

Seniorboligklubb Ålesund

Innhold:

Dagsorden ved stiftingen 24.april 2014

Skal vi flytte, sammen? Side 2-8

Oversikt over organisasjonsformer , side 9

Vedtektsforslag for Seniorboligklubb Ålesund, side 12-14

Sitater fra Stortingsmelding 29, side 14

Stikkord om krav og ønsker, side15

Tegningsskjema for nye medlemmer, side 16



**Stiftelsesmøte i Seniorboligklubben Ålesund,
på Høgskolen i lokalet Naftadjupet, 24.april kl. 1700**

Forslag til dagsorden

1. Møtet settes kl 1700
2. Referent oppnevnes
3. To vitner
4. Kort orientering gjennomgås
5. Vedtekter for SBK
6. Godkjenne forslaget til styremedlemmer:
Leder: Sjur Brande
Styremedlemmer: Harriet Pedersen, Sigurd Dybvik, Thor Magnussen, Ebba Krog
Varamedlemmer: Karl Johan Skårbrevik, Arnfinn Larsen
7. Regnskap og medlemsregister
8. Internrevisor velges
9. Budsjett
10. Godkjenne at melding sendes til Foretaksregisteret.

Møtet heves senest kl. 1730.

Skal vi flytte, sammen?

av Sjur Brande, SBK Ålesund

Hvis tanken har streifet deg, og din partner, er konklusjonen: Flytt i tide, sammen. Ett alternativ er å flytte til ny bolig, spesielt tilrettelagt for eldre.

Legge planer for fremtiden

Det er noe som skjer med oss mennesker, på forskjellige trinn i livet. Når vi passerer seksti år, begynner vi å se at kanskje 4 av 5 av oss greier seg utmerket hele livet ut. Man ser også at 1 av 5 trenger mer og mer hjelp. Det er heller ikke fullt så morsomt å vedlike hus og hage lenger. Man begynner å se i øynene at man skal skifte fra travel yrkesdeltagelse til god pensjonisttilværelse, om en stund.

Når vi passerer sekstifem har våre tanker modnet en del, og begynner å vurdere flytting eller tilpasning til en ny livssituasjon. Halvparten av oss orienterer seg i lokalavis om boligmarkedet, og 60 prosent av oss sier at de kan tenke seg å bo i bofellesskap med andre eldre, 30 prosent sier nei og 10 prosent vet ikke.

Så er det et lite hopp til 75 års-alderen. Flere innser nå at boligen ikke er tilpasset behovet, og at det er litt sent å begynne å gjøre noe med egen bolig. De som i 60 årsalderen valgte å gjøre boligen lettere å bo i har gjennomført tiltakene, og er fornøyd med boformen. De fleste har ikke annen gjeld enn de selv har valgt å ha.

Nordmenn flest har formue bundet i egen bolig, og følelsen av å eie noe gir sikkerhet. Men stadig flere begynner å selge alt av fast eiendom i Norge, og for å ha frihet til å reise til andre steder eller land for en tid fremover. Alternativene er da f.eks. å kjøpe eiendom som fast bopel i utlandet, og beholde hytte/fritidseiendom i Norge. På den måten kan man komme tilbake til Norge på kortere eller lengre opphold. Et annet alternativ er å selge alt, for så å leie en leilighet i Norge når man har behov for det. Eller bo i kortere perioder hos barn eller bekjente.

Det er selvfølgelig en lang rekke forhold som avgjør hva man velger. Et sentralt forhold er hvor mye av formuen man ønsker å binde i noe fast. Selger man alt uten å kjøpe noe nytt kan man disponere sine midler til enhver tid akkurat som man ønsker. Kjøper man noe nytt fast er det forskjellige boformer som er aktuelle å se på. Forskjellen på disse er i grove trekk hvor stor andel man vil binde fast, og hvor mye man selv vil ha til egen disposisjon.

Forskjellige boformer generelt

Forskjellige boformer for eldre er som regel eneboliger, rekkehus og leiligheter i blokk. De kan være organisert som å være privat eiet, borettslag, stiftelser og seniorsameier. Hensikten og lovverket er forskjellig for disse:

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

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

Sameier følger sitt eget lovverk (eierseksjonsloven). På samme måte som for borettslag er det full anledning til å bo der gjennom hele livsforløpet, og det er ingen spesielle hensyn tatt til eldres behov. Forskjellen generelt er at boli-

gen er eiet av seksjonseier fullt ut gjennom tinglyst andel. Eier hefter ikke for felles gjeld når det normalt ikke er felles gjeld, og eier kan alene disponere formue som i privat bolig. Se også om sameieformen i det sterkt forkortede vedlegget (Oversikt over organisasjonsformer).

Stiftelser er foretak hvor det er investert eksterne midler med langt sikt. Midlene kan ikke frigjøres igjen, og leilighetene leies ut.

Boformer for eldre spesielt

Eldre har klart flere spesielle behov som knytter seg til alder, helse, førlighet, og en rekke andre ting. Uansett organisasjonsform bygges det inn en lang rekke teknologiske og tekniske spesifikasjoner. Man kan benytte samme former for organisering som før nevnt, men legge boligene tilrette på forskjellige måter:

Seniorsameier skiller seg fra de øvrige ved at de er bygget spesielt tilrettelagt for eldres behov for sikkerhet, trygghet og funksjonsmulighet. Den lovmessige organiseringen kan med fordel være som i sameier. Det er i Seniorsameier begrensninger i hvem som kan eie, fordi det er ønskelig å ha en ensartet befolkningsgruppe som interaktivt kan bidra til at alle kan bo hjemme så lenge som mulig. Seniorsameier er tilpasset personer i tredje og fjerde livsfase.

Borettslag kan være i to forskjellige former, en som anvender markedsprisen ved salg, og en annen som legger byggkostnadsindeksen som grunnlag for omsetningsvurdering. Begge følger borettslags-loven lovmessig sett. Vi skal vise mer i detalj hvordan det med byggkostnadsindeksen fungerer.

Gjøre det mulig å få til

Det hersker liten tvil om at det er mangel på boliger i Norge. Årsakene er alt for mange.

En mulighet til å hjelpe på denne situasjonen ligger i å bygge nye boliger som er tilpasset behovet for de eldre. Boliger som da fraflyttes egner seg bedre til yngre, de som nå er i den samme alder som de eldre som nå flytter ut en gang var, og den gang mange trapper, høye dørstokker, smale dører og utilfredsstillende bad (f.eks.) ikke var noe problem. Hver nye bolig fører til en kjede på i alt seks transaksjoner, sies det.

Eldre idag ønsker seg en rekke ting som krever samarbeid med andre. Boligen skal være sentralt plassert til offentlig kommunikasjon, nær servicetjenester, nær butikker. Boligen skal være lettstelt, kunne brukes ved funksjonshemming, være på ett plan, ha parkering for bil og stor heis. Boligen skal fungere i et fellesskap med vaktmestertjenester, ha felles sosiale møterom, være utstyrt med teknologiske hjelpemidler for sikkerhetshensyn, ha felles treningsrom, hobbyrom, ha fellesarealer til forskjellige trivselsmessige aktiviteter, gjerne svømmebasseng om mulig. Og mer.

For å kunne realisere dette må man bygge et lite foretak sammen med likesinnede, og overlate eneboligen til yngre krefter. Det eksisterer få muligheter til å overta allerede eksisterende bygg, og det medfører at det må skaffes passende tomter. Tomter i sentrale områder er gjerne i kommunal eie, og det må derfor være et godt samarbeid mellom partene. Også private områder er tilgjengelig sentralt, og ved konstruktiv tenking er det mye som kan være velegnet.

Gjennom SBK-klubben kan en kjerne av interessenter starte med å samle potensielle medlemmer i et område; det er gjerne et klart ønske om å kunne bo fortsatt i sitt gamle miljø. Når medlemstallet er stort nok, kan man i praksis starte prosessen med å realisere et bofellesskap som er lettere tilgjengelig for eldre som ikke selv har ressurser til å sette i gang alene.

Finansiering, egenkapital, fremmedkapital

Lov om borettslag eller eierseksjonslov danner grunnlaget for vedtekter og driftsmåte for lagene.

Et typisk eksempel etter borettslagsloven er at 1) medlemmene står for halvparten av finansieringen, og 2) at fremmedkapital fra banker dekker den andre halvparten av bygginvesteringen. For organisasjoner etter eierseksjonsloven står eiere for hele investeringen selv.

Felleskostnader i driften deles etter verdiene på boenheten, eller ut fra andre retningslinjer som går frem av bygge- og finansieringsplanen. Kostnader kan også deles etter nytte eller forbruk, og det kan ved stiftelsen fastsettes en annen fordeling enn nevnt. Endringer i etterkant er i praksis vanskelig.

Statistisk sett er vi eldre gjeldfrie og har penger i bank. Men formuen vår er hovedsakelig bundet i eiendommen. Ved kjøp av ny bolig må denne delvis finansieres, før man kan realisere formuen ved salg av den gamle. Man må derfor samarbeide med en bank om mellomfinansiering. Når gode prosjekter presenteres for realisering er dette ikke noe problem idag. En boligklubb må stå for denne delen av jobben, det lar seg ikke gjøre for enkeltmennesker. Det er lettere å få tilslutning fra kommunale etater når en sammenslutning står bak.

Fremmedkapital for halvparten er heller ikke noe problem. Lokale banker såvel som Husbanken dekker behovet. Ansvaret for denne felles gjelden har tidligere ført til tap for medlemmene når et borettslag går konkurs. Loven idag gir anledning til å betale ned, eller ut av, fremmedkapitalgjelden for egen del, om man ønsker.

Med i vurderingen av fremmedkapitalandelen er også andre forhold: Behov for likvid kapital til personlig benyttelse, og forvaltningen av formuen totalt.

Likvid kapital først: Mens man i tidligere tider hadde som rettesnor at man skulle dø gjeldfri, er det nå en utstrakt holdning at man skal kunne tilbringe pensjonisttilværelsen rimelig komfortabelt. Reiser er mektig populært blant de eldre. Og man bruker sine midler på mat, kultur, og på sine barnebarn. Når man da har adgang til 50% fremmedkapital, har man i realiteten frigjort likvide midler fra salget av den gamle eiendommen. Disse frigjorte midlene kan man forvalte helt og holdent selv.

Dette bringer oss over til den totale formuesforvaltningen: Man kan jo betale sin andel av fremmedkapitalen i borettslaget, og deretter gå til en vennligsinnet bank og si: «Jeg har min formue bundet i den nye leiligheten i borettslaget mitt, men jeg vil gjerne bruke den som sikkerhet for å kunne bruke litt midler til en bedre hverdag.» Mer om flere av disse mulighetene annet sted. Men på denne måten har man meget god personlig kontroll med sitt ansvar. Denne følelsen betyr mye for de fleste.

Bo hele livet ut

De aller fleste vil kunne bo lenger og bedre i en tilrettelagt bolig, sammen med andre i samme livsfase. Det er en rekke faktorer som drar i samme positive retning.

Det sosiale naboskapet er høyt verdsatt. Det å møte andre i felles aktiviteter, det å hilse god morgen til andre og bli hilst med smil tilbake, kan ikke måles i penger. Den sosiale og praktiske gevinsten av nærheten til andre forebygger faktisk ensomhet og depresjoner, for ikke å snakke om at det gir praktiske fordeler i hverdagen. Det er et faktum at man etterhvert mister en livslang partner, og det er da man forstår hvor mye man har ansett som en selvfølge, men ikke er det.

Og de vil kunne ha felles måltider og se til hverandre når det trengs. Trygghetsfølelsen og den sosiale samhørigheten vil helt klart holde folk friskere lenger. Hvis man får perioder hvor livet er tungt vil et godt fellesskapet gjøre at man kommer seg raskere tilbake. Man respekterer privatlivet, og bygger fellesskapet sammen. Dugnader er ypperlig egnet til å bringe folk sammen på en positiv måte.

I tillegg avlaster det sosiale nettverket også kommunen for de tjenester den skal stille til vår rådighet, med stadig knappere budsjett. Når flere i samme livsfase er samlet er det litt lettere for det kommunale hjelpeapparatet å oppsøke trengende. Eller for andre som tilbyr forskjelligartet service. Er man omtenkstom i planleggingsfasen, og mange nok i byggene, kan forskjellige velferdsoppgaver løses bedre og raskere ved å ta i bruk teknologiske hjelpemidler. Her er potensialet stort.

For oss nordmenn er tanken på å skifte bolig, fra å være enehersker på egen tomt til å flytte inn i et sosialt fellesskap med mange andre, en uvant og litt skremmende tanke. Men du kan bare glede deg.

I utlandet har man kommet atskillig lenger. Det er atskillige eksempler på at man kombinerer forskjellige livskvalitetsnivåer i ett og samme kompleks. I en del av området eller bygningsmassen har man *seniorboliger* i form av borettslag eller sameier, i en del av komplekset har man det som tilsvarer boliger med *heldøgns tilpasset tilsyn*, og i nok en del av komplekset har man rene *sykehjems-funksjoner* med sykestue og alt tilbehør, samt servicetjenester. Ulempen er at man må opp i antall boenheter for at dette kan la seg gjøre. Man bør ha denne tanken langt fremme i hodet under planlegging av nye prosjekter.

Helhetlig forvaltning av formuen

Det er liten tvil om at det er atskillige fordeler ved å flytte i leilighet tilpasset morgendagens behov. Det er nevnt en rekke faktorer allerede. Det er flere.

Erfaringen er gjerne at når man blir eldre i en gammel bolig, så har man ikke lenger samme lyst eller evne til å vedlikeholde og stelle godt nok. Når forfallet begynner har det gjerne en økende tendens, noe som får salgsværdien til å falle raskt.

Ved, for eksempel, å flytte formuen tidsnok over i en ny bolig vil man foreta en investering som betaler seg. Man beholder en full inngangsverdi, og øker formuen ved at den nye leiligheten har høyere egenverdi. Når barna ikke lenger trenger boplass, kan den nye leiligheten utmerket godt være mindre enn den man har oppdratt barna i. Har man mange boenheter i det nye bygget kan man ha utleieleiligheter slik at besøksfamilien kan bo selvstendig, men i tøyfleavstand. Et ekstra soverom i egen leilighet, som blir benyttet noen få dager i året, koster atskillig mer enn det er verdt, og er derfor en unødvendig investering. Fellesrom som benyttes til samlinger, gjerne daglig, og til større arrangementer er en selvfølge å ha tilgang til.

Likvid kapital, rammelån og fleksilån

Tryggheten ved å vite med seg selv at man har midler tilgjengelig til å leve et rimelig fornuftig liv videre er av stor betydning.

En beslutning om å flytte fra det gamle og kjente, til noe nytt og litt ukjent, skaper en rekke spørsmål: Har man nok penger til å kjøpe det nye uten å sette seg i gjeld? Eller er det løsninger som gjør at man kan leve med en ny gjeld, om nødvendig?

Noen vil komme positivt ut, og sitte igjen med rede midler etter at kjøpet er gjort. Da har man likvid kapital fra egen kilde. Noen vil komme ut i balanse, og leve etter evne som før.

Noen vil betale mer for det nye enn man får fra salget av det gamle. Hva da?

Bankenes praksis har endret seg mye til det bedre for oss i de senere år. Når man går til sin bank og gjør rede for sin finansielle status og planer, vil banken sannsynligvis si at du kan velge forskjellige muligheter. Et vanlig **tilleggs lån** pga. kjøp av ny leilighet vil neppe være stort, og kan betales ned over atskillige år, langt ut over forventet levealder.

Man kan også få tilbud om et **rammelån**. Da stiller man hele formuen i leiligheten i sikkerhet, og man kan ta ut et ekstra månedlig beløp til egen disposisjon til å leve et rimelig trygt liv. Eller man kan ta ut en større sum, og bruke det til barn og barnebarn om man ønsker. Det er mange varianter av dette som man får kjennskap til i banken.

Et annet tilbud er blant annet kjent som **fleksilån**. Her er også bundet formue basis for lån. Men i tillegg kan du betale en forsikringsdel (1% høyere rente) slik at du kan trekke av formuen din på forskjellige måter. Du omsetter bundet formue til likvide midler på en kontrollert måte.

Det fører for langt i denne lille orienteringen å ta med detaljene, men du får den hjelp du trenger når behovet er der.

Så skal man heller ikke unnlate å minne om at en av fordelene med å velge borettslagsformen er at laget har inngått en avtale med eksterne finansieringskilder, som f.eks. 50% av bygginvesteringen. De færreste kommer så dårlig ut ved salg av en eldre eiendom at man ikke har penger til overs når du kjøper den nye i et borettslag.

Samarbeid med andre

Til sist kan man minne om at det er flere alternative måter å forvalte formue og livskvalitet på. I andre skriv omtales f.eks. det å leie seg inn i en stiftelse. Da betaler du bare leie, og har hele din formue tilgjengelig.

Poenget er at du vet at det er mange nye muligheter til å kunne leve et normalt liv i trygge omgivelser når man blir eldre, og det blir vi - dag for dag.

Det kommer en dag da ..

Vi ønsker å bo trygt og godt så lenge som mulig, men det kommer nok en dag hvor vi ikke lenger har bruk for bo-retten vår. Hva da når leiligheten skal overdras til ny eier? Normalt selges boligen etter velkjente prinsipper, men det er en som ikke er godt kjent: omsetning etter byggkostnadsindeksen. En beskrivelse av prinsippet som benyttes av De Eldres Boligspareklubb kan forklare denne.

De Eldres Boligspareklubb (DES) i Oslo ble stiftet i 1972, og nye klubber ble etterhvert etablert utover det ganske land. Utviklingen på boligmarkedet har skapt en ny måte for omsetting av boliger for målgruppen eldre, slik at rimelige andelsleiligheter er kommet ut på det åpne marked til rimelig pris. *De Eldres boligspareklubber* er et tilbud styrt av medlemmene, og kan etableres over hele landet. Gjennom kontakt i lang tid har vi lært mye av DES, og vi vil også tilby i vår regi samme organisasjonsform i Ålesund. På sikt kan samarbeidet formaliseres bedre.

I korte trekk kan følgende stikkord redegjøre for:

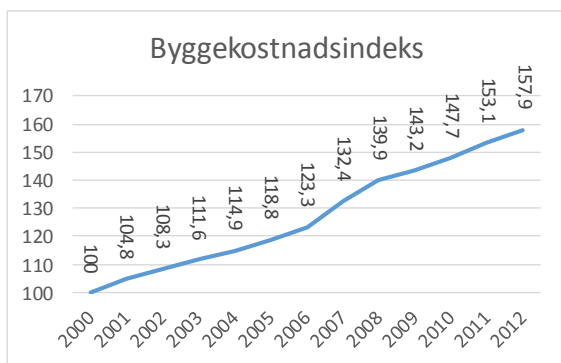
Formålet:

- DES-Norge ønsker å gi eldre gode bo- og leveforhold.
- En DES-bolig skal gi voksne mennesker mulighet til å ta ansvar for eget liv i et fellesskap som prioriterer trygghet, tilhørighet og kvalitet.
- En DES-bolig skal bety lettstelte, trygge og sentralt beliggende boliger, hvor en kan klare seg lenger ved egen hjelp.
- DES bidrar til å dekke kommunenes behov for eldreboliger, og frigjør boliger til yngre.
- DES-medlemmer har forkjøpsrett til boligene etter ansiennitet.
- Ved omsetning av boligheter gjelder spesielle regler, - herunder maksimalpriser.

DES Norge arbeider aktivt for å:

- Være et bindeledd mellom kommunaldepartementet og DES-klubbene
- Arrangere fellesmøter med myndigheter, utbyggere og representanter for DES-klubbene
- Videreføre gunstige botilbud for eldre
- Samarbeide med finansieringsinstitusjoner for tilbud om finansiering
- Tilby vedtekter og retningslinjer for DES-klubber
- Støtte ved etablering av nye klubber
- Bistå DES-klubber med råd og veiledning

Det er flere klare krav utover borettslagsloven generelt i DES-Norge-lagene. Medlemmer som flytter inn må være over 60 år, og overdragelsesbeløpet og prosedyren for dette er underlagt klausuler i vedtektene. Dette siste krever en forklaring.



Vedtektene §9 og §24 sier:

«§ 9. Overføring av andel

Ved fraflytting eller død skal boligen overdras gjennom styret. 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 rimelige påkostninger og andel formue i borettslaget (for eksempel kassabeholdning), og med fradrag for slitasje og elde samt manglende vedlikehold og skader.

Overdragelsesbeløpet fastsettes av takstmann utpekt av DES-klubben i samråd med borettslagets styre. Salg av bolig skal bare skje ved forretningsfører som har bevilling. Hvis kostpris også omfatter fellesgjeld, skal ikke andel fellesgjeld tas med i beregning av overdragelsesbeløpet.

§ 24. Endring i vedtektene

Endring av vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Endring av:

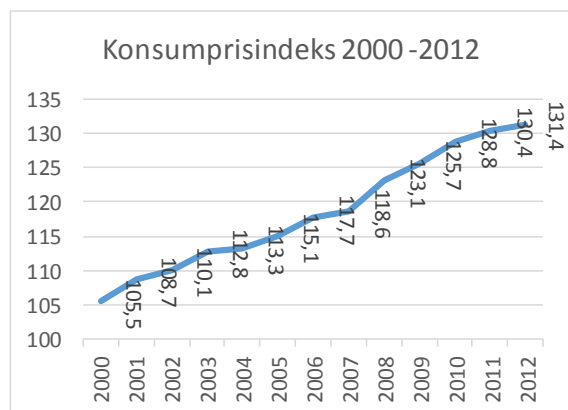
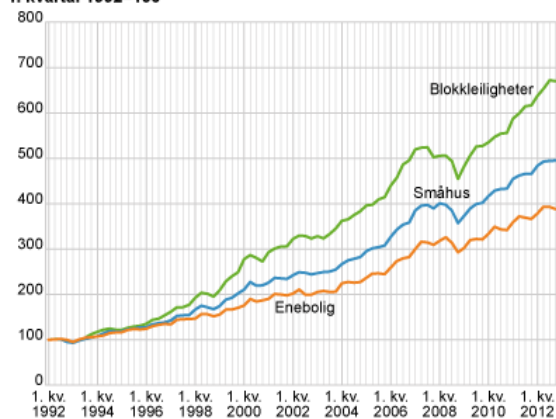
Vedtektsbestemmelsene som gjelder vilkårene for å bli andelseier i laget;

Vedtektsbestemmelse om forkjøpsrett;

Vedtektsbestemmelse om pris ved overføring av andel; er ikke gyldig uten samtykke av De Eldres Bolig-spareklubb.»

Arvinger i et lag ønsket å selge en leilighet til markedspris. Det førte til en sak som gikk til Høyesterett, som gav DES medhold. I praksis betyr det at en endring av vedtekter og avtaler inngått ved stiftelsen i praksis vanskelig kan gjøres senere (det betyr f.eks. godkjenning fra overliggende organ i dette tilfellet, og i noen tilfeller egenhendig signatur fra samtlige berørte i sameier).

Boligprisindeksen, etter boligtype. 1. kvartal 1992-4. kvartal 2012. 1. kvartal 1992=100



Valuta for pengene

I perioden 2000 – 2012 har konsumprisindeksen steget fra 100 til 131, byggekostnadsindeksen fra 100 til 158, mens boligprisindeksen har steget omtrent fra 270 til 670 for blokkleiligheter (men mindre for eneboliger og småhus) i samme tidsrom. Prognoser for de neste fire årene er at stigningen avtar jevnt, ned til 1,6% årlig om fire år.

Men grafikken viser også at det er perioder hvor boligprisene synker. Erfaring viser at ting har en tendens til å jevne seg ut, spesielt med plutselig fall etter kraftig stigning i en periode.

Da kan det være en god strategi å beholde fremmedkapitalandelen som vi har vist til tidligere. For oss som bor der spiller det egentlig liten rolle, men mer for arvingene våre. Overdragelsesprisen for vår egenkapital følger byggekostnadsindeksen, mens fremmedkapitalen ikke berøres. Risiko er derved redusert.

Byggekostnadene stiger jevnt og trutt ifølge grafikken, og er en stabiliserende og rimelig god trygghet for en rimelig utvikling av formuen vår. I tillegg er det flere forhold som er i eiers/arvingers interesse. For leiligheter under borettslagsloven skal det ikke betales dokumentavgift på 2,5% av kjøpesummen. Overdragelse skjer gjennom egen takstmann og styret. Overdragelse skjer også til medlemmer etter ansiennitet, som gjør at transaksjonen går lett unna, med små omkostninger i forhold til den vanlige salgspakken med annonsering, fotografering, og honorar. I et borettslag utføres påkostninger og målrettet vedlikehold jevnlig, som øker verdien på eierandelen.

For kjøp av ferdige boenheter betaler man 2,5% av hele kjøpesummen. For nybygg betaler man 2.5% av tomteverdien.

Til sammen er dette sparte beløp som teller med i regnestykket totalt og balanserer det med markedsutviklingen på lang sikt.

Det er en bærende holdning i DES at dette alt i alt er en samfunnsriktig måte å gjøre tingene på. Og det er neppe tvil om at den opprinnelige eier har hatt stor glede og nytte av de boforhold og nettverk som eieren har hatt, forhåpentligvis i mange år. Det burde glede arvingene like mye.

Stole på andre – eller gjøre det selv?

Det eksisterer altså en rekke måter å realisere en felles drøm på.

Ifølge lov om sosiale tjenester *skal kommunen medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser i boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker.*

Dette fører til at kommunen har en forventning om at de som kan selge egen bolig for å investere i tilpasset bolig, gjør det selv. Skal vi få til dette må vi samarbeide, f.eks. gjennom Seniorbolig-klubben SBK Ålesund.

Det smarte er å flytte i tide, sammen.

Velkommen som medlem i Seniorboligklubben

- så skaper du nye muligheter sammen med andre

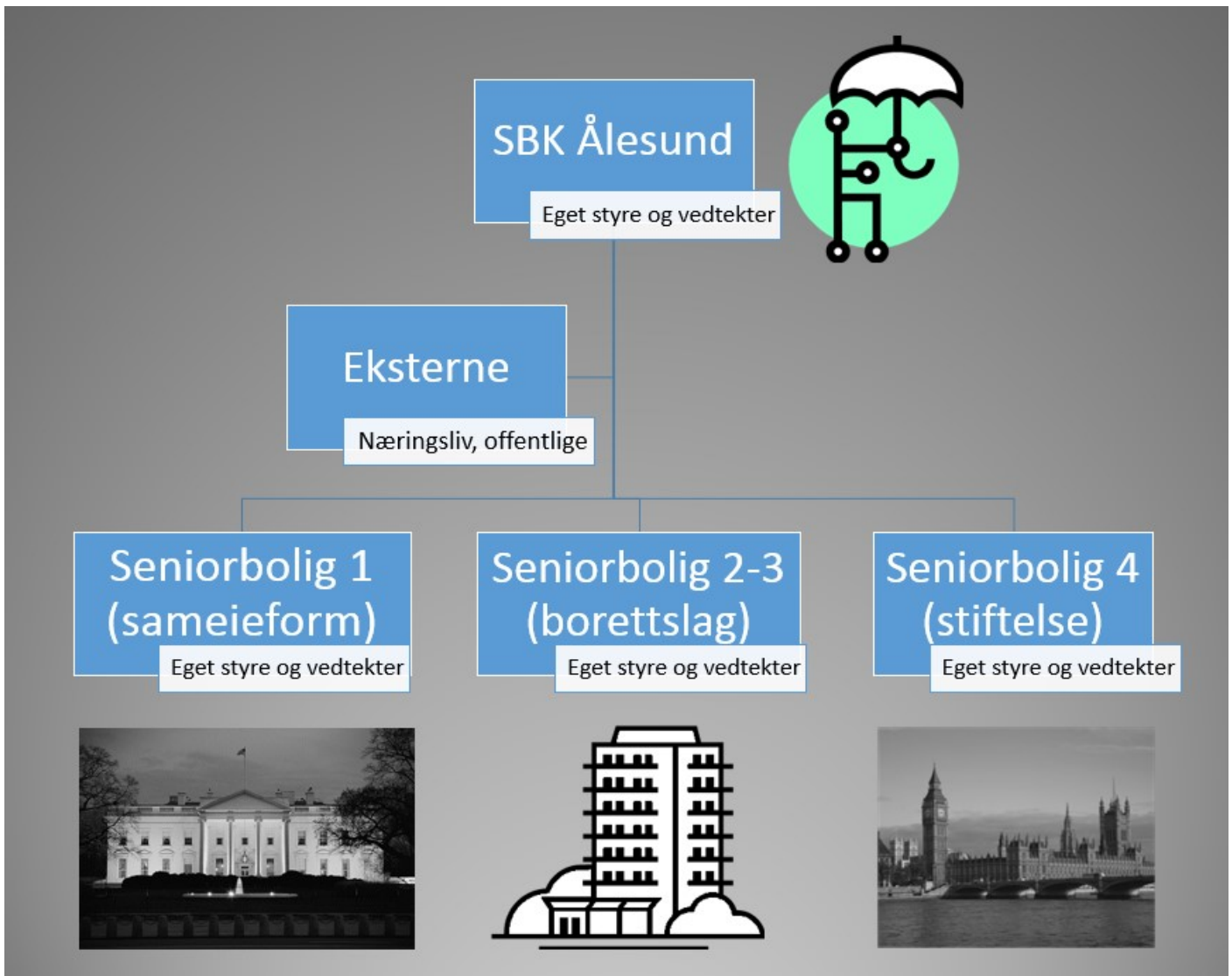
•

Kontaktadresser til å begynne med:

Sjur Brande, tlf. 9220 3697 også for SMS, sjur.brande@live.no , Postboks 4019, 6048 Ålesund

Sigurd Dybvik, tlf. 9110 7120 også for SMS, sidy@mimer.no, Sjømannsv. 10, 6008 Ålesund

Seniorboligklubben SBK Ålesund organiserer disse			
Stikkord	Sameie	Borettslag	Borettslag med bundet prisdannelse
Primær lov	Eierseksjonsloven	Borettslagslov	Lov om stiftelser
Andre lover			
Målgruppe	F.eks <i>avhendingsloven</i> for brukte boliger og <i>bustadoppføringsloven</i> for boliger under oppføring 60+ eller pensjonist, krever medlemsskap og ansiennitet		
Formål	Skape et harmonisk, trygt og rolig bomiljø for eldre uten barn. Ivareta eiendommens markedsverdi.	Tilby ferdige leiligheter tilpasset moderne behov.	Tilby leilighet på leiebasis
Finansiering	Hver enkelt finansierer sin egen enhet, andel av tomt og fellesareal.	Skaffer lån fra eksterne kilder, som Husbank, andre banker. F.eks. 50% innskudd, 50% Husbank. Husbanklån kan individuelt nedbetales helt.	Fremmedkapitalbasert. Investerte midler eller utbytte betales ikke ut.
Gjeld	Sameiet skal ikke ha fremmed gjeld utenom kortsiktig leverandørgjeld.	Avdrag og renter på gjeld belastes de som disponerer leilighet.	Investormidler.
Kjøpsform	Seksjoneres og tinglyses på eier.	Man kjøper tinglyst boret i valgt leilighet.	Ikke innskudd, kun leie.
Salgsform	Seksjonen selges til markedspris. Ny kjøper tiltrer avtaler og vedtektene automatisk ved kjøpskontraktens inngåelse.	Leiligheten selges til markedspris, men først til medlemmer av borettslaget.	Primært til medlemmer, sekundært på åpent marked, til takst. Grunnlaget er kostpris, justert med bygprisindeks, med tillegg for varige påkostninger og reduksjon for slitasje, elde og vedlikehold.
Dokument-avg.	2,5% av tomt ved nybygg, ellers 2,5% av hele kjøpesummen.	Ingen 2,5% dokumentavgift	
Omsettelighet	Høy. Kjøp og salg som privat eiendom. Kjøper skal godkjennes av sameierene og oppfylle krav i vedtektene.	Begrenset til medlemmer, uten spesielle begrensninger. Laget formidler salg.	Begrenset til medlemmer som oppfyller kravene. Laget formidler salg.
Tildeling	Valgmulighet i ledige leiligheter etter tidspunkt for avtaleinngåelse i nye prosjekter.	Kjøper andeler med boret	Skjer i regi av styret.
Formue før/etter	Formue flyttes fra tidligere eiendom. Rammelån eller fleksilån i bank frigjør ønsket kapital med sikkerhet i eiendommen.	Midler frigjort ved salg av tidligere eiendom benyttes til ny. Fremmedkapital i prosjektet gjør at det kan frigjøre likvid kapital for eier.	
Vedtekter	Basert på lov om eierseksjoner.	Basert på lov om borettslag.	Basert på lov om stiftelser.
Drift	Fellesutgiftene fordeles etter prinsipiell beregning (etter areal, forbruk og seksjonsantall) etter bygg-forholdene, med tilslutning fra de det angår. Alle utgifter til energi, avgifter, alarm, vedlikehold, mm. fordeles etter avtale. Tlf., TV og internett er på den enkelte seksjon. Med tilslutning fra de medlemmer det angår, kan det fastsettes en annen fordeling.		



VEDTEKTER FOR

SBK Ålesund SA

Vedtatt i stiftelsesmøte 24.april 2014

§ 1. Formål

Formålet med seniorboligklubben **SBK Ålesund SA** er å tilby medlemmene hensiktsmessige leiligheter i boligklubbens bygg ved å legge til rette for erverv eller oppføring av boligbygg gjennom separate byggforetak med egne vedtekter. En SBK-bolig skal gi voksne mennesker mulighet til å ta ansvar for eget liv i et fellesskap som prioriterer trygghet, tilhørighet og kvalitet.

Virksomheten i SBK Ålesund SA følger lov om samvirke. Forretningskontoret er i Ålesund.

De forskjellige byggforetakenes virksomhet kan organiseres 1) som sameier under eierseksjonslov,

2) som borettslag med markedspris, 3) som borettslag med omsetning etter priskostnadsindeks, 4) som stiftelse. Organisasjonsform fastsettes av berørte medlemmer i samråd med SBK Ålesund som overliggende organ. I ett og samme byggprosjekt kan flere organisasjonsformer benyttes når det er tilstrekkelig skille. Se vedlegg for kortfattet oversikt.

Klubben har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen og driften av andre bygg enn boligbygg, herunder garasjer, når de skal brukes til felles formål, eller når utleie av lokalene i bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

§ 2. Medlemsskap

Ektepar, samboere og enslige kan tegne medlemskap. Vilkårene for medlemskap er at enslige, eller ektefelle, eller samboer i over tre år, er eldre enn 40 år.

Medlemmet betaler en årlig kontingent som fastsettes av generalforsamlingen i SBK Ålesund. Kontingenten settes på rentebærende konto for medlemmet, i den bank klubben finner det gunstig å inngå avtale med. Det settes som vilkår for medlemskapet at det blir innbetalt en årlig kontingent, som ved stiftelsen er kr. 300 årlig. Ved første tegning av medlemskap i november og desember betales halv kontingent.

Medlemsansiennitet i SBK Ålesund og i foretakene følger nummerering i kronologisk rekkefølge. Ved lik ansiennitet kan styret bestemme loddrekning. Tillitsmenn i prosjektstyrer har prioritet foran andre deltagere i prosjekter, uansett medlemsnummer.

Hvis ektepar eller formelt registrert samboerskap med felles adresse, og som har medlemskap, oppløser ekteskapet eller samboerskapet, har bare den ene part rett til å beholde opparbeidet boret.

De to må ved deling av boet avgjøre hvem som skal beholde retten. Fravikende medlem skal fortsatt være medlem av SBK Ålesund.

§ 3. Organisasjonsformer

Foretakene har egne, detaljerte vedtekter basert på generelle vedtekter under SBK Ålesund, aktuelle lover og deres forståelse.

Byggforetakenes vedtekter kan inneholde spesielle klausuler, og er bundet av intensjon og målsetting som er tilsiktet gjennom SBK Ålesunds vedtekter og ånd. Foretaket må også legge til grunn for sin virksomhet andre siktemål og betingelser som har vært av betydning for tildeling av tomt og avtale om finansiering.

1. For tildeling av leiligheter organisert som sameier etter eierseksjonsloven

3.1 Medlemskap gir rett til boligseksjon i bygg seniorboligklubben skaffer. Det er en forutsetning at skjøte på boligseksjon skjer til medlem som har fylt 60 år.

3.2 Ved fraflytting eller død skal seksjonen vurderes gjennom takstmann utpekt av SBK-klubben i samråd med sameiets styre. Vurderingen skal omfatte varige påkostninger og slitasje og elde, samt manglende vedlikehold og skader. Overdragelsesbeløpet for en bolig følger markedspris i utgangspunktet, og transaksjonen skal utføres ved autorisert person.

2. For tildeling av leiligheter organisert som borettslag

3.3 Medlemskap gir rett til boligseksjon i bygg seniorboligklubben skaffer. Det er en forutsetning at tildeling av disposisjonsrett på boligseksjon skjer til medlem som har fylt 60 år.

3.4 Ved fraflytting eller død skal seksjonen vurderes gjennom takstmann utpekt av SBK-klubben i samråd med lagets styre. Vurderingen skal omfatte varige påkostninger og slitasje og elde, samt manglende vedlikehold og skader. Overdragelsesbeløpet for en bolig følger markedspris i utgangspunktet, og transaksjonen skal utføres ved autorisert person.

3. For tildeling av leiligheter organisert som borettslag med klausul om overdragelse etter byggkostnadsindeks

3.5 Medlemskap gir rett til bolig i bygg boligspareklubben skaffer. Det er en forutsetning at tildeling av disposisjonsrett på boligseksjon skjer til medlem som har fylt 60 år.

3.6 Ved fraflytting eller død skal boligen overdras gjennom lagets styre. Overdragelsesbeløpet for en andel skal ikke overstige opprinnelig kostpris, (*innskudd+lån*) justert med endringer i byggkostnads-indeksen 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 SBK Ålesund i samråd med borettslagets styre. Salg av bolig skal skje ved forretningsfører som har bevilling. Hvis kostpris også omfatter fellesgjeld, skal ikke andel fellesgjeld tas med i beregning av overdragelsesbeløpet.

For tildeling av leiligheter organisert som stiftelse

3.7 Medlemskap gir rett til bolig i bygg boligklubben skaffer. Det er en forutsetning at tildeling skjer til medlem som har fylt 60 år. Etter søknad kan styret i spesielle tilfeller godkjenne medlem som er yngre.

3.8 Medlemmet betaler ikke innskudd, men fastsatt leie for boenheten.

§4. Boligdisponents ansvar

Disponent av den enkelte bolig i alle foretaksformer har ansvaret for de forhold og ting som han har valgt i forbindelse med sin egen boenhet. Forsikring og forhold som oppstår begrenset til dette er eiers ansvar. Håndverksarbeid som må utføres bare i denne leiligheten avtales med håndverkere direkte. Om det anses som sannsynlig at lignende feil/mangler finnes eller kan oppstå i andre leiligheter, eller på andre måter berøre andre, må medlemmet varsle styret om dette uten unødig opphold.

Foretaket forvalter alt som hører til anlegget i fellesskap, utenom eiers eget ansvar. Forhold som berører to eller flere leiligheter koordineres av styret eller den ansvarshavende. Mellom årsmøtene har styret ansvaret for felles eiendom slik den bl.a. er definert i forsikringsvilkårene, samt forholdet til hovedentreprenør og offentlige myndigheter.

Boligdisponent har i rimelig grad førstelinjes ansvar for å forebygge at skader skal kunne inntreffe i områder hvor han naturlig har sin aktivitet. Skadetyper som kan oppstå er f.eks. knyttet til eiendom, brann, vann, innbrudd og tyveri, utstyr, dugnader, utsmykning, fastboende personer og tredjemann.

Grad av ansvar skal kunne avgjøres av styret i mindre saker, men av årsmøtet ved mer omfattende skader og i prinsipielle saker. Ankeprosedyren følger samme vei.

§ 5. Tillitsmenn og myndighet

5.1 Styret i seniorboligklubb **SBK Ålesund** består av fem personer, samt minst to vararepresentanter. Samtlige må være medlem av SBK Ålesund.

Styreleder velges særskilt for ett år. Styremedlemmer på valg velges for to år; det tilstrebes kontinuitet så vel som fornying. Styret velger selv i sin midte nestleder, sekretær, kasserer og annet som delegeres.

To til tre varamedlemmer velges særskilt for ett år. Varamedlem(mer) innkalles til styremøter.

Valgkomite skal bestå av tre medlemmer som velges av årsmøtet. Det tilstrebes at flest mulig medlemmer kan bli hørt, og 1-2 medlemmer skiftes ut hvert år for å gi kontinuitet og fornyelse. Kandidater til foretakets tillitsvalgte skal være personer som alle innehar nødvendig kompetanse, kunnskap, holdning, og egenskaper for å kunne utføre sine verv. Kandidater som foreslås ved benkeforslag skal på særskilt god måte begrunnes for årsmøtet.

Årsmøte eller ekstraordinært årsmøte kan i svært spesielle situasjoner velge en ekstern styreleder for en kort periode.

5.2. Det ligger til generalforsamling alene å avgjøre saker som krever 2/3-flertall, samtykke fra dem det gjelder, og enstemmige beslutninger etter lov. Styret kan gjennom driftsåret gjøre vedtak begrenset til saker der lov bare krever vanlig (simpelt) flertall på årsmøtet.

Et styre er forpliktet til å etterleve og gjennomføre de vedtak som årsmøtet treffer. Årsmøtet kan instruere styret om å omgjøre ethvert vedtak. Styret er ansvarlig for forsvarlig organisering av virksomheten mellom årsmøtene. Styret plikter å påse at virksomheten er i henhold til vedtekter og SBK-foretakenes ånd, skal videre holde seg orientert om regnskap og økonomisk stilling, og se til at formuesforvaltningen er gjenstand for betryggende kontroll. Styret kan engasjere kompetente personer til å utføre oppgaver som medlemmene selv ikke kan utføre.

5.3. En tillitsvalgt kan selv kreve seg fritatt fra vervet når det gis et rimelig forhåndsvarsel. Det er da opp til vedkommende selv å avgjøre om han ønsker å trekke seg.

Generalforsamlingen kan imidlertid ta et verv fra en tillitsvalgt hvis vervet ikke utføres på tilfreds-stillende måte. Spørsmålet kan behandles både på ordinære og ekstraordinære årsmøter, men saken må være begrunnet i innkallingen. Beslutning kan vedtas med vanlig flertall.

Tillitsvalgt, eller nærstående, kan ikke delta i avstemning hvor han har en fremtredende særinteresse i en sak. I styremøter skal den som er inhabil fratreges under behandlingen, og dette protokolleres. I årsmøter kan den inhabile være deltager, men ikke avgi egen stemme eller fullmaktstemme.

§ 6. Vedtektsendringer

Til vedtektsendringer trengs 2/3 flertall av de fremmøtte på generalforsamlingen når minst halvparten av de stemmeberettigede avlegger stemme. Hver bolig representerer én stemme. Hvert medlem kan avgi fullmakt til andre medlemmer som møter på generalforsamling, men ikke til tillitsmenn. Hvert møtende medlem kan ha én fullmakt.

Endring av vesentlig betydning og konsekvens i foretakene skal godkjennes av overliggende organ innen SBK før vedtak blir gjort kjent gyldig.

Vedtekter og avtaler av vesentlig betydning ved stiftelsen, som er registrert i Foretaksregisteret og gitt rettsvern, kan ikke endres uten etter 1) godkjenning av SBK Ålesund, og 2) ved lovgitt signaturkrav av medlemmer i det berørte foretaket, og 3) registrert i Foretaksregisteret.

§ 7. Generalforsamling

Til generalforsamlingen, som holdes hvert år innen utgangen av mai måned, blir medlemmene innkalt med 14 dagers varsel. Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen må innsendes skriftlig til styret innen utgangen av mars måned.

På generalforsamlingen skal kun følgende saker behandles:

1. Styrets beretning
2. Regnskap med revisors beretning
3. Fastsettelse av kontingent
4. Innkomne forslag med tilstrekkelig informasjon
5. Valg:
 - a) Leder
 - b) Styremedlemmer
 - c) Varamedlemmer
 - d) Valgkomité
 - e) Revisor med varamann

§ 8. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret i SBK Ålesund selv finner det nødvendig, når anke på godkjenning av boligoverdragelse ønskes fremmet, eller når minst to medlemmer skriftlig krever det og begrunnet oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret skal i første omgang ta standpunkt til om en sak må behandles i ekstraordinært årsmøte. Om et styre ikke legger en begrunnet sak frem for et ekstraordinært årsmøte, kan ett enkelt medlem som mener at slik behandling er nødvendig kreve at saken behandles i et ordinært årsmøte.

Innkalling sendes medlemmene med minst 10 (ti) dagers varsel og skal inneholde:

1. Tid og sted for møtet.
2. Dagsorden og tilstrekkelig underlag.

§9. Tvist

9.1. Mislighold knyttet til betaling av fellesutgifter, eller vesentlig mislighold som bryter med gjeldende lov og vedtekter, skal behandles av styret i foretaket. I kontakt med det aktuelle medlem skal et styre søke å finne løsninger som er i samsvar med vedtektene, deres ånd, og lovlig fattede vedtak. Et styre kan ikke treffe vedtak som etter loven krever kvalifisert flertall eller tilslutning fra dem det gjelder.

9.2. Godt begrunnet kan det om nødvendig innkalles til ekstraordinært årsmøte, som med 2/3 flertall av samtlige av foretakets medlemsstemmer kan iverksette rettslige forføyninger for å ivareta foretakets interesser.

Medlemmer har i konfliktsituasjoner direkte rett til å be om ekstern saksbehandling av en offentlig oppnevnt gransker. Omkostningene bæres da likt av alle i foretaket.

9.3. Medlem som vil gjøre gjeldende at styret eller et flertall i årsmøtet har misbrukt sin myndighet, eller handlet i strid med redelighet eller iverksatt beslutninger uten dekning i lovlige vedtak, kan bringe saken inn for domstolene. Foretaket kan saksøkes når det gjelder spørsmål knyttet til fordeling av felleskostnader, f.eks. at det anvendes en nøkkel som er lovstridig eller at medlemmene har krav på at visse kostnader fordeles etter areal, nytte eller forbruk.

§10. Oppløsning

Vedtak om oppløsning av SBK Ålesund SA krever $\frac{3}{4}$ flertall av de avgitte stemmer. Ved oppløsning velges et avviklingsstyre som fordeler selskapets aktiva likt på registrerte medlemmer i SBK Ålesund.

Statens visjoner

St.meld. 29 Morgendagens omsorg: 4.8.5 Seniormarkedet:

«Det er en ganske sikker gjetning om framtida at flere, kjøpekraftige eldre og deres pårørende i årene som kommer vil etter spørre bedre og mer funksjonelle boligløsninger. De vil ha stor kompetanse i å bruke teknologiske løsninger til kommunikasjon med andre og til utføring av dagliglivets gjøremål. De vil være nysgjerrige på velferdsteknologiske muligheter, men også sette store krav til funksjonalitet og driftssikkerhet.

Et stort og voksende seniormarked vil utgjøre en større del av morgendagens marked, både nasjonalt og internasjonalt. En kjøpekraftig seniorgenerasjon kan påvirke alle bransjer. Framtidas seniorer vil gjennom sine ressurser og sin etterspørsel bidra til å generere et marked av varer og tjenester, og organiseringen av tilbudet av varer og tjenester vil endres. Innenfor helse- og omsorgssektoren ligger det et potensial til å utvikle skreddersydde produkter til den enkelte. Mange tjenester og produkter som tidligere ble kanalisert gjennom behovsprøvde offentlige ordninger vil bli hyllevare i framtida.

Framtidas brukere av omsorgstjenester vil ha et annet forhold til å ta i bruk nye teknologier enn dagens brukere. Vi vil få brukere som i større grad inntar rollen som bestiller eller medprodusent av tjenester og produkter. Samtidig er det også en forventning til at den enkelte vil ta et større ansvar for å tilrettelegge for egen alderdom og drive fram produkter som er tilpasset deres behov, herunder individuelt tilpassede boligløsninger.

Tiltak som bidrar til å bevisstgjøre og styrke den enkelte forbruker i markedene for tilrettelagte boliger, er sentralt. Den nylig framlagte boligmeldingen ivaretar dette (Meld. St. 17 (2012– 2013)), blant annet gjennom å utvikle og spre kunnskap til bolig-eiere om tiltak for bedre tilgjengelighet og bruk av velferdsteknologi.»

En ny arbeidsdeling

«Private aktører har i alle år samarbeidet med det offentlige om å løse samfunnsoppgaver. Samtidig som det offentlige beholder ansvaret for helse- og omsorgstjenestene, dekkes etter hvert deler av servicetjenester som catering, renhold og vaktmestertjenester av andre. Det vokser fram private botilbud med hotellservice. En del av det som tidligere var offentlig tildelte hjelpemidler og produkter blir også hyllevare i butikkene, rett og slett fordi teknologien utvikler seg, etterspørselen vokser og kostnadene reduseres.

Regjeringen er opptatt av at dette ikke skal føre til økt skjevfordeling i befolkningens tilgang til helse- og velferdstjenester. Helse- og velferdstjenester skal være et offentlig ansvar, men en økende levestandard og økning i tilgjengelig teknologi og service-tilbud vil gjøre at enkeltpersoner på eget initiativ kan tilpasse boligen sin, kjøpe teknologiske løsninger og i noen tilfeller kjøpe seg inn i bofellesskap der en gjennom boligen får dekket en rekke servicefunksjoner. Dette må ikke føre til at velferdsstatens ansvar for gode helse- og omsorgstjenester finansiert av fellesskapet fortrenses, men at en finner den gode balansen mellom individets ansvar for tilrettelegging i eget liv og samfunnets ansvar for at de som har behov får gode tjenester. Kommunene vil også i ulik grad benytte seg av kommersielle eller ideelle underleverandører for å anskaffe blant annet bygningsmasse, teknologi og boliger.»

Heis
 Valetmester
 Økt frihet og større trygghet
 Enkelt vedlikehold

Enklere liv
 Livsløpsstandard
 God parkering
 Tilgjengelig offentlig transport
 Gjesteleilighet
 (15 kvm. = 450.000)

Rom for helsepersonell
 Bolig med felleslokaler og ansatt personale
 med mulighet til å kjøpe tjenester (servicemodellen)

Lavenergihus

KRAV, FORVENTNINGER, ØNSKER, BEHOV

Boliger med felleslokaler hvor beboerne samarbeider om felles aktiviteter (samvirkemodell)

Trinnrom
 Møteplasser, møterom
 Tøfleavstand til alt
 Velferdsteknologi lagt opp

Alt på ett plan
 Kafeteria
 Basseng
 Egen butikk for daglige ting
 Eldrevennlige områderplaner

Hjelpsomme naboer
 Tilrettelagte løsninger
 100+ teknisk smarte løsninger

