



INNKALLING 2024

Sameiet Dyster Eldor III

Mandag 15.04.2024 kl. 18:00
Klubbhuset til Ås IL

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Dyster Eldor III

Tid og sted: Mandag 15.04.2024 kl. 18:00 - Klubbhuset til Ås IL

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Godtgjørelse til styret

4 Andre saker

- 4.1 Forslag fra styret til vedtektsendring pkt 7.1
- 4.2 Endring av Husordensregler YTRE OG ORDEN:
- 4.3 Endring i vedtekter PARKERING 3.4:
- 4.4 Forslag om mulighet for dispensasjon fra vedtekter
- 4.5 Vedtekter parkering 3.4
- 4.6 forslag knyttet til oppussing av balkonger
- 4.7 Rehabilitering av altaner, trappeoppganger, vinduer og døre

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet for 2023 følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 85.000,- godkjennes

4. Andre saker

4.1 Forslag fra styret til vedtektsendring pkt 7.1

Arbeide i styret er ikke attraktivt og det er vanskelig å finne sameiere som har lyst å bidra med dette.

Vi ønsker med dette forslag å løsne litt opp for reglene, slik at sameiere trygt kan møte i årsmøte, uten å frykte å måtte ta på seg et uønsket styre-verv. I tillegg er det vanskelig å rekrutere medlemmer til styret, og vi ønsker å unngå en situasjon hvor vi må ansette noen profesjonelle til dette.

Nåværende vedtekt:

7.1 Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av fem medlemmer og 2 varamedlemmer hvor en har førsteprioritet.

Forslag til vedtak: 7.1 Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av 3 til 5 medlemmer og opp til 2 varamedlemmer hvor en har førsteprioritet. Styret fastsetter selv rammene for overgang fra varamedlem til styremedlem, men styret må til enhver tid ha minimum 3 styremedlemmer.

Styrets innstilling: Ønsker vedtatt, da dette vil lempe reglene for sammensetning av styret, men trenger ikke ha praktisk betydning.

4.2 Endring av Husordensregler YTRE OG ORDEN:

Grunnlag for endring:

For å kunne bo og trives i ett sameie må det kunne være rom for å ha bobil, henger, eller campingvogn til fritid og hobby bruk. Endringen vil gi rom for det i en sesong med mer plass (både pga beboere har ferieavvikling og ingen snø).

De høye bilene skal ikke parkeres ved gjesteparkering med lekeplassen pga sikt.

Forslag fra nr 70.

Forslag til vedtak: pkt. 1:

"Utvendig felles arealer må holdes ryddig og sikre for nødvendig fremkommelighet.

Det er tillatt å parkere henger, bobil, campingvogn i sommersesong. Campingvognen, hengeren eller bobilen må være i bruk jevnlig å ikke bli stående fast uten å være i bruk. Det vil ikke være lov å plassere uregistrerte kjøretøy eller lignende som ikke er i bruk.

Bobiler, campingvogn og henger kan kun stå på dystereldor sameie III plass fra 1.april tom 1.oktober.

Nyttekjøretøy over 3.5tonn må søkes om. Campingvogn, bobil og henger må søkes om fra 2.oktober tom 31.mars. Disse kan IKKE parkeres på gjesteparkering forran lekeplass, men på friparkering."

Styrets innstilling: Styret er neutrale i denne saken.

4.3 Endring i vedtekter PARKERING 3.4:

BETALING FOR BIL NR 2.

Dette for å sikre tydeligere plassering av sameierenes biler og frigjøre gjesteparkering i raden ved lekeplassen.

Idag er det slik at enkelte sameiere benytter to plasser utenfor oppmerket plass/garasje. Dette gjør det vanskelig for gjester å kunne parkere.

Forslag fra nr 70.

Forslag til vedtak: Alle sameiere eier 1 oppmerket plass eller garasje. Ved bruk av annen parkering i sameiet må man leie plass for bil nr 2. Leie av plass vil koste 100kr per mnd, 1200kr per år.

Styrets innstilling: Styret er negative til dette forslaget.

Vi ser ikke hvordan det å ta betalt for parkeringsplass nummer 2, vil øke antallet av ledige parkeringsplasser i sameiet. Vi har ikke mulighet for å håndheve dette, og tenker ingen vil frasi seg en ekstra bil for denne summen.

4.4 Forslag om mulighet for dispensasjon fra vedtekter

Grunnlag:

Idag står det i husordensregler at man kan søke om parkering for bobil, campingvogn, nyttekjøretøy eller henger. Styret per idag innvilger ikke søknader, på grunnlag av at alle kun har rett på en oppmerket parkeringsplass hver.

Dette for å kunne sikre trivsel og orden i sameiet. Og for å kunne gi ALLE sameiere lik rett på å ha kjøretøy av ulik form parkert for privat bruk.

Forslag fra nr 70.

Forslag til vedtak: Da må det komme tydelig frem i husordensregler at det kan søkes, med unntak fra vedtekter. Evt mot godtgjøring som i forslag 2 (red. 5.3). Ved parkering av bil I garasje og utenfor betales det ekstra til sameiet for leie av plass.

Styrets innstilling: Vi vil aldri kunne gjøre unntak fra vedtekter, så er derfor negative til dette forslaget.

4.5 Vedtekter parkering 3.4

I følge våre vedtekter for sameiet står det at kjøretøy skal parkeres på oppmerket plass eller i garasje, med oppmerket plass er det ment plass med nr. dette gjelder 10stk. Gjesteplass er ment for gjester ikke for sameiere.

MVH nr.24

Forslag til vedtak: Parkering av bil nr.2 får en nummerert plass mot betaling.

Styrets innstilling: Styret er negative til dette forslaget.

Det er ikke nok plasser til alle, og i tillegg ser vi ikke hvordan det å reservere ekstra plasser, gir flere ledige parkeringsplasser.

4.6 forslag knyttet til oppussing av balkonger

De nye balkongene på Kwartsveien har forynget de byggene totalt og jeg synes det er flott at leilighetene våre også skal se mer moderne ut, men jeg tenker at vi også må gjøre noe annet: Vi bør male over de røde og blå fargene. La oss bruke hvit maling eller en nyanse av grå? - For kanskje 30 år siden var et slikt design på moten, men i dag ligner boligfeltet vårt "Bestefar Bjørns hytta" snarere enn moderne hus:) Det virker for meg som om vi ikke nødvendigvis trenger å male hele husene, bare disse "dekorative" fargene, og kanskje vi kunne gjort det selv, og jeg vil gjerne hjelpe, og alle som er i tvil om de kan klare seg selv kan stole på min hjelp.

Mvh
Piotr Grzegorzak
Gneisveien 60

Forslag til vedtak: Vi bør male over de røde og blå fargene. La oss bruke hvit maling eller en nyanse av grå?

Styrets innstilling: Styret er neutrale til dette forslaget, men er positive for innspill til modernisering.

4.7 Rehabilitering av altaner, trappeoppganger, vinduer og døre

Sameiet har blitt dårligt vedlikeholdt, og er i tillegg 30 år gammelt. Det er mye råteskader på altaner og i vinduer og døre. Dette må byttes, men koster penger.

Vi har hentet inn forskjellige tilbud på jobben, og må ta opp lån for å gjøre dette. Det vil bety en øking i felleskostnader på 5-800kr i måneden.

Forslag til vedtak: Styret kan ta opp lån for å få nye altaner, trappeoppganger, vinduer og døre. Og avviker av denne grunnen fra budsjettet 2024.

Styrets innstilling: Positive for dette.

Det vil bidra til bedre inn klima, økt sikkerhet for alle i 2 etasje, og minske omkostninger for alle til oppvarming av leilighetene.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Kasper Kierkegaard
Styremedlem, André Barkvoll
Styremedlem, Solveig Wolff
Styremedlem, May-Helen Glosli
Styremedlem, Niillas Stensland

Varamedlem, Roar Løseth
Varamedlem, Daumantas Bloznelis

5.1 Valg av leder

Ikke på valg før 2025.

5.2 Valg av medlemmer til styret

3 styremedlemmer (2 år) er på valg:

- Forslag til vedtak:**
- 1) Niillas Stensland nr 78 (stiller på gjenvalg, men 1 år)
 - 2) May-Hélen Glosli nr. 50 (stiller på gjenvalg)
 - 3) Ledig plass som styremedlem (ingen kandidater har meldt seg)

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

1 varamedlem (1 år) er på valg:

- Forslag til vedtak:**
- 1) Ledig plass som varamedlem (ingen kandidater har meldt seg)

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	1 539 210	810 753
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	262 792	761 368
Endringer i andre langsiktige poster	-69 997	-32 911
B. Endring arbeidskapital	192 796	728 457
C. Arbeidskapital	1 732 006	1 539 210
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 792 988	1 726 471
Kortsiktig gjeld	-60 982	-187 261
C Arbeidskapital	1 732 006	1 539 210

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Sameiet Dyster Eldor III

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 455 257	1 454 904	1 455 000	1 511 400
Sum leieinntekt		1 455 257	1 454 904	1 455 000	1 511 400
Sum inntekt		1 455 257	1 454 904	1 455 000	1 511 400
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	16 138	11 985	12 000	12 000
Styrehonorar	2	85 000	85 000	85 000	85 000
Driftskostnad					
Energikostnad		16 965	18 783	30 000	17 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	91 245	39 445	40 000	95 000
Kommunale avgifter/renovasjon		0	803	0	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	5 938	5 625	7 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	5 412	32 208	22 000	6 000
Reparasjon og vedlikehold	6	574 910	122 434	412 000	881 400
Revisjonshonorar		5 948	5 565	5 000	6 000
Forretningsførerhonorar		82 945	80 608	84 000	87 000
Andre honorar		65 708	1 260	2 000	2 000
Kontorkostnad		1 760	368	0	2 000
TV/bredbånd		198 576	191 016	200 300	211 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 156	795	0	0
Kontingenter og gaver		0	2 450	1 000	1 000
Forsikringer		148 113	137 153	148 000	160 000
Andre kostnader		9 783	4 720	4 000	20 000
Sum kostnad		1 309 595	740 217	1 052 300	1 591 400
Driftsresultat		145 661	714 687	402 700	-80 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		117 131	46 681	0	80 000
Netto finansposter		-117 131	-46 681	0	-80 000
Årsresultat		262 792	761 368	402 700	0
Andre overføringer	10	69 997	32 911	0	0
Overført sameiekapital		192 796	728 457	0	0
SUM OVERFØRINGER		262 792	761 368	0	0

Balanse 2023 Sameiet Dyster Eldor III

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	7	2 047 136	1 977 140
Sum anleggsmidler		2 047 136	1 977 140
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		2 591	17 806
Andre kortsiktige fordringer		445	53
Forskuddsbetalte kostnader		40 004	148 113
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 749 947	1 560 500
Sum omløpsmidler		1 792 988	1 726 471
SUM EIENDELER		3 840 124	3 703 611

Balanse 2023 Sameiet Dyster Eldor III

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		2 047 136	1 977 140
Annen egenkapital		1 732 006	1 539 210
Sum opptjent egenkapital		3 779 142	3 516 350
Sum egenkapital	8	3 779 142	3 516 350
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		2 616	3 022
Leverandørgjeld		57 102	169 596
Skyldig off. myndigheter		55	0
Annen kortsiktig gjeld		1 209	14 644
Sum kortsiktig gjeld		60 982	187 261
Sum gjeld		60 982	187 261
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 840 124	3 703 611

Sted: _____

Dato: _____

Kasper Kierkegaard
Styreleder

Niillas Stensland
Styremedlem

May-Helen Glosli
Styremedlem

André Barkvoll
Styremedlem

Solveig Wolff
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 42 enheter, og er oppført på *Gnr 55, Bnr 444 i Ås kommune og har eiertomt på 12.374,7 kvm.

Sameiets eiendeler er forsikret i If Skadeforsikring Police nr SP1357936.7.1

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	815 616	815 616
3609 Leie parkering	10 150	10 800
3618 Leietillegg strøm	1 003	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	191 016	191 016
3625 Vedlikeholdsfond	437 472	437 472
Sum	1 455 257	1 454 904

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5120 Timelønn fra lønssystemet	3 250	0
5150 Påløpne feriepenger	390	0
5400 Arbeidsgiveravgift	12 443	11 985
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	55	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	85 000	85 000
Sum	101 138	96 985

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	20 049	0
6362 Skadedyrtryddelse	15	1 715
6391 Snømåking/strøing/feiing	40 758	36 120
6392 Containerleie/tømming	12 141	1 610
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	18 281	0
Sum	91 245	39 445

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMs	5 938	5 625
Sum	5 938	5 625

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	0	29 135
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	155	774
6552 Dugnadskostander	5 257	2 299
Sum	5 412	32 208

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	0	24 090
6602 Vedlikehold VVS	51 305	13 170
6603 Vedlikehold elektro	268 453	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	132 485	17 671
6617 Vedlikehold brannvernustyr	18 174	59 681
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	5 184	0
6642 Snekkerarbeid	0	7 823
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	87 314	0
6690 Refusjon Vann-utekran	1 995	0
Sum	574 910	122 434

Note 7 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold, for detaljer se note fond

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	1 977 140	69 996	2 047 136
Årets resultat	1 539 210	192 796	1 732 006
Sum opptjent egenkapital	3 516 350	262 792	3 779 142
Sum egenkapital	3 516 350	262 792	3 779 142

Note 9 - Øremerket avsetning

Vedlikeholdsfond (1395/2075)	2023	2022
Inngående balanse	1 977 139,57	1 944 228,84
Innbetalt til vedlikeholdsfond	0	0
Renter vedlikeholdsfond	69 996,75	32 910,73
Utgående balanse	2 047 136,32	1 977 139,57

Note 10 - Andre overføringer

Konto 2075 Øremerket vedlikehold har økt med renter på kr.69.996,75

Resultat og balanse med noter for Sameiet Dyster Eldor III.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Dyster Eldor III

Styreleder	Kasper Kierkegaard (sign.)	30.03.2024
Styremedlem	May-Helen Glosli (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Niillas Stensland (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Solveig Wolff (sign.)	26.03.2024
Styremedlem	André Barkvoll (sign.)	30.03.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Sameiet Dyster Eldor III

Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 15.04.2024 kl. 18:00 - Klubbhuset til Ås IL

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

