

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2019

Ordinært årsmøte i Sameiet Dælenggata 29 avholdes mandag 04.05.2020 kl. 18.00
Det blir avviklet som nettmøte i henhold til myndighetenes bestemmelser i forbindelse med coronapandemien. Deltakere må installere Microsoftappen Teams og koble seg på gruppen med navnet D29 (egen orientering kommer).
Det vil være anledning for et beboermøte etter endt årsmøte.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSBERETNING FOR 2019

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2019

Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSER

- A) Styrehonorar, forslag om kr 60 000 eks. arbeidsgiveravgift.
- B) Revisor, foreslås godkjent etter regning.

5. INNKOMNE SAKER

- A) Endring av vedtektene 1. (se vedlegg 1)
- B) Endring av vedtektene 2. (se vedlegg 1)
- C) Endring av husordensreglene (se vedlegg 2)

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- D) Valg av styreleder for 2 år.
- E) Valg av et styremedlem for 2 år
- F) Valg av to varamedlemmer for 2 år

Oslo, 10. april 2020
Styret i Sameiet Dælenggata 29

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett.
Det er kun én stemme per seksjon.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmaktsdel på registreringsblanketten som da må skannes og sendes styret før møtet.
Seksjonseier bekrefter sin tilstedeværelse med skriftlig påmelding, senest 4. mai kl 09.00 og deretter ved innlogging i app-møtet D29.

ÅRSBERETNING FOR 2019

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 25.03.2019 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder:	Kjell Strømme	2018-2020
Styremedlem:	Anders Lahn Lunder	2018-2020
Styremedlem:	Camilla Madelen Aahjem	2019-2021
Varamedlem:	Ane Brohaug	2018-2020
Varamedlem:	Roger Larsen	2018-2020

Valgkomité

Sameiet har ingen valgkomité.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

Sameiet Dælenenggata 29 har gnr. 227 og bnr. 108, beliggende i Oslo og har et samlet areal på 2031 kvm. Sameiet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 974254549.

Sameiet består av 22 seksjoner, 21 boligseksjoner og 1 garasjeeksjon med 11 garasjeplasser og boder.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS.

Sameiets revisor er Flattum & Co.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten

(Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

Brannsikringsutstyr:

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

TV og Bredbånd:

Sameiet har avtale med Telenor Norge AS (tidligere Canal Digital).

Forsikring:

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige med polisenummer 78882716.

Sameiets forsikring ivaretas av Søderberg & Partners AS.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 6 000.

Seksjonseieren er ansvarlig for å dekke egenandelen.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.

Energimerking av bolig

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID

Styret har hatt tre styremøter i det de fleste beslutninger tas gjennom epost.

Det er gjennomført flere viktige vedlikeholds- og utbedringsprosjekter i meldingsåret.

Rekkverket langs svalgangene i 3. – 5. etasje er forhøyet for å øke sikkerheten. Pipehatter på taket er skiftet ut. Garasjeporten er skiftet ut. Sameiet har hatt to mindre vannlekkasjer.

Det er gjennomført vårdugnad i Sameiet.

Bygningsmassen i Dælenengt 29 er nå over 30 år og en må regne med økte vedlikeholdskostnader i årene fremover. Styret har derfor engasjert teknisk kompetanse og fått oppdatert vedlikeholdsplanen.

Det er foretatt en skikkelig opprensning i takrennene i gården, og styret vil i løpet av våren få montert to nye taknedløp for å få unna det styrtregnet som nå kommer flere ganger pr år.

Det er ikke gjennomført kollongering av de 4 linnetrærne mot Stockholmsgaten i 2019, siden styret ikke ser på dette som en sameiesak. Det vil bli nødvendig å rustbeskytte metallelementer på verandaene og på taket.

De neste vedlikeholdsarbeidene vil være å beskytte fasaden mot flere riss og hindre uønsket vanninntrenging i fasaden. En ståldør inne på gårdsrommet må skiftes ut. Det pågår en kartlegging av feil og mangler med gårdens ventilasjon. En tilsvarende undersøkelse vil bli foretatt med hensyn til vinduene og vannrørene i gården. Taket må renses for mose i løpet av få år. Det er inngått ny avtale med Vaktmester Andersen.

Sameiets felleskostnader er i 2020 budsjettet til 28 kr pr.m². Det er lavt for et mindre sameie med bygningsmasse fra 1980-tallet og med et visst etterslep på vedlikeholdssiden. Styret tar derfor sikte på at de årlige felleskostnadene skal øke mer enn prisstigningen. Sameierne må også være forberedt på at det kan bli nødvendig med ekstra innkalling av kapital dersom det dukker opp nye vesentlige feil og skader.

Det er fortsatt manglende tinglysinger vedrørende flere parkeringsplasser. Dette er en sak for den enkelte sameier som det gjelder.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.19 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Driftsinntektene i 2019 var totalt kr 734 944, som er høyere enn budsjettet kr 679 972. Avviket skyldes i hovedsak høyere inntekter fra parkering og garasje.

Sameiets kostnader i 2019 var totalt kr 867 759, som er høyere enn budsjettet kr 716 550. Avviket skyldes i hovedsak høyere vedlikeholdskostnader.

Resultatet av driften året 2019 viser et negativt årsresultat på kr 132 815.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2019 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

For øvrig informasjon vises det til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

BUDSJETT 2020

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2020.

Budsjettet ligger vedlagt.

Budsjettet er basert på 10 % økning i innbetaling av felleskostnader

Budsjettet gir et forventet negativt årsresultat på kr 21 460.

For øvrig informasjon vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

Energi:

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med

estimerer fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med noe økte energikostnader sammenlignet med 2019.

Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2020 på 3,5 %.

Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:

Renovasjonsavgiften økes med 4,6 % i 2020.

Vann- og avløpsavgiften økes med 10,5 % i 2020.

Feieavgiften og tilsynsgebyret reduseres med 7,5% i 2020.

Oslo, 10.4.2020

Styret
i
Sameiet Dælenggata 29

Kjell Strømme /s/
Styreleder

Camilla Madelen Aashjem /s/
Styremedlem

Anders Lunder /s/
Styremedlem

Til årsmøtet i Sameiet Dælenggata 29

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Dælenggata 29 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 123.952. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsføreren (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000

«Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 10. april 2020

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS


Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

SAMEIET DÆLENGGATA 29

2019

SAMEIET DÆLENGGATA 29

Resultatregnskap 2019

	Note	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018
Inntekter:				
Felleskostnader		529 872	529 836	499 488
Parkering og garasje		71 764	16 746	16 764
Kabel-TV, bredbånd		133 308	133 390	133 308
Sum inntekter		734 944	679 972	649 560
Kostnader:				
Lønnskostnader	2	57 050	57 050	57 050
Driftskostnader	3	354 113	373 000	345 345
Vedlikeholdskostnader	4	287 640	129 000	84 950
Honorarer	5	52 662	53 000	62 633
Forsikringer	6	94 787	79 000	82 261
Andre kostnader	7	21 506	25 500	16 874
Sum kostnader		867 759	716 550	649 113
Driftsresultat		-132 815	-36 578	447
Finansinntekter	8	8 863	9 500	9 780
Sum finansinnt.- og kostnader		8 863	9 500	9 780
Resultat		-123 952	-27 078	10 227

SAMEIET DÆLENGGATA 29

Balanse

	Note	2019	2018
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		17 390	0
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader		20 958	96 215
Bank	9	203 375	395 913
Sum omløpsmidler		241 723	492 128
Sum eiendeler		241 723	492 128
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		232 316	356 267
Sum egenkapital	10	232 316	356 267
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		9 268	109 630
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	26 091
Annen kortsiktig gjeld		140	140
Sum kortsiktig gjeld		9 408	135 861
Sum gjeld og egenkapital		241 723	492 128
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		241 723	492 128
Kortsiktig gjeld		9 408	135 861
Sum Arbeidskapital		232 316	356 267

OSLO, 10. april 2020
STYRET FOR SAMEIET DÆLENGGATA 29

Kjell Strømme
Styreleder

Anders Lahn Lunder
Styremedlem

Camilla Madelen Aahjem
Styremedlem

Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2019 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	7 050
Styrehonorar	50 000
Sum lønnskostnader	57 050

Note 3 Driftskostnader

Containerleie, avfallshåndtering	1 340
Offentlige avgifter	123 737
Renhold	32 848
Strøm/nettleie	16 724
Tv, bredbånd	137 199
Vaktmestertjeneste	42 265
Sum driftskostnader	354 113

Note 4 Vedlikeholdskostnader

Vedlikehold bygninger	185 370
Vedlikehold elektrisk anlegg	13 361
Vedlikehold garasjeanlegg	61 849
Vedlikehold heis	27 060
Sum vedlikeholdskostnader	287 640

Note 5 Honorarer

Andre honorar	5 475
Forretningsførsel/Regnskapshonorar	38 356
Revisjonshonorar	8 831
Sum honorarer	52 662

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.
 Revisor for sameiet er Flattum & CO.
 Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 6 Forsikring

Forsikringskadeoppgjør	12 000
Forsikringspremie	82 787
Sum forsikring	94 787

Note 7 Andre kostnader

Bankgebyr	5 735
Datakostnader	3 194
Diverse kostnader	1 960
Heis-/alarmtelefon	1 758
Kontingenter	990
Porto/kopi/arkiv	4 638
Årsmøte	3 232
Sum andre kostnader	21 506

Note 8 Finansinntekter

Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	8 712
Annen renteinntekt	12
Renteinntekt, bank	139
Sum finansinntekter	8 863

Note 9 Bankinnskudd

Driftskonto HB 8397.10.15481	176 539
Høyrentekonto 8397.10.72728	26 815
Skattetrekkskonto 8397.10.24812*	21
Sum bankinnskudd	203 375

*skattetrekkskonto, bundne midler

Note 10 Egenkapital

	01.01.2019	Bevegelse	31.12.2019
Annen egenkapital	356 267	-123 952	232 316
Sum egenkapital	356 267	-123 952	232 316

SAMEIET DÆLENGGATA 29

Budsjett 2020

	Budsjett 2020	Regnskap pr. desember	Budsjett 2019	Regnskap 2018
Inntekter:				
Felleskostnader	583 000	529 872	529 836	499 488
Parkering og garasje	24 000	71 764	16 746	16 764
Kabel-TV, bredbånd	132 000	133 308	133 390	133 308
Sum inntekter	739 000	734 944	679 972	649 560
Kostnader:				
Lønnskostnader	68 460	57 050	57 050	57 050
Driftskostnader	382 000	354 113	373 000	345 345
Vedlikeholdskostnader	130 000	287 640	129 000	84 950
Honorarer	55 000	52 662	53 000	62 633
Forsikringer	97 000	94 787	79 000	82 261
Andre kostnader	28 000	21 506	25 500	16 874
Sum kostnader	760 460	867 759	716 550	649 113
Driftsresultat	-21 460	-132 815	-36 578	447
Finansinntekter	9 500	8 863	9 500	9 780
Sum finansinnt.- og kostnader	9 500	8 863	9 500	9 780
Resultat	-11 960	-123 952	-27 078	10 227

5. Innkomne saker

5. A Endring av vedtekter 1.

Forslag fra styret Vedtektsendringer:

1.

§ 2 siste ledd

I §2 siste ledd står det at salg av seksjon skal meddeles styret. Passusen fører til litt forvirring hos meglerne og ekstraarbeid for styret. Og i og med at det er fritt salg, mener **styret at** bestemmelsen bør tas ut, ved at «Salg og» tas ut. For at hele siste ledd skal bli logisk må da siste setning flyttes fram og komme etter setningen som avsluttes med «og pantsettelse. Setningen om registrering av leietaker bør presiseres til å omfatte kontaktopplysninger.

Siste ledd vil da lyde: «Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet. Utleie skal meddeles styret for registrering av leietakers kontaktopplysninger».

5. B Endring av vedtekter 2.

2.

§2 nytt siste ledd som kommer i tillegg til det foran behandlede.

Eierseksjonsloven har fått en ny paragraf (§24, siste ledd) som angir begrenset mulighet på korttids utleie. Bakgrunnen for bestemmelsen er at en i boligmiljøer ikke skal få hotell-lignende tilstander og det uten resepsjon. D 29 ligger svært sentralt i Oslo og det kan friste til omfattende kommersiell utleie av typen Airbnb. Styret vil på denne bakgrunn, og i tråd med lovens intensjon, foreslå en bestemmelse i Sameiets vedtekter om dette:

Nytt ledd (blir 4 ledd): «Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

5. C Endring av husordensreglene

Forslag fra styret om I endring i husordensreglene.

Styret foreslår en endring i husordensreglenes punkt 3.

Styret mener «overdragelse» ikke hører hjemme i husordensreglene, det er behandlet i vedtektene. Punktet sier da at utleie og fremleie skal godkjennes av styret. D29 er ikke et borettslag, og derfor er bestemmelsen en inngripen i råderetten som styret synes er uheldig. Så vidt det sittende styret har forstått har den heller ikke blitt praktisert på mange år. Dersom det skulle praktiseres måtte også styret innhente mer inngående informasjon om potensielle leietakere. Punktet har også en forpliktelse til styret om at styret skal sende leietaker husordensregler og vedtekter ved innflytting. Dette er å frita utleier fra det som skal være enhver utleiers ansvar. I samsvar med dette foreslås følgende innhold i punkt 3:

«UTLEIE

Dersom en seksjon leies ut plikter seksjonseieren å informere Styret om dette med full kontaktinformasjon (navn, epost, mobiltelefon) og med forpliktelse til å varsel Styret også ved endringer i kontaktinformasjonen. Utleier er selv ansvarlig for å informere sin leietaker om Husordensregler og andre bestemmelser som gjelder i sameiet. Utleier er ansvarlig overfor sameiet både når det gjelder økonomiske forpliktelser og for at leietaker retter seg etter husordensregler og andre bestemmelser som gjelder for eiendommen.»

I punkt 14 er det også ønskelig å presisere punkt b ved å gi følgende tilføyelse « Det samme gjelder motordrevet vifte i baderom eller avtrekksventiler andre steder i boligen»