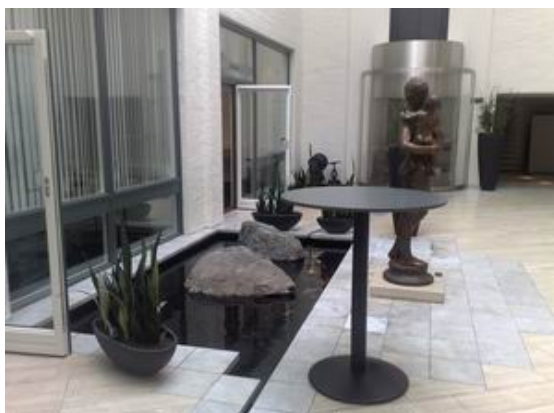




2-2019

SAMARBEIDENDE DES-KLUBBER I NORGE

*** Informasjonsskriv Nr 2 - 2019 ***



**Granfos
konferanse-
senter**



Innkalling til Generalforsamling mandag 6. mai 2019

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

Hver medlemsklubb kan møte med to representanter.

DES-klubber som innbys som observatører kan møte med en representant.

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

Innhold:

[Årsmøtet](#) | [Årsberetning 2018](#) | [Regnskap 2018](#) | [Revisjonsberetning](#) | [Budsjett 2019](#) | [Valgforslag](#) | [Spørsmål og svar](#) |
[Tilbakeblikk ! Noe å tenke på?](#) | [Aktuelle utklipp](#)

VIKTIG MELDING!

Informasjonsheftet blir sendt din DES-klubb som PDF-fil. Grunnen til dette er de store portoutgiftene.

Klubber og borettslag som har tilgang til DES-Norges Hjemmeside: www.des-norge.no vil kunne skrive ut ønsket antall eksemplarer.

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 6. MAI 2019

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 2019



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 2019**

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 2018

Styret har bestått av:

Leder: Fabian Stang, **sekretær:** Bjørn Hvinden, **styremedlem** Aina Simonsen, **styremedlem** Sonja Sandbakk og **styremedlem** Rolf Arnesen.

Varamedlemmer: Sigrunn Ballo, Claus Quist-Hanssen

Valgkomite: Bjarne Ødegaard, Jan L Jacobsen, Bjørn Arvid Prytz.

Revisor; Ove Meidel Lange

Regnskapsfører: Bjørn Leif Solberg

Valgt av styret:

Juridisk Rådgiver, Adv. Knut Lyngtveit, **Spesialkonsulent** Olav Flåt, **Spesialkonsulent** Per Egil Ilsaas

Det har vært avholdt 4 styremøter.

Regnskapet er gjort opp med et underskudd på kr.xxxxxxxx som foreslås overført i ny regning.

2018 har vært et aktivt år for DES Norge.

Vi ser fortsatt et stort engasjement, landet rundt, for å skape gode boliger for den voksne del av Norges befolkning.

Regjeringen har vist interesse for vår ide og vi håper å få være med på å planlegge fremtidens boligstruktur.

Flere klubber har dessverre møtt strengere krav til registrering i Brønnøysund. DES Norge har prøvet å bistå, men vi har møtt lite forståelse for klubbenes behov for enkle modeller.

Også i 2018 har det vært noen saker om prisregulering. DES Norge arbeider med en modell, for fremtidige prosjekter, for å unngå slike tvister.

Levealderen øker fortsatt og det gjør DES modellen stadig mere aktuell.

Lykke til med fortsatt viktig arbeid.

Hilsen Fabian

Styret har behandlet mange henvendelser fra ulike DES-klubber og enkeltmedlemmer.

Styret har med bekymring fulgt med på Foretaksregisterets krav om at klubbene må registreres som borettslag. Styret vil videreføre sitt arbeid mot en slik fordyrende byråkratisk endring.

Styret har hatt mange diskusjoner om «veien videre» for DES-klubbene i Norge.

På årsmøtet vil det bli fremmet forslag om anbefalt felles formålsparagraf og max-pris bestemmelse for nye DES prosjekter.

Årsregnskap for DES-Norge 2018

	Utgifter	Inntekter
Kontingenter	-	149 345,00

Årsmøte / Granfos	31 348,00	4 500,00
Sekretariat	52 524,90	-
Styremøter	24 339,00	-
Områdemøter	-	-
Kontorhold / Rekvisita	20 000,00	-
Info.skriv / Porto	-	-
Tilskudd / Husbanken	-	-
Kursavgift	-	-
Gebyrer / renter	-	364,83
	128 211,90	154 209,83

Spesifikasjon av beholdning			
Aktiva	Beholdning pr. 1/1		Beholdning pr. 31/12
Brukskonto 1907 44 31228	267 093,40		293 091,33
Resultat for året 2018		25 997,93	

Revisjonsberetning for 2018

Jeg har revidert årsregnskapet i Samarbeidende DES-Klubber i Norge, som viser en bankbeholdning på kr. 293 091,33 per 31. desember 2018 og resultatregnskap som viser et overskudd på kr. 25 997,93 for regnskapsåret avsluttet per denne dato.

Etter min mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Samarbeidende DES-Klubber i Norge per 31. desember 2018 og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne dato i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Oslo, 13. mars 2019

Ove Lange

Forslag til budsjett for 2019

Valgkomiteens forslag til nytt styre for 2019

Etter det formelle årsmøtet:

Ca. Kl. 11:00 INFORMASJON del I

Spørsmål og utveksling av erfaringer mellom klubbene v/styreleder Fabian Stang

Kl. 11:30 LUNSJ

Kl. 12:30 INFORMASJON del II

...

Kaffepause

Kl. 13:30 INFORMASJON del III

...

Kl. 14:15 INFORMASJON del IV

...

Ca Kl. 15:00 Årsmøtet avsluttes

...

Vår styreleder Fabian Stang har ordet



Sekretæren informerer:

Nytt fra styret

Det er hyggelig å kunne ønske velkommen en ny medlemsklubb i DES-Norge. DES Ekeberg er en klubb med ca.190 medlemmer og styreleder er Marit Kjos Sørensen.

Vi har også fått henvendelse fra en klubb til med 130 medlemmer som vurderer å melde seg inn. Vi kommer tilbake til dette hvis det blir en realitet.

Styret arbeider for tiden med å utvikle en helt ny digital brosjyre for klubben, noe som vi også kommer tilbake til.

Ellers ønskes vel møtt på årsmøtet 6.mai.

Bjørn Hvinden



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.

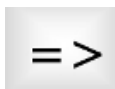
Derfor denne sekvensen med spørsmål og svar.

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</p>

pasient på sykehjem og leiligheten har stått tom i f eks 3 mndr eller mer.
Årsaken er at vi har flere leiligheter ledige i lang tid.

Svar:

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 er imidlertid 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.

Advokat
Knut Lyngtveit

Nedre Slottsgate 4,
0157 Oslo

E-post : [knut.lyngtveit@
lyngtveitco.no](mailto: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.

Vi ønsker nye klubber velkommen under paraplyen til DES-
Norge:

?

BORETTLAGSBOKA



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.

[[Til toppen](#)]

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 eldres 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](#)

Aktuelle utklipp:

Grilling i borettslag og sameier

Vil du grille på balkongen? Sjekk reglene for grilling der du bor Publisert 05.05.2017

Mange starter grillsesongen i disse dager, og det fører til at styrer i borettslag og sameier får spørsmål om det er lov å grille på balkongen.

- I mange borettslag og sameier er det lov å bruke elektriske griller, og noen gir også lov til å bruke gassgriller på balkongen. Kullgriller er sjelden lovlig, og det er vel ganske åpenbart hvorfor, sier Henning Lauridsen, advokat i Norske Boligbyggelag.

Dessuten er det som alltid viktig å ta hensyn til naboene, spesielt med tanke på lukt og grillos.

Vanligst med elektrisk grill på balkongen

På nettsiden til [Marmorberget borettslag](#) i Oslo, skriver de at det bare er lov å bruke elektrisk- eller gassgrill på balkongene og terrassene i borettslaget. Dette er på grunn av den økte brannfaren ved bruk av tennvæske og kullgrill.

I likhet med flere andre borettslag og sameier har de etablert grillplasser i fellesområdene i borettslaget som alle beboerne kan bruke.

Grillkos kan bli til grillos

I [Engelsborg borettslag](#) har de kjøpt inn gassgriller som beboerne kan bruke etter avtale. Til Aftenposten har styreleder Jan Arne Grønli tidligere uttalt at de ikke ville at beboerne skulle grille på balkongene fordi de var så små. Derfor mente styrelederen at skikkelig gassgriller til utlån var et bedre tilbud til beboerne. De ønsker også å redusere bruken av engangsgriller og håper at utlån av gassgriller kan bidra til det.

- Fordi grillkos for deg fort blir til grillos for naboen, er det viktig å ta hensyn. Det finnes ikke noe eget regelverk for grilling i borettslag og sameier ut over at ingen må gjøre noe som er til unødvendig skade eller ulempe for andre. Det er derfor opp til det enkelte boligselskap å bestemme. De fleste tar utgangspunkt råd fra Norsk brannvernforening, sier advokat Henning Lauridsen i Norske Boligbyggelag.

Grillvettregler fra Norsk brannvernforening:

På balkong skal man aldri bruke kullgrill på grunn av stor fare for brannspredning. Elektrisk grill og gassgrill er tryggere alternativer fordi man i større grad kan kontrollere varmen.

Sørg for at grillen står stødig og i god avstand fra brennbart materiale. Det forutsettes også at balkongen har god utlufting langs gulv og tak uten noen form for innglassing, slik at røyk og eventuell lekket gass raskt luftes ut (røyken er lettere enn luft og stiger, mens propangassen er tyngre enn luft og synker).

Hold grillen under oppsikt hele tiden mens den er varm. Pass på at røyk fra grillen ikke sjenerer naboer.

Merk at borettslag og sameier ofte har egne husordensregler som må følges.

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 pantdokumentet 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 våryr 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
- Vedtaksendringer
- 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 styre 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 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).

Neste Info-hefte 3-2019 ventes ferdig i september / oktober