

Bakgrunnen

Utgangspunktet var idéer og tanker som kom frem i studiegruppen *Samfunnsgruppen i Ålesund senioruniversitet* (ÅSU) om bl.a. boligforholdene for eldre i Ålesund. Første interimstyre ble dannet 6.feb.2014 og ble 3.nov.2015 registrert i Brønnøysundregistrene med org.nr. 914 335 841. Den er registrert som en forening og har ingen kommersiell virksomhet.

ÅSU ble tidligere kalt Pensjonistuniversitetet i Ålesund, med nettsidene www.puiaa.no. SBK's nettsider ligger som en del av ÅSU, fremdeles www.puiaa.no, og eget menyoppslag *Seniorboligklubb Ålesund*.

SBK er nå en del av **De eldres boligspareklubb DES Norge** (DES Norge) med realiserte prosjekter i 24 byer i Norge. SBK DES Ålesund er en paraplyorganisasjon som i Ålesund kun tar initiativ til selvstendige prosjekter organisert under Eierseksjonslov, Borettslagslov eller Institusjon.

Disse byggprosjektene har eget navn og organisasjonsnummer, eget styre og vedtekter. SBK har rett til styreplass.

En oversikt over dette er gitt i eget skriv. Utkast til forskjellige vedtekter foreligger i detalj.

Alle tillitsverv i SBK er ulønnete og gir ingen særrettigheter.

SBK DES Ålesund er en frivillig, ikke-kommersiell og uavhengig organisasjon med formål å synliggjøre eldres behov for trygge og velegnede boformer for folk flest. Dernest å skaffe egnede tomter eller bygninger som egner seg for dette formålet gjennom selvstendig organiserte prosjekter. Hvert prosjekt har egne vedtekter i tråd med retningslinjene og har egne styre som ansvarlige.

Disse prosjektene er åpen for alle innbyggere i Ålesund. Medlemmer får ansiennitet fra tegningsdato, og må være over en bestemt alder ved tegning i paraplyorganisasjonen SBK og ved deltagelse i prosjekter.

Adgang til boenhet skjer etter ansiennitetsprinsippet og ingen har adgang til å kjøpe mer enn én enhet. Ved salg skal prisen følge byggprisindeks, med hensyntagen til slitasje og påkostning utover vanlig vedlikehold.

Det er naturlig å kombinere boformene i prosjektene slik at en overgang fra helt selvstendig livsførsel til en livssituasjon hvor det kreves omsorg fra kvalifisert personell kan gå lett. Enheter med omsorgstjenester kan drives av beboernes egen organisasjon så vel som av det offentlige.

Hovedformålet er at boformen skal være hensiktsmessig utformet etter eldres behov i høy alder. Enheten skal være tilgjengelig og tilrettelagt for eldre slik at alle kan ha god livskvalitet lengst mulig i egen bolig. Det settes store krav til det sosiale miljøet slik at ensomhet og depresjon motvirkes. Ved å samle ressursene kan en rekke muligheter og tjenester utføres for beboerne på en effektiv måte. Likeså er det kostnadsbesparende for kommunene at folk selv tar ansvar for seg selv og andre, lenger enn når folk bor isolert og langt fra hverandre. Utstrakt bruk av moderne hjelpemidler er en selvfølge.

Tomter søkes nær sentrale områder med flest mulig virksomheter som eldre kan nyttiggjøre seg. Tomter søkes på det åpne markedet såvel som på områder som disponeres av kommunen.

Seniorboligkonseptet: Tilrettelagte boliger for eldre

Sammensetningen av befolkningen i Norge endrer seg betydelig. Både en eldrebølge og en yngrebølge trer frem. Finansieringen av begge disse vil kreve mer enn samfunnet vil makte gjennom offentlige bevilgninger. Velferdssamfunnet som er møysommelig dannet med dugnadstanken etter 2.verdenskrig blir satt under stort press. Det vil kreve holdningsendringer å løse oppgavene. En av mange løsninger ligger i å benytte seniorboligkonseptet beskrevet her.

1. GRUNNTANKEN

Forskjellige boformer tar gjerne form som eneboliger, rekkehus og leiligheter i blokk. Organisasjonsformene kan være privat eie, borettslag, sameier og seniorboliger. 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 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, generelt også slik at beboer hefter for slik annen gjeld selv om han har betalt sin egen boandel fullt ut. 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 boligen 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.

Seniorboliger skiller seg fra de øvrige ved at de er spesielt tilrettelagt for eldres behov for sikkerhet, trygghet og funksjonsevne. Dette er fordi de er tilrettelagt og bygget for personer med lavere funksjonsnivå, såvel som at det er tatt behørig hensyn til både motvirkning og forebygging av synkende funksjonsnivå, og rehabilitering innen visse grenser. Den lovmessige organiseringen kan med fordel være som i sameier. Det er i seniorboliger begrensninger i hvem som kan eie fordi det er nødvendig å ha en ensartet befolkningsgruppe som interaktivt kan bidra til at alle kan bo hjemme så lenge som mulig. Seniorboliger er tilpasset personer i tredje og fjerde livsfase.

1.1 SENIORBOLIGKONSEPTET

En oversikt over funksjonsmåten for seniorboligkonseptet vil da bestå av flere deler, først den lovmessige beskrivelsen, dernest spesifikke vedtekter innenfor lovens ramme, og deretter måten seniorkonseptet skal dekke eiernes behov for tjenester i dagliglivet.

Det vil fremgå av vedleggene som beskriver mer detaljert hvilke forhold som definerer seniorboliger i daglig drift i detalj at det ligger store fordeler både for det offentlige samfunnet såvel som for deltagerne. Driften skal ta behørig hensyn til offentlige forordninger såvel som et moderne brukersyn på hvilket målrettet tilbud som skal ytes. Privat formue og kapital vil stå for hovedparten av finansieringen, og driften av helsetjenester kan være både privat og offentlig ansvar. Det er interessant at "Eldrerådet i Ålesund i desember 2009 vedtok å be kommunens administrasjon se etter muligheter for anlegg av forskjellige typer tilrettelagte boliger innenfor kommunens eiendommer. Det ber også administrasjonen gjøre henvendelser til private utbyggere om det er mulig å innpasse slike boligtyper i deres prosjekter".

Det synes åpenbart at boligprosjekter tilrettelagt for morgendagens eldre bør bestå av tre separate organisatoriske deler som er integrert teknisk i ett prosjekt: En *privateid* seniorboligdel som beskrevet og basert på eierseksjonsloven, en *omsorgsboligdel* som kan være offentlig og/eller privat eid som kan være kommunalt driftet, og en *syketjenestedel* som er offentlig eiet og driftet.

1.2 For oversiktens skyld er et redigert utdrag av loven som regulerer sameieorganiseringen samlet i **Vedlegg A** slik at det skal være lettere å se hensikten med loven. Denne lovteksten er ufravikelig overordnet vedtekter som seniorboligene selv fastsetter. Loven gir klare regler for rettigheter og plikter, myndighet og ansvar, for driften. Det understreker alvoret i loven av 1997 at det sies i klartekst at: *Vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever tilslutning fra samtlige sameiere.*

1.3 Likeledes er et eksempel på vedtekter lagt ved som **Vedlegg B**. Kanskje bør en større del av lovteksten i vedlegg A inkorporeres i vedlegg B-eksemplet? Ulempen er at vedtektene da blir mer omfattende og vanskeligere å forstå om man ikke setter seg grundig inn i definisjoner og regelverk. Ansvar for forsvarlig forvaltning av sameiernes interesser ligger på de tillitsvalgte først og fremst. Derneat alle deltagerne kjenner konseptet og forholder seg til dette. Erfaringen viser at det ikke er enkelt å gå fra å være eneeier til å bli sameier.

1.4 Det gjenstår da under hovedpunktet Grunntanken å redegjøre i korte trekk for hensikten med seniorboligkonseptet hva angår forholdet deltagerne imellom. Det er velkjent at folk flest ønsker å bo hjemme lengst mulig. Det har med trivsel, trygghet, sikkerhet, vennekrets, sosiale forhold, tilvante forhold, såvel som økonomiske forhold å gjøre. Likeledes er det velkjent at et fåtall ønsker å ligge familien til byrde, men at de fleste faktisk foretrekker at venner og naboer i første fase av mindre funksjonsdyktighet foretrekkes som assistanse. I neste fase kommer privat kjøpte tjenester til hjelp. Det offentlige kommer gradvis inn i bildet når egenorganiserte tjenester ikke lenger er tilfredsstillende. Det oppstår et skille når det etterhvert kreves faglig assistanse, eller når personlighetsendringer gjør det vanskelig for ufaglærte å bli utsatt for.

Den rent tekniske utformingen av seniorboligen har meget stor betydning. Bare et fåtall boliger idag er tilrettelagt for dem som har nedsatt funksjonsdyktig. Det foreligger en lang liste over slike tekniske detaljer som det er ønskelig å sette ut i livet så sant det er mulig av praktiske og økonomiske grunner. Det er velkjent at bårstørrelse på heis, parkeringsplass under tak, vaktmester- og hjemmetjenester, nærhet til servicetjenester, god tilgang til offentlig kommunikasjon, butikker og ofte brukte kontorer, er blant de moderne krav som idag anses som selvfølgelige. Gode alarmtjenester for brann, innbrudd, vann, overvåkning under sykdom eller villfarelse, rask hjelp når behov, møterom, utleieleiligheter for besøkende, er noen av de selvfølgelige tjenester i en moderne og tilrettelagt bolig for eldre i seniorboliger.

Konkret informasjon om velferdsteknologiske hjelpemidler finnes f.eks. fra *NS-EN 17398:2020 Pasient- og brukermedvirkning i helse- og omsorgstjenester – Minimumskrav til personsentrerte tjenester* - en standard som skal bidra til at pasient- og brukermedvirkning gjennomføres på en god måte, både på individ-, tjeneste- og systemnivå; NAV; Husbankens gruppe 3; Brannforskriftenes risikoklasse 6, Veileder for infrastrukturbehov for velferdsteknologi i institusjon, og en lang rekke produktskriv fra leverandører.

De fleste ønsker å seige eiendom for å kjøpe seg inn i mer moderne og enklere boliger. Det er sentralt for et seniorboligkompleks at det tilbys prosedyre for å flytte formue i gamle I, fast eiendom over til ny bolig. Dette har vært et hindrende mellomledd, men det begynner etterhvert å bli forstått. Likeledes må det være mulighet for sameiere å kunne disponere boligformuen til eget formål.

Om man ønsker å gå dypere inn i dette feltet henvises det til grunnlaget for Samhandlingsreformen såvel som undersøkelse angående moderne krav til boforhold som er foretatt av Ålesund kommune 2008/2009. Sammendrag av begge disse kan stilles til disposisjon. Det fremgår bl.a. av disse at befolkningen må selv ta mer ansvar for egen alderdom i tiden som kommer. Bemerkelsesverdig er det at

et klart flertall av innbyggerne i Ålesund hevder at det er kommunens plikt å skaffe tilrettelagte boliger. Kravene til boformen er omfattende. Dette er et paradoks som krever holdningsendring. Poenget er at man **flytter i tide, sammen** - hvilket vil si at man bør flytte 5 år før man må. Det er grunnleggende å være innstilt på uegennyttig å hjelpe og glede andre, for å få del i det samme selv.

For å bli respektert må man selv respektere andre. Det å kunne bo lengre i egen bolig gir mindre press på offentlige budsjett, samtidig som det gir bedre livskvalitet både for en selv og naboer.

2. FORBEREDELSESFASEN

Grunntanken som er beskrevet i punkt I er i korte trekk den filosofi som seniorboligkonseptet bygger på. Når det så skal gjennomføres i praksis, ved ombygging eller nybygging, kommer en lang rekke momenter inn i bildet. Her skal det kun nevnes mer eller mindre i stikkordsform, og den som har behov for det bes anmode om flere detaljer.

De krav som beboere har må være listet klart opp, og klargjøre overfor beboere hva som lar seg gjøre å få til:

Tekniske krav være spesifisert.

Tomt velges med omhu.

Finansieringen må være klarlagt på forhånd. Flytting av formue er en vesentlig faktor.

Meglere, bank og forsikringselskap velges.

Hovedentreprenører velges: Her har privatorganiserte sameier en stor fordel ved at de står friere til å bestille de tjenester som ønskes. Man kjøper ikke noe usett, men fremmer egne krav.

Håndverkere underlagt hovedentreprenør skal være godkjent, autorisert, registrert, konsesjonert, o.l., slik at man er trygg på utførelse av høy kvalitet i langsiktig perspektiv.

Infrastruktur legges opp i samarbeid om moderne funksjoner, kommunikasjonssystemer, fiberkabelnett, fjernvarme, intern overvåking, og eksterne sikkerhetstjenester.

Krav til utførelse være gjennomtenkt.

3. UTFØRELSE

Rammetillatelse innhentes.

Forskrifter være kjent.

Myndighet og ansvarsfordeling gjøres klar. Løpende beslutninger fattes i samarbeid tverrfaglig.

Betalingstidspunkter fastsettes.

Mellomfinansiering iverksettes.

Materialvalg gjøres slik at vedlikehold kan bli optimalt.

Ha klart for seg bestemmelser for feil, mangler, reklamasjon og ansvarsgangen i dette.

4. BOFASE

Kjenne lovverk.

Skrive vedtekter.

Klarlegge myndighet og ansvar for alle parter.

Holdning, medvirkning, toleranse, respekt, ansvar, og regler poengteres. Dugnad, vedlikehold, og egen fysisk aktivitet.

Holde alle løpende orientert om tilstanden.

Iverksette preventivt vedlikehold og sikring.

Holde øvelser.

Fremme mental aktivitet.

Hindre rykter, utilbørlig oppførsel.

Legge tilrette for nabo hjelp

5. OVERGANG

Fra nabo hjelp til faglig assistanse og faglig hjelp.

Sørge for tilgang av private tjenester.

Være våken for svekkede funksjoner, bidra til trygghet og sosialt godt miljø.

Ha varslingsprosedyre for forskjellige handlinger.

Ha ulykkesprosedyre klar.

6. VIDERE

Prosedyre for salg.

Godkjenning av ny eier

Forkjøpsrett.

Bevare konseptet videre.

Kunnskap om arvespørsmål være allment kjent.

Nye prospektive kjøpere settes inn i lover, vedtekter, holdning ved at de får gjennomgang av konseptet på forhånd.

7. Konklusjon

I korte trekk er det her forklart, eller vist til, hensikten med seniorboligkonseptet. Det skiller seg klart ut fra offentlige prosjekter ved at de er styrt av privat organiserte sameier. Offentlige regler, lover, og prosedyrer følges bedre enn de krav som måtte gjelde. I motsetning til forskjellige andre boformsorganiseringer er seniorkonseptet beregnet på at det skal være tjenester tilgjengelig som kan bidra til å forlenge den tiden man kan bo hjemme. Dette for å unngå å være det offentlige til belastning så lenge som mulig. Det forventes at eierne bidrar i den utstrekning de makter med god vilje til fellesskapets beste.

Eierseksjonsloven i redigert utdrag

Loven er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller framgår av sammenhengen (§4). Med eierseksjon forstås sameieandel i bebyggt eiendom med tilknyttet enerett til bruk av en av flere boliger eller andre bruksenheter i eiendommen (§1). Eierseksjoner opprettes ved tinglysing av en seksjoneringsbegjæring (§5). Til hver sameieandel skal det knyttes enerett til bruk av en bruksenhet. Inndelingen skal gi en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter. Med fellesareal forstås deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter (§6). Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene (§16).

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn (§21).

Selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av stat, fylkeskommune eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve seksjoner i et sameie. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger. Hvis et eierseksjonssameie består av flere adskilte bygninger, skal adgangen til å erverve til sammen inntil 10 prosent eller minst en seksjon bare gjelde og regnes ut fra de bygninger som har fem eller flere seksjoner. Med tilslutning fra de sameiere det gjelder, kan det i vedtektene gis bestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen. Dersom det er bestemt at erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes, kan godkjenning bare nektes dersom det foreligger saklig grunn (§22).

Det skal fastsettes en sameiebrøk for hver eierseksjon (§6). Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning (§23).

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk (§24). De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Med tilslutning fra de sameiere det gjelder kan det vedtektsfestes en mer omfattende panterrett for krav mot sameierne enn etter første ledd. Slik panterrett får rettsvern etter vanlige regler (§25). Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13 (§27).

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet (§29).

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer (§30). Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle (§31).

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

g) tiltak som har sammenheng med sameiernes ba- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning (§32).

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall. En sameier kan møte ved fullmektig. Sameieren har rett til å ta med rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall som nevnt i § 30 første ledd (§33).

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i sameiermøte, ikke innkalt, skal skifteretten snarest og på sameiernes felles kostnad innkalle til sameiermøte når det kreves av sameier, styremedlem eller forretningsfører (§34).

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet, a) behandle styrets årsberetning, b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra i tilfellene som nevnt i annet ledd, kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 34 fjerde ledd. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet (§35).

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, regnes flertallet etter antall boligseksjoner, slik at hver seksjon gir en stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar (§37). Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier (§36).

Sameiet skal ha et styre. Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Sameiermøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute.

Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med vanlig flertall som nevnt i § 30 første ledd vedta å fjerne medlem av styret (§38).

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med § 31 å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer (§40). Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i (§42).

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom forøvrig. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne i saker som nevnt i første ledd første punktum. Er styreleder ikke valgt, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret, styremedlemmer eller forretningsfører overskredet sin myndighet, er disposisjonen ikke bindende for sameierne, dersom sameierne godtgjør at medkontrahenten innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville stride mot redelighet å gjøre disposisjonen gjeldende (§43).

VEDTEKTER
Seniorbolig xx (G.nr y, b.nr z)
Sist endret i sameiermøte dato

I. FORMÅL.

Formålet med Seniorbolig xx og disse vedtekter er på beste måte å ivareta huseiernes felles interesser, herunder eiendommens verdi for den enkelte eier.

Gjennom Seniorbolig xx skal voksne mennesker, uten permanent hjemmeboende barn, ha et harmonisk, trygt og rolig bomiljø blant naboer med interesser for det seniorfellesskap som sameiet representerer. Seniorbolig xx er organisert som et sameie med tilpasning etter seniorboligkonseptet. Lov om eierseksjon (siste utgave) er overordnet disse vedtekter.

2. MEDLEMSVILKÅR.

Eier og/eller husstandsmedlem skal være minst 55 år eller pensjonist. Det forutsettes at eier selv bebor eiendommen. Det kan dispenseres fra aldersbestemmelsene når spesielle grunner tilsier det. Hver husstand kan eie en boenhet i Seniorbolig xx.

3. OVERDRAGELSE.

Sameiet Seniorbolig xx er en organisasjon av selveierseksjoner med g.nr/b.nr., og tinglyste skjøter på egne seksjonsnummer. Med eierseksjon forstås sameieandel med tilknyttet enerett til bruk. Inndelingen skal gi en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter. Med fellesareal forstås de deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Overdragelse av bolig til ny eier må godkjennes på forhånd. Potensielle kjøpere og meglere orienteres om seniorboligkonseptet, vedtekter, salg etter byggprisindeks, og følgeskriv. Selger leverer informasjon om ønsket overdragelse med alle relevante opplysninger for at Styret kan fatte vedtak på best mulig grunnlag. Styret skal under salgsprosessen holdes løpende orientert slik at det ikke oppstår unødige vanskeligheter for selger og mulige kjøpere.

Før styret gir sin positive tilslutning til et salg, skal beboerne gjennom skriv informeres om kjøpers identitet. Innvendinger mot salget må fremmes skriftlig for Styret senest syv virkedager etter at informasjon er gjort kjent. Styret skal vurdere all informasjon og et avslag skal ikke kunne skje uten saklig og tungtveiende begrunnelse som omgående skal presenteres skriftlig til selger.

Selger har rett til å fremme klage på avslag for et Sameiermøte, ordinært eller ekstraordinært, som styret innkaller til etter selgers ønske og i henhold til foreliggende vedtekter. Klagen avgjøres av Sameiermøtet med bindende virkning. Klagers medhold forutsetter minimum 2/3 av de avgitte stemmer.

Styret skal innkalle til ekstraordinært sameiermøte om minst 2 eiere med som tilsammen har minst 1/10 av stemmene ber om dette i saken. Vedtak må fattes i sameiermøte med 2/3 flertall.

En arving skal kunne bebo den arvede bolig om det ikke foreligger tungtveiende grunner imot, og gitt at arving oppfyller vedtektenes forutsetninger i rimelig grad.

4. UTLEIE.

I utgangspunkt forutsettes det at eier selv bebor sin eiendom. De samme regler som er angitt i punkt 3 for godkjenning av kjøper skal også praktiseres for godkjenning av leietaker.

Utleieperioden bør være minimum 1 år og maksimum 3 år. Utleier er i avtaleperioden ansvarlig for at vedtektenes bestemmelser blir oppfylt.

5. UTFYLLENDE BESTEMMELSER.

Alle beboere har på like vilkår rett til å benytte Fellesdel og felles uteareal. Sameiermøtet kan vedta regler for Fellesdelen med simpelt flertall av avgitte stemmer.

Det er tillatt å holde normale kjæledyr. Disse skal imidlertid ikke være til sjenanse for beboerne. Sameiermøtet kan pålegge en beboer å opphøre med dyreholdet. Et slikt vedtak krever 2/3 flertall.

Gjennom utfyllende forskrifter reguleres dugnader (herunder å kunne kjøpe seg fri), frivillig innsats, brannsikring, alarmanlegg, nabohjelp, stell og opprydning, vedlikeholdsregler, støybegrensninger, hagestell, grilling, flagging, fordeling av varmeutgifter, fordeling av strømudgifter, postkasser, søppelkasser, o.l.

Eier av den enkelte seksjon har ansvaret for de forhold og ting som han har valgt i forbindelse med sin egen seksjon. 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 seksjonseier varsle om dette uten unødig opphold.

Sameiet 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. Saker som krever mer enn vanlig flertall på Sameiermøter skal Styret legge frem for sameiermøte.

6. FELLESUTGIFTER OG VEDLIKEHOLD.

Til dekning av ordinære årlige fellesutgifter, avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, og andre felles utgifter som vil påløpe, innbetaler hver seksjonseier sin like andel av utgiftene.

Omkostninger som er henførbare til den enkelte seksjon kan fordeles etter prinsipiell fordelingsmåte. Fakturabeløp kan variere med faktiske omkostninger, f.eks. endring i energi gjennom året. Innbetalingsbeløp og tidspunkt fastsettes av Sameiermøtet på grunnlag av vedtatt budsjett.

Det avtales med regnskapsbyrå om fakturering, bilagsføring og revisjon av fellesregnskap. Seksjonseiere som har e-postadresse kan be om at all informasjon fra sameiet sendes til denne. Der hvor det er hensiktsmessig avtaler styret med tjenesteleverandører på vegne av beboerne, f.eks. energiforsyning, kabel-TV med tilhørende tjenester, data, forsikring, vaktmester og annet.

Hvert år skal en oppdatert vedlikeholdsplan forelegges Sameiermøtet. Det skal foretas innbetaling til et vedlikeholdsfond som skal dekke snørydding, utvendig og innvendig vedlikehold av Fellesdel, forskjønning, vedlikehold av fellesareal, samt utvendig maling av husene. Hver eier betaler forskuddsvis sin andel etter vedtak fattet på Sameiermøtet. Vedlikeholdsplanen og budsjettet danner grunnlaget for vedtaket.

Alt utvendig og innvendig vedlikehold av egen seksjon og garasje, bortsett fra utvendig maling av boligene, påhviler seksjonseier. Eier er også ansvarlig for vinduer og dører utvendig. Dersom det er manglende vedlikehold og dette kan føre til skade på andre boliger eller være til sjenanse for naboer, kan Styret pålegge utbedring. Styret har her fullmakt til å iverksette utbedring for eiers regning og risiko i saker som krever forvaltningsmessig rask handling. Om ikke utbedring er omgående påkrevet, skal saken forelegges et sameiermøte.

Fargeendring på hus utvendig, fasadeendringer, oppsetting eller endring av markiser, antenner og lignende kan ikke utføres uten sameiermøtets godkjenning. Utvendige bygningsmessige forandringer må godkjennes, og eventuelt innhente tillatelse fra kommunal etat på forhånd.

Det er av viktighet at vedlikehold utføres foran påkostning. Som vedlikeholdskostnader regnes kostnader som er nødvendige for å holde eiendommen i den samme stand som den var i som ny. Arbeid som fører eiendommen til en bedre eller annen stand enn den tidligere har vært i, regnes ikke som vedlikehold, men som påkostning.

Om det er uklarhet om arbeidet er vedlikehold eller påkostning legges foreliggende planer frem for ligningsmyndighetene til forhåndsavklaring før arbeidet settes igang.

Midler i fond som skal benyttes til vedlikehold forventes fordelt rimelig likt på samtlige boenheter. På samme måte med påkostning. Dette samme prinsippet gjelder også om det tas opp lån for å finansiere arbeid som vedtas utført, men lån kan ikke tas opp uten at det er enstemmig vedtatt i Sameiermøte.

Om midler til vedlikehold av praktiske årsaker benyttes på en slik måte at de i en tid kommer mer fordelaktig ut for noen boenheter, og ikke likt for alle, må dette uten unødig opphold spesifiseres og gjøres kjent for samtlige interessenter. En tidsplan for å anvende midler i samme størrelsesorden til resten av boenhetene gjøres samtidig kjent.

Normalt vedlikehold på egen boenhet og nærområde forventes at alle selv utfører når det er behov for det. Den som selv velger å utføre påkostning på egen boenhet og nærområde må ha anledning til dette, og oppfordres til det.

Seksjonseier har i rimelig grad førstelinjes ansvar for å forebygge at skader skal kunne inntreffe i område 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, av sameiermøte ved mer omfattende skader, men av årsmøte i prinsipielle saker. Ankeprosedyre følger samme vei.

7. PARKERING.

Det er opparbeidet parkeringsplasser for besøkende. Beboernes biler forutsettes parkert på egen eiendom eller anvist plass. Det samme gjelder for tilhenger for bil etc.

8. SAMEIERMØTET.

Sameiermøtet er Seniorbolig xx's høyeste organ. Alle vedtak er underlagt Lov om eierseksjon av (siste). Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Forhåndsinformasjon om møtedato og tidspunkt gis når det er fastsatt. Skriftlig innkallelse til Sameiermøtet sendes medlemmene sammen med alle underlag med minimum 8 (åtte) dagers varsel og skal inneholde:

1. Tid og sted for Sameiermøtet
2. Dagsorden, godkjenning av innkallinger, valg av møteleder
3. Årsberetning og regnskap i revidert stand
4. Saker spesifikt nevnt i innkallingen. Nødvendig informasjon følger senest ved innkallingen.
5. Innmeldte saker, med behørig underlag
6. Budsjett, herunder inkludert fastsettelse av innbetalinger til fellesutgifter, fellestiltak og vedlikeholdsfond
7. Valg av styreleder + 2 styremedlemmer, 1-2 varamedlemmer og revisor. Styreleder velges særskilt for ett år. Styremedlemmer på valg velges for to år; det tilstrebes kontinuitet såvel som fornying. Styret velger selv i sin midte nestleder, sekretær, kasserer og annet som delegeres.
8. To varamedlemmer velges særskilt for to år. 1.varamedlem møter på alle styremøter, og 2. varamedlem møter ved fravær av 1.varamedlem.
9. Valgkomite bestående av tre medlemmer velges av årsmøtet. Det tilstrebes at alle seksjoner kan bli hørt, og 1-2 medlemmer skiftes ut hvert år for å gi kontinuitet og fornyelse.

Sameiermøtet skal i tillegg fastsette regler for Fellesdel med simpelt flertall, og eventuelle senere endringer av disse med 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Saker som ønskes behandlet på Sameiermøtet skal være Styret i hende innen utgangen av januar. Regnskapsåret følger kalenderåret.

Sameiermøtet ledes av Styrets leder. Om leder ikke er tilstede, eller ikke ønsker å lede møtet, velger Sameiermøtet en møteleder blant de fremmøtte eiere eller husstandsmedlemmer. Møteleder skal påse at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som fattes. Sameierne forpliktes ved underskrift av styreleder og et styremedlem i fellesskap.

Sameiermøtet velger protokollfører, samt to stemmeberettigede til å undertegne protokollen som sendes eierne etter Sameiermøtet.

Styret har mellom årsmøter det overordnede ansvar for drift, vedlikehold, alarm- og sikkerhetssystem, kontroll og ettersyn, og kjennskap til prosedyrer for dette. Lovgivningen krever at styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal holde seg og eierne orientert om sameiets økonomiske stilling, og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap, og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll.

9. EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, når anke på godkjenning av seksjonssalg ønskes fremmet, eller når minst 2 eiere som tilsammen har minst 1/10 av stemmene skriftlig krever det og oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling sendes medlemmene med varsel minst tre og høyst tjue dagers varsel og skal inneholde:

1. Tid og sted for møtet
2. Dagsorden

10. STEMMERETT.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall. En sameier kan møte ved fullmektig. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall. Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med **vanlig flertall** av de avgitte stemmer. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret gjennom året om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Det kreves minst **to tredjedeler** av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- c) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller låneopptak krever tilslutning fra **samtlig**e sameiere.

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11. SENIORBOLIG XX SAMEIE OG STYRET.

Til å forestå driften av Seniorbolig xx, ivareta eiernes felles interesser og for å løse felles oppgaver, velger Sameiermøtet blant eiere og husstandsmedlemmer et styre.

Styret består av leder og 2 styremedlemmer, samt 1-2 varamedlem(mer) som også har møte- og talerett.

Styrets funksjonstid er 1 (ett) år, dog bør det tilstrebes kontinuitet. Styrets leder påser at det skrives protokoll for hvert møte, denne undertegnes av de møtende styremedlemmer. Protokollen skal angi tidspunkt, tilstedeværende, saker som er blitt behandlet, vedtak og eventuelle dissenser.

Gyldig vedtak forutsetter at Styret er fulltallig (en betingelse som er oppfylt om varamedlem er innkalt) ved forfall fra ett styremedlem, samt simpelt flertall.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Sameiermøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta å fjerne medlem av styret.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder ansvar for å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styrets myndighet er normalt begrenset til saker som i Sameiermøte kan avgjøres ved vanlig flertall.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom forøvrig. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne i saker som nevnt i første ledd første punktum. Er styreleder ikke valgt, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret, styremedlemmer eller forretningsfører overskredet sin myndighet, er disposisjonen ikke bindende for sameierne, dersom sameierne godtgjør at medkontrahenten innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville stride mot redelighet å gjøre disposisjonen gjeldende.

12. MISLIGHOLD.

Mislighold knyttet til betaling av fellesutgifter eller annet vesentlig mislighold av vedtektene, skal først behandles av Styret som i kontakt med den aktuelle eier skal søke å finne løsninger som er i samsvar med de lovlig fattete vedtak og vedtektene. Om dette viser seg ikke å være mulig, skal det innkalles til ekstraordinært Sameiermøte som med minst 2/3 av de avgitte stemmer kan pålegge Styret å gå til de rettslige forføyninger som anses å være nødvendige for å ivareta sameiets interesser.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk. De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens

grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Med tilslutning fra de sameiere det gjelder kan det vedtas en mer omfattende panterett. Slik panterett får rettsvern etter vanlige regler. Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiet kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kap.13.

13. VEDTEKSENDRINGER.

Disse vedtekter ble først vedtatt på interimstyremøte i Seniorbolig xx den (dato), og kan endres av Sameiermøtet, ordinært eller ekstraordinært. Gyldig vedtak krever minst 2/3 av de avgitte stemmer. Vedtektsforslaget er sist endret på sameiermøte (dato).

Dato

Signaturer

Organisatorisk arbeidsfordeling i sameier

Årsmøter har ansvaret for at vedtektene definerer sameiets virksomhet på lang sikt.

Årsmøtet kontrollerer styrets arbeid gjennom årsberetning og regnskap for siste års drift, og legger rammene for driften videre gjennom budsjett for neste selskapsår.

Årsmøtet delegerer til valgte tillitsmenn i styre og vedtektsbestemte utvalg å utføre oppgavene mellom årsmøtene. Sameiets formål må alltid være klart for tillitsmenn og medlemmer.

Valgkomiteen har et særlig ansvar for å innstille for årsmøtet de kandidater som anses best til å ivareta sameiets drift.

Styret samlet er ansvarlig for forsvarlig organisering av virksomheten mellom årsmøtene. Styret plikter å påse at virksomheten er i henhold til vedtekter og sameiets ånd, skal videre holde seg orientert om regnskap og økonomiske stilling, og se til at formuesforvaltningen er gjenstand for betryggende kontroll. Styret kan innenfor vedtak engasjere kompetente personer til å utføre oppgaver som medlemmene selv ikke kan utføre.

Tillitsmenn uttaler seg fritt om sitt eget arbeid og ansvarsfelt, ut fra sin egen kompetanse og i eget navn og ansvarsforhold. Kan man ikke svare, henvises den spørrende til rette person. (Vær oppmerksom på at mediafolk spissformulerer det uvanlige.)

Styrets leder uttaler seg utad på vegne av sameiet.

Man hevder flertallets beslutninger eksternt. Det man er uenig i, behandles internt. Man uttaler seg positivt, med respekt for andre og andres innsats.

Tillitsmenn plikter å formidle saker fra eierne til styret, samt til eierne åpent redegjøre for alle sakers behandling i styret. Tillitsmenn fører kontroll med at styreleder forvalter sameiets interesser innen lov og vedtekter.

Øvrige

Nye forslag og positiv kritikk fra alle berørte er ønskelig å få frem hele tiden, for å få frem det beste resultatet. Å bringe ideer og erfaringer videre til andre er en del av formålet med sameiekonseptet. Med enhver form for kritikk forventes det at den ledsages av forslag til flere alternative handlemåter, minimum en godt begrunnet, som er til gagn for sameiet og dens formål.

Tiltak fra organiserte grupper koordinerer dette med styret på forhånd når det skal rettes utover kretsen. Eget initiativ for å gjøre noe i sameiets ånd verdsettes høyt.

Kritikk bringes ikke til utenforstående uten at den som er ansvarlig for det antatt kritikkverdige er behørig varslet slik at han har hatt anledning til å endre på beste måte.