytt fra styret:

Styret har valgt å sette opp 3 saker som ønskes prioritert i 2017.

Vi hadde på høsten 2016 et vellykket møte med kommunal og moderniseringsdepartementet, og vi tror det er viktig å ha god kontakt med viktige samfunnsaktører. Vi vil derfor forsøke å få til et møte med Pensjonistforbundet for å presentere DES-ordningen og DES Norge. Dette er en stor organisasjon med 275.000 medlemmer som trolig har mange sammenfallende målsettinger som DES klubbene.

Styret ønsker også å styrke dialogen med de lokale DES klubbene, både de vel etablerte klubbene og de som eventuelt er i startfasen. Vi tror at en utveksling av erfaringer og/eller diskusjon av problemstillinger kan være nyttig for begge parter. Det tas sikte på et besøk i en lokal klubb nå i våres, og hvis noen ønsker besøk fra oss er det bare å ta kontakt. . Vi mottar ofte henvendelser fra personer som ber om informasjon eller å melde seg inn i en DES klubb eller et borettslag for eldre. Disse henvises til de lokale klubbene etter hvor de ønsker fremtidig bosted. Mange av henvendelsene gjelder områder hvor det er klubber som ikke lenger er medlem av DES Norge og hvor vi bare har gamle kontaktdata. Det er derfor satt i gang et arbeid med å kontakte disse for å få oppdatert kontaktdata.



DES-Norge får ganske ofte henvendelser med spørsmål som angår blant annet vedtekter både for DES-klubber og DES-borettslag. Vedtektene er svært viktige for å unngå de problemene som fra tid til annen dukker opp i klubbene og borettslagene.

Derfor denne sekvensen med spørsmål og svar. Svarene er utarbeidet eller godkjent av vår advokat Knut Lyngtveit eller takstmann Per Egil Ilsaas.

Vennligst opplys hvilken DES-klubb som ønsker svar før spørsmålet sendes vår advokat.

??	<p>Spørsmål?</p> <p>Jeg har tidligere vært medlem av DES-klubben, men meldte meg ut av klubben for noen år siden. Vil jeg kunne få tilbake min gamle ansiennitet når jeg nå melder meg inn igjen?</p>
=>	<p>Svar:</p> <p>Nei. Et medlem som har meldt seg ut, må ved ny innmelding starte opptjening av ansiennitet helt fra nytt.</p>

??	<p>Spørsmål?</p> <p>Jeg har arvet en DES-leilighet etter min mor, men jeg mangler to år på å oppfylle kravet til alder i følge vedtektene. Min mann som også er DES-medlem, oppfyller kravet til alder. Vil han på våre vegne kunne overta leiligheten?</p>
=>	<p>Svar:</p> <p>Nei. Han har ikke arvet noen leilighet og må konkurrere i ansiennitet på linje med de øvrige medlemmene.</p>

??	<p>Spørsmål?</p> <p>Er det mulig å legge inn i vedtektene til des-klubben forutsetninger om at leiligheten skal være i bruk og at den må selges når det foreligger et klart tilfelle av permanent fraflytting for eksempel ved at beboer blir pasient på sykehjem og leiligheten har stått tom i f eks 3 mndr eller mer.</p> <p>Årsaken er at vi har flere leiligheter ledige i lang tid.</p>
=>	<p>Svar:</p> <p>Jeg vurderer dette slik at man har anledning til å klargjøre plikten til å selge i vedtektene, når det kan konstateres at fraflyttingen er permanent. En rimelig frist bør muligens settes til 6 mnd. Det imidlertid er slik at det i flere DES-klubber gis en 3 måneders frist etter andelseiers død, før arvinger må ta stilling til salg eller egen overtagelse dersom man oppfyller vedtektsforutsetningene. Derfor er vel heller ikke en 3-måneders frist helt urimelig, dersom andelseier er pasient og får permanent plass på sykehjem.</p>

Advokat
Knut
Lyngtveit

Nedre
Slottsgate
4,
0157 Oslo

E-post:

knut.lyngtveit@lyngtveitco.no

Tlf: 22 00 79 30
Mob: 901 96 384



Her er avsatt plass til en kommentar fra Knut Lyngtveit.

Advokat Knut Lyngtveit belyser her et selvvalgt og aktuelt tema fra de senere henvendelser til hans kontor.



BORETTSLAGSBOKA

Borettslagsboka gir inngående kunnskap om virksomheten i et borettslag. Den er oppdatert på lovverket og kan svare på spørsmål styreledere og styremedlemmer i et borettslag har. Kjøp den for eksempel i NBBLs nettbutikk.

Noe å tenke på?

Vi ønsker å få flere DES-klubber som medlemmer under DES-Norge-paraplyen.

Samarbeidende DES-Klubber i Norge har som sitt mål å samle De eldre 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.

Sammen er vi sterke

Med flere medlemmer i ryggen har vi større tyngde og påvirkningskraft overfor myndigheter og beslutningstakere.

Info-skrivene sendes til våre medlemsklubber over det ganske land. Vi oppfordrer derfor klubbene til å gi oss opplysning om andre klubber som ennå ikke er medlemmer, - men som arbeider i det samme området, slik at vi kan innby disse klubbene som observatører på neste årsmøte.

Opplysninger sendes til [DES-Norge](http://www.des-norge.no)

Aktuelle utklipp:

Tid for generalforsamling



Publisert 10.04.2015 | Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL).

Nå er det høysesong for generalforsamlinger i alle borettslag. Hvilke flertall kreves for de ulike vedtakene som skal fattes? Er det nok med en stemmes overvekt for å få gjennom bygging av balkonger? NBBLs advokat Henning Lauridsen gir deg svarene. Våren er tid for generalforsamling. Kan alle typer vedtak fattes bare det er flertall for det?

– For de fleste vedtak er det tilstrekkelig med flertall blant de avgitte stemmene, sier advokat Lauridsen.

Ved stemmelikhet er det tilfeldighetene som rår. Ifølge borettslagsloven skal avgjørelsen da skje ved loddtrekning, hvis ikke borettslagets vedtekter sier noe annet.

Bygging av balkonger krever 2/3-flertall

I de viktigste sakene kreves kvalifisert flertall. Det er et flertall på to tredeler av avgitte stemmer.

– Bygging av balkonger eller tilbygg og innstallering av heis, er normalt eksempler på dette, sier NBBL-advokaten.

Også ved fysiske endringer utover det som er vanlig forvaltning og vedlikehold i borettslaget trengs det også kvalifisert flertall. Det samme gjelder for vedtektsendringer.

Vanlig vedlikehold vedtas av styret

Vanlig vedlikehold kan i følge Lauridsen vedtas av styret, selv om det

dreier seg om store kostnader.

– Fordi styret har plikt til å sørge for forsvarlig vedlikehold av borettslagets eiendom må det ha mulighet til å gjennomføre vedlikeholdet, forklarer advokaten.

Skal borettslaget finansiere vedlikeholdet med lån, er det imidlertid krav om kvalifisert flertall for å gi banken førsteprioritets sikkerhet i borettslaget eiendom.

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

Hva kan generalforsamlingen bestemme?

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

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

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

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

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

Bygging av balkong, tilbygg eller installering av heis

Fysiske endringer utover det som er vanlig forvaltning og vedlikehold i borettslaget

Vedtektsendringer

Finansiering av vedlikehold med lån

Kjøp eller salg av fast eiendom
Endringer som legger begrensninger på framtidig bruk av eiendommen
Igangsettelse av aktivitet som ikke er en del av borettslagets
kjernevirksomhet

Styrets ansvar ved brann i borettslag og sameier

Publisert 18.05.2015 | Norske Boligbyggelags
Landsforbund (NBBL).

Styret er ansvarlig for at borettslag og
sameier følger opp brannvernlovgivningen.
Styret må også tenke gjennom de
problemene som kan oppstå ved en brann:
Hvordan skal man for eksempel få ut beboere
som sitter i rullestol dersom det brenner i
blokken? Det er krav om systematisk HMS-arbeid i borettslag og sameier.



– Sistnevnte er et typisk eksempel hvor det lurt å ta kontakt med det lokale brannvesenet. – Styret må ha det klart for seg hvordan beboere som ikke kommer ut ved egen hjelp, skal evakueres dersom det begynner å brenne, sier Henning Lauridsen, advokat i Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL).

Lauridsen gir også andre eksempler på bestemmelser fra brannvernlovgivningen styret er ansvarlig for:

Hver bolig skal ha varslings- og slokningsutstyr for brann og utstyret må virke. Utstyret må vedlikeholdes og erstattes ved behov

Rømningsveiene skal holdes åpne. Styret må derfor reagere dersom det plasseres ting i trappeoppgangen som gjør at det kan bli

vanskelig å komme seg ut av bygningen.

Det er også viktig at biler ikke parkeres slik at de hindrer brannbiler i å nå frem til bygningene.

Krav om systematisk HMS-arbeid

For de fleste vil det være vanskelig å ha oversikt over alle de pliktene styret har etter brannvernlovgivningen og annen lovgivning som har med sikkerhet å gjøre. Derfor er det stilt krav om at styret i alle borettslag og sameier (boligselskap) er ansvarlig for at boligselskapet har et internkontroll-/HMS-system.

– Et HMS-systemet blir på sett og vis redningen for styret. Slik kan de holde oversikten over de forpliktelsene styret har, hva de skal gjøre for å følge dem opp og hvem som skal utføre dem, sier NBBL-advokaten.

For å gjøre styrejobben i borettslag og sameier enklere, har NBBL laget egne HMS-systemer som er tilpasset boligselskaper. Selv om styret skaffer seg et system som er tilpasset et boligselskap må de gjøre en jobb for å tilpasse det til sitt borettslag eller sameie. Jobben blir likevel mye mindre enn om man skal lage det selv

Reduserer risiko ulykker og erstatningsansvar

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

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

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

Momenter vedrørende DES-klubbens medlemskontingent

Den enkelte DES-klubbs årlige kontingent som betales fra medlemmene er klubbens hovedinntektskilde og dermed avgjørende for klubbens aktivitet og drift.

Det er slutt på den tiden da den lokale bank bisto DES-klubbene med administrative tjenester som *medlemsregistrering, kontingentinnkrevning, regnskap og medlemsservice etc.* Disse funksjoner må klubbene ofte utføre på en annen måte og det koster mer enn tidligere. I tillegg er porto en betydelig post i kostnadsbildet.

I følge vår vurdering vil samlet kostnad for nevnte tjenester/funksjoner fort beløpe seg til kr. 50.- til kr. 80.- pr medlem i året. Tar vi med at klubben også skal betale kr. 30.- pr. medlem til DES-Norge dekker en årskontingent på kr. 100.- omtrent dette nivået.

Dersom klubben er aktiv og involverer seg i et boligprosjekt vil dette ofte kreve at klubben har noe kapital i forbindelse med bearbeiding av prosjektet. *Selvsagt skal dette refunderes når prosjektet blir realisert, men i en mellomfase må klubben kunne finansiere dette.* I enkelte tilfeller kan prosjektet ikke bli realisert og klubben må avskrive involverte prosjektkostnader. Det er derfor viktig at klubben har noe kapital som kan anvendes til kommende prosjekter.

Etter det styret har brakt i erfaring, er den enkelte DES-klubbs årlige medlemskontingent svært forskjellig: Enkelte klubber har en kontingent som ligger under kr. 100.- pr. år, mens andre klubber har en kontingent på kr. 200.- eller mer pr. år. *Litt provoserende kan en hevde at kontingenten avspeiler om klubbene er aktive i arbeidet med nye prosjekter eller ei.*

Neste Info-hefte 3-2017 ventes ferdig i september / oktober