



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 537 214
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: DYST BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eli Stræte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 30.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 903 621	170 453
Sum inntekter		1 903 621	170 453
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	0
Annen driftskostnad		1 732 410	43 378
Sum kostnader		1 903 560	43 378
Driftsresultat		61	127 075
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 145	17
Sum finansinntekter		1 145	17
Annen finanskostnad		2 821	
Sum finanskostnader		2 821	
Netto finans		-1 676	17
Resultat før skattekostnad		-1 615	127 092
Årsresultat		-1 615	127 092
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 615	127 092
Sum overføringer og disponeringer		-1 615	127 092



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 581	40 948
Andre fordringer		62 200	48 393
Sum fordringer		63 781	89 341
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		302 759	88 892
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		302 759	88 892
Sum omløpsmidler		366 540	178 233
SUM EIENDELER		366 540	178 233
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		125 476	127 092
Sum opptjent egenkapital		125 476	127 092
Sum egenkapital		125 476	127 092
Sum langsiktig gjeld		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		197 840	19 819
Annen kortsiktig gjeld		43 224	31 322
Sum kortsiktig gjeld		241 064	51 141
Sum gjeld		241 064	51 141
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		366 540	178 233



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 662518

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 537 214
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: DYST BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eli Strøte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 29.07.2025



Organisasjonsnr: 932 537 214
DYST BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 903 621	170 453
Sum inntekter		1 903 621	170 453
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	0
Annen driftskostnad		1 732 410	43 378
Sum kostnader		1 903 560	43 378
Driftsresultat		61	127 075
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 145	17
Sum finansinntekter		1 145	17
Annen finanskostnad		2 821	
Sum finanskostnader		2 821	
Netto finans		-1 676	17
Resultat før skattekostnad		-1 615	127 092
Årsresultat		-1 615	127 092
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 615	127 092
Sum overføringer og disponeringer		-1 615	127 092



Organisasjonsnr: 932 537 214
DYST BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 581	40 948
Andre fordringer		62 200	48 393
Sum fordringer		63 781	89 341
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		302 759	88 892
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		302 759	88 892
Sum omløpsmidler		366 540	178 233
SUM EIENDELER		366 540	178 233
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		125 476	127 092
Sum opptjent egenkapital		125 476	127 092
Sum egenkapital		125 476	127 092
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		197 840	19 819
Annen kortsiktig gjeld		43 224	31 322
Sum kortsiktig gjeld		241 064	51 141
Sum gjeld		241 064	51 141
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		366 540	178 233



Organisasjonsnr: 932 537 214
DYST BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Note

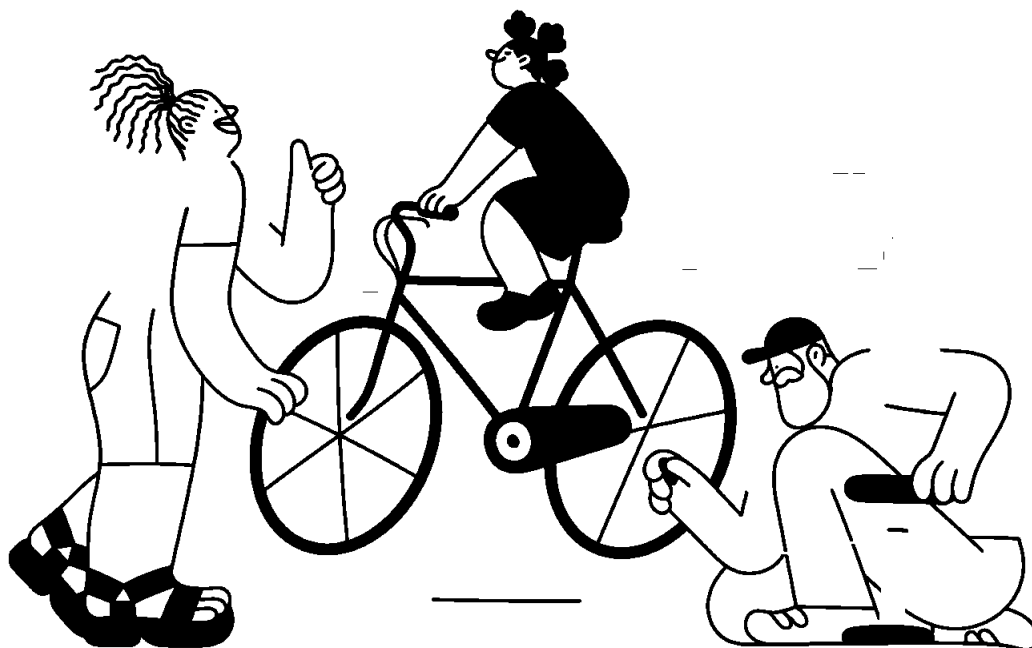
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5301
DYST BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i DYST BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

3. juni 2025 kl. 18:00, Vitenparken Campus Ås, Høgskoleveien 1, 1433 Ås.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Salamanderdammer
8. Gjerde rundt dam
9. Vedtaksendring - Bruk av Vibbo og moderering av innlegg
10. Vedtekstsendring - Vedlikeholdsansvar plattning
11. Vedtekstsendring §3-1 (5) - Endring av beplantning på tilleggsdel og spesifisering av fremmedarter
12. Fysisk barriere for trafikk
13. Fartsdempere
14. Kjørevei – Forslag om enveiskjøring for økt trafiksikkerhet
15. Skiltgjenkjenning garasjeport
16. Erstatning for rød sand ved inngangsparti
17. Vedtekstsendring § 3-1 (5)
18. Sosiale aktiviteter på feltet
19. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,
Styret i DYST BOLIGSAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at Sigrun Strømsøyen velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Sigrun Strømsøyen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Malin Sæther foreslått. Som protokollvitner foreslår vi to fra salen.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Styrets innstilling

Innkallingen er sendt inn ihht. vedtektene. Styrets innstillingen er derfor at innkallingen godkjennes.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5301 Årsregnskap 2024.pdf
2. 5301 Årsrapport med styrets beretning.pdf
3. 5301 Dyst Boligsameie - Revisors beretning 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300.000.

Det legges opp til at styreleder honoreres med 100.000 og styremedlemmene honoreres med kr 50.000 hver.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 300.000

Sak 7

Salamanderdammer

Forslag fremmet av:

Bjørn Trygve Bråte

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ås kommune har et spesielt ansvar for stor svart salamander. Det var salamander i området den gang feltet ble regulert til boligformål. Derfor ble dammene anlagt for å ivareta salamanderens interesser. Nå er det mulig at det kryr av disse skapningene i dammene uten at jeg har fått det med meg. Hvis de mangler er det jo synd. Dammene ligger kanskje på kommunalt område, men berører jo vårt bofelt. Og dammer uten særlig tilsig av friskt vann gror jo igjen og blir bare tragiske.

Styrets innstilling

Dette er en informasjonssak og skal ikke voteres over.

Skjøtselsplan for friområdene som omfatter skogsbeltet + dammer omkring vårt boligområde - kalt "Dyster Eldor felt B2" i rapporten, samt friområder tilknyttet planlagte boligfelt BK1, BK2, BK3, BK4 og BK5), finnes vedlagt.

Friområdet eies i sin helhet av Ås kommune, og driftsansvaret (etter ferdigattest er gitt) pålegges sameiene på Dyster Eldor II. Trinnsvis overtakelse av driftsansvar er diskutert med Ås kommune, da friområdet er uforholdsmessig stort for vårt sameie å drifte før flere felt er utbygget. Sameiet har ikke signert noen avtale, og har etterspurt konkretisering av prosessen frem mot ferdig utbygget felt.

Forslag til vedtak

Ønsker at styret kan redegjøre for hva som skjer i disse dammene. Har vi på Dyst noe vedlikeholdsansvar? Kan de brukes av oss til noe positivt?

Mvh. Bjørn i 122

Vedlegg

4. Skjøtselsplan Dyster Eldor.pdf



Sak 8

Gjerde rundt dam

Forslag fremmet av:

Guro Asbjørnsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi ønsker å fremme et forslag om å sette opp et gjerde rundt dammen ved rekke L. Bakgrunnen for forslaget er hensyn til sikkerheten med tanke på barn som leker i området.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget ikke kan vedtas. Dette fordi dammen ligger utenfor tiltaksgrensen til sameiet.

Det foreligger en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for alle dammene. På bakgrunn av denne var det ikke behov for gjerdet rundt dammen.

En mulighet er at forslaget gjøres om til at man kan søke kommunen om å få bygge gjerdet. Dette medfører dog mye kostnader som må dekkes av sameiet og som på bakgrunn av ROS analysen fremstår som unødvendige og vil føre til at andre tiltak man ønsker å gjøre på feltet må prioriteres bort.

Forslag til vedtak

At det settes opp et gjerde rundt dammen ved rekke L i samme utforming som det er på de andre dammene.

Sak 9

Vedtaksendring - Bruk av Vibbo og moderering av innlegg

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det foreslås å legge til et eget punkt i vedtektene som gjenspeiler veilederen som allerede ligger på Vibbo. Dette skal bidra til å bedre regulere bruken av Vibbo. Følgende tekst og innhold er foreslått:

Bruk av Vibbo - moderering og regler for innlegg

Generelle retningslinjer for bruk av Vibbo

Vibbo er en plattform for intern kommunikasjon blant beboerne i Dyst Boligsameie. Alle eiere og beboere oppfordres til å bruke plattformen på en respektfull og konstruktiv måte. Bruken skal være i tråd med normal folkeskikk, og det skal unngås personangrep, diskriminerende eller nedsettende kommentarer. Diskusjonene

1. skal være saklige og fokusere på konkrete saker som angår sameiet.

Moderering av innlegg

Styret har ansvar for å moderere innhold på Vibbo. Innlegg som bryter med retningslinjene for bruk (jf. punkt 1) kan bli slettet av styret uten forvarsel. Ved spørsmål om slettede innlegg kan beboere kontakte styret via

2. meldingsfunksjonen på Vibbo for en nærmere forklaring.
3. Anvendelse av plattformens funksjoner



- **Nyheter:** Brukes av styret til å gi informasjon om viktige saker som angår sameiet. Kommentarer på nyhetssaker kan ses av alle beboere og alle vil motta varsel når en kommentar legges inn.
- **Oppslag:** Beboere kan bruke oppslag til å dele beskjeder, foreslå aktiviteter, eller be om hjelp. Styret svarer normalt ikke på oppslag, og spørsmål til styret skal rettes via Meldinger.
- **Meldinger:** Brukes til kommunikasjon direkte mellom beboere og styret. Meldinger er kun synlige for den enkelte beboer og styret.

4. Ansvar for innhold

Alle beboere er ansvarlige for innholdet de legger ut på Vibbo. Styret forbeholder seg retten til å fjerne innlegg som bryter med disse vedtektene, uten forvarsel.

Styrets innstilling

Vedtaket godkjennes.

Forslag til vedtak

Nytt punkt med overskrift: **Bruk av Vibbo - moderering og regler for innlegg.** Med følgende tekst: Generelle retningslinjer for bruk av Vibbo Vibbo er en plattform for intern kommunikasjon blant beboerne i Dyst Boligsameie. Alle eiere og beboere oppfordres til å bruke plattformen på en respektfull og konstruktiv måte. Bruken skal være i tråd med normal folkeskikk, og det skal unngås personangrep, diskriminerende eller nedsettende kommentarer. Diskusjonene skal være saklige og fokusere på konkrete saker som angår sameiet. Moderering av innlegg Styret har ansvar for å moderere innhold på Vibbo. Innlegg som bryter med retningslinjene for bruk (jf. punkt 1) kan bli slettet av styret uten forvarsel. Ved spørsmål om slettede innlegg kan beboere kontakte styret via meldingsfunksjonen på Vibbo for en nærmere forklaring. Anvendelse av plattformens funksjoner Nyheter: Brukes av styret til å gi informasjon om viktige saker som angår sameiet. Kommentarer på nyhetssaker kan ses av alle beboere og alle vil motta varsel når en kommentar legges inn. Oppslag: Beboere kan bruke oppslag til å dele beskjeder, foreslå aktiviteter, eller be om hjelp. Styret svarer normalt ikke på oppslag, og spørsmål til styret skal rettes via Meldinger. Meldinger: Brukes til kommunikasjon direkte mellom beboere og styret. Meldinger er kun synlige for den enkelte beboer og styret. 4. Ansvar for innhold Alle beboere er ansvarlige for innholdet de legger ut på Vibbo. Styret forbeholder seg retten til å fjerne innlegg som bryter med disse vedtektene, uten forvarsel.

Sak 10

Vedtekstsending - Vedlikeholdsansvar platting

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Etter råd fra Obos ønsker vi å framme forslag om å konkretisere vedlikeholdsansvaret for plattingene og terrassebordene på seksjonenes takterrasser.

Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av egen platting og terrassebord på egen takterrasse. Dette omfatter utskifting av skadde eller råteskadde bord, samt jevnlig oljing, beising og annet nødvendig vedlikehold for å sikre god tilstand og forebygge skader.

Styrets innstilling



Styret anbefaler at dette vedtas.

Forslag til vedtak

Det legges til en underpunkt tilhørende seksjon: 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenhet med følgende tekst: Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av egen platting og terrassebord på egen takterrasse. Dette omfatter utskifting av skadde eller råteskadde bord, samt jevnlig oljing, beising og annet nødvendig vedlikehold for å sikre god tilstand og forebygge skader.

Sak 11

Vedtekstendring §3-1 (5) - Endring av beplantning på tilleggsdel og spesifisering av fremmedarter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

På ekstraordinært årsmøte 2025 ble det vedtatt nye regler som tillater seksjonseierne å endre beplantning på tilleggsdel til eierseksjonen. Styret ønsker nå å løse ytterligere på disse reglene for å gi beboerne mer frihet til å tilpasse sine uteområder, samtidig som vi opprettholder felles ansvar for sameiets estetikk og fri bruk av fellesarealer.

Forslag til revidert §3-1 (5):

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder/barrierer, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Ved installering av utvendig solskjerming må seksjonseier følge de retningslinjer som er fastsatt av styret og eller årsmøtet mht. valg av løsning, farge, utførelse, og leverandør.

Endringer på tilleggsdel:

Innenfor tilleggsdel kan seksjonseier gjøre visse endringer uten å påvirke fellesarealene.

Følgende er tillatt:

Utvidelse av platting: Seksjonseier kan utvide plattingen på tilleggsdelens bakside. Det er ikke tillatt å bygge platting rundt huset eller på fremsiden. Det er ikke tillatt å støype fundament. Plattingen skal bygges på samme måte som eksisterende platting, slik at arbeidet er enkelt reversibelt.

Bytte av grus: Rød grus ved inngangsparti kan byttes ut med "Rød Hagesingel/Gårdsplasssingel 8/11 mm", med eller uten armering.

---REVIDERT TEKST UNDER---

Endring av beplantning: Seksjonseier kan endre beplantningen på tilleggsdelen, både på frem- og baksiden, gikk at endringen:



- Ikke bryter med utomhusplanen (f.eks. etablering av ny hekk) uten godkjenning fra Styret/Årsmøtet.
- Ikke påvirker sameiets forsikring (f.eks. ved å skape fuktskader, skade bygningsmassen eller hindre vedlikehold av denne).
- Ikke virker veksthemmende på- eller hindrer skjøtselsarbeidet av sameiets hekk. Avstand fra hekkens stamme skal være minst 20 cm.

Busk kan plantes, så lenge det er avklart med nærmeste nabo og er nok buffer til fellesarealer (f.eks. vei, gangvei og hekk). Avstanden skal være tilstrekkelig for å sikre fri sikt, snømåking, fri bruk av fellesarealer, samt ikke hindre utrykningskjøretøy og skjøtsel av hekk.

Planting av trær må søkes om og avklares med nærmeste nabo. Art og plassering vil bli vurdert mtp. konsekvenser for bygningsmasse, bruk av fellesarealer, og sjenanse for nærmeste nabo. Ifølge loven kan uansett ikke treet stå nærmere naboens hus/hage enn 1/3 av treet høyde (<https://lovdata.no/lov/1961-06-16-15/§3>).

Styrets innstilling

Forsalget vedtas.

Forslag til vedtak

§3-1 (5) endres til: Endring av beplantning: Seksjonseier kan endre beplantningen på tilleggsdelen, både på frem- og baksiden, gikk at endringen: Ikke bryter med utomhusplanen (f.eks. etablering av ny hekk) uten godkjenning fra Styret/Årsmøtet. Ikke påvirker sameiets forsikring (f.eks. ved å skape fuktskader, skade bygningsmassen eller hindre vedlikehold av denne). Ikke virker veksthemmende på- eller hindrer skjøtselsarbeidet av sameiets hekk. Avstand fra hekkens stamme skal være minst 20 cm. Busk kan plantes, så lenge det er avklart med nærmeste nabo og er nok buffer til fellesarealer (f.eks. vei, gangvei og hekk). Avstanden skal være tilstrekkelig for å sikre fri sikt, snømåking, fri bruk av fellesarealer, samt ikke hindre utrykningskjøretøy og skjøtsel av hekk. Planting av trær må søkes om og avklares med nærmeste nabo. Art og plassering vil bli vurdert mtp. konsekvenser for bygningsmasse, bruk av fellesarealer, og sjenanse for nærmeste nabo. Ifølge loven kan uansett ikke treet stå nærmere naboens hus/hage enn 1/3 av treet høyde (<https://lovdata.no/lov/1961-06-16-15/§3>).

Sak 12

Fysisk barriere for trafikk

Forslag fremmet av:

Carl Daniel Styffe

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For å gjøre det litt mindre attraktivt å kjøre inn i området så kunne man hatt sving-bom

Styrets innstilling

Styret har innhentet tilbud på 2 bommer. 1 ved hver innkjøring. Kostnaden lander på ca. 70.000 ekskl. MVA. Dette er en engangskostnad som sameiet dessverre ikke vil ha mulighet til å ta på nåværende tidspunkt. Styrets stiller seg positiv til ideen, men kan ikke anbefale å fatte vedtaket med mindre kostnaden dekkes direkte av beboerne. Dette medfører at kostnaden deles likt på antall enheter og viderefaktureres hver enkelt beboer.



Forslag til vedtak

Montere bom ved hver innkjøring. Trenger ikke å være mere enn at man kan dytte den opp.

Sak 13

Fartsdempere

Forslag fremmet av:

Carl Daniel Styffe

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fartsdempere på ringveien

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget om å anlegge fartsdempere ikke vedtas. Det er allerede gjennomført flere tiltak for å redusere hastigheten i området, blant annet oppsetting av fartsskilt og gatetun-skilt som tydeliggjør at området er bilfritt.

Styret vurderer at ytterligere tiltak som fartsdempere vil medføre unøvendige kostnader og kan skape praktiske utfordringer for nyttekjøretøy som budbiler, vaktmestertjenester, renovasjon, gartner og vintervedlikehold.

Forslag til vedtak

Ønsker å få belagt fartsdempere på ringveien. Vi møter daglig biler som kjører alt for fort, særdeles ved innkjøringene. Fartsdempene kunne gjerne vært laget kun for biler da det kun er disse som er truende. Noen type gjennomkjøring i midten for sykler, traller, sparkesykkel osv er nok lurt

Sak 14

Kjørevei – Forslag om enveiskjøring for økt trafiksikkerhet

Forslag fremmet av:

Frank Aslak Thorvildsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at det innføres "innkjøring forbudt" fra vestlig retning i det markerte området (se vedlagt kart), slik at all biltrafikk må følge en bestemt kjøreretning. Dette vil gjøre kjøremønsteret mer forutsigbart og trygt for både gående og kjørende i området. I dag kommer biler fra begge retninger, noe som skaper uoversiktlige situasjoner og øker risikoen for uhell, særlig for barn som leker i området.



Ved å tydelig skilte og håndheve enveiskjøring, vil man sikre en tryggere trafikkflyt og redusere farlige situasjoner.

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget om å innføre enveiskjøring fra vestlig retning, da dette kan bidra til en tryggere og mer forutsigbar trafikkavvikling i området. Vi gjør imidlertid oppmerksom på at håndheving av trafikkskilt og kjøreretning ikke ligger under styrets ansvar.

Forslag til vedtak

Styret beslutter å etablere enveiskjøring i det aktuelle området ved å sette opp "innkjøring forbudt"-skilt i vestlig ende av veien (markert med rødt kryss på vedlagt kart), slik at all biltrafikk må følge kjøreretningen markert med grønne piler.

Vedlegg

5. IMG_3699.jpeg

Sak 15

Skiltgjenkjenning garasjeport

Forslag fremmet av:

Anne Marte Gudmundstuen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Parqio-appen som benyttes til garasjeporten tilbyr en funksjon for automatisk åpning via skiltgjenkjenning. Dette innebærer at porten åpnes automatisk når bilen nærmer seg, basert på registrert bilskilt. Løsningen kan gi særlig bedre flyt ved inn- og utkjøring.

Funksjonen krever installasjon av et kamera ved garasjeporten for å lese bilskilt, det koster 29 kr per måned per bruker (valgfritt abonnement). De som ønsker funksjonen, aktiverer og betaler selv via Parqio-appen

Styrets innstilling

Styret foreslår at forslaget om å utrede og eventuelt installere skiltgjenkjenning som garasjeåpner ikke vedtas. Saken har tidligere blitt evaluert, og det ble konkludert med at kostnadene for en slik løsning var for høye i forhold til den funksjonaliteten som tilbys. Kun for kamera og optaker kommer kostnaden på 35.000 eks. mva og installasjon kommer på ca. 12.000 eks. mva. Totalt 47.000 eks. mva. I dag er det allerede tilgjengelige løsninger for å åpne porten, via app eller telefon, som tilfredsstiller sameiets behov for portåpning.

Forslag til vedtak

Utrede og eventuelt igangsette installasjon av nødvendig kamerautstyr for å tilby skiltgjenkjenning via Parqio-appen, forutsatt at kostnadene til installasjon er forsvarlige og innenfor vedtatt budsjett. Bruken av funksjonen forutsetter individuell betaling fra beboere som ønsker tjenesten



Sak 16

Erstatning for rød sand ved inngangsparti

Forslag fremmet av:

Erlend Dancke Sandorf

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det fremmes forslag til årsmøte om å tillate andre erstatninger for rød sand/grus ved inngangsparti til å inkludere fliser og belegningsstein så lenge drenerende funksjon er ivarettatt.

Det finnes flere typer på markedet som har denne funksjonen, for eksempel, drenstein.

Visuelt vil det også være penere enn grå grus. Det er gjort unntak allerede hvor noen naboer har fått lov til å erstatte med gress, antageligvis fordi det også tar hånd om overvann og drenering på en effektiv måte.

Styrets innstilling

Styret foreslår at punktet om endring av rød grus endres til følgende:

Bytte av grus: Rød grus kan byttes ut med Hagesingel/Gårdsplasssingel 8/11 mm (med eller uten armering), belegningsstein/drenstein/andre heller som ivaretar drenering.

Forslag til vedtak

Det tillates andre erstatninger for rød sand/grus ved inngangsparti til å inkludere fliser og belegningsstein så lenge drenerende funksjon er ivarettatt.

Det finnes flere typer på markedet som har denne funksjonen, for eksempel, drenstein.

Sak 17

Vedtektsendring § 3-1 (5)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dersom sak 16: Erstatning for rød sand ved inngangsparti, vedtas må en vedtektsendring på plass.

Dagens tekst:

På fremsiden av husene ved inngangsparti er følgende tillatt: 'Bytte av grus: Rød grus kan byttes ut med "Rød Hagesingel/Gårdsplasssingel 8/11 mm", med eller uten armering.

Endres til:

Bytte av grus: Rød grus kan byttes ut med Hagesingel/Gårdsplasssingel 8/11 mm (med eller uten armering), belegningsstein/drenstein/andre heller som ivaretar drenering.

Styrets innstilling



Vedtaket endres.

Forslag til vedtak

Punkt om erstatning for rød grus i vedtektene § 3-1 (5) endres til Bytte av grus: Rød grus kan byttes ut med Hagesingel/Gårdsplasssingel 8/11 mm (med eller uten armering), belegningsstein/drenstein/andre heller som ivaretar drenering.

Sak 18

Sosiale aktiviteter på feltet

Forslag fremmet av:

Bjørn Trygve Bråte

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Er det ønskelig med sosiale arrangementer som gatefester eller lignende? I styrets regi, eller andre som drar i gang noe felles?

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget ikke vedtas, men at dersom noen beboere går sammen og har lyst å organisere noe felles, så kan man søke styret om midler.

Forslag til vedtak

Ønsker at styret setter av midler til sosiale arrangementer til gagn for beboerne.

Mvh Bjørn

Sak 19

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret har i år besluttet å innhente tilbud på ekstern styreleder. Bakgrunnen for dette er flere forhold: ingen beboere har stilt til valg som styreleder, og styret forvalter i dag avtaler til en verdi av flere millioner kroner. Det er også pågående reklamasjonssaker utomhus, krevende økonomiske rammer og store fellesområder som krever tett oppfølging.

Styret har vurdert flere kandidater og foreslår at Simen Vangen, formidlet av Styrelederne.no, velges som ekstern styreleder. Simen har styreerfaring og relevant kompetanse med over 10 års erfaring fra eiendomsledelse, honorar er kr 16.000 per måned, totalt kr 192.000 per år. I tillegg kommer en engangs rekrutteringsavgift til Styrelederne.no på kr 22.900 eks. mva.

Dagens styrehonorar har en totalramme på kr 300.000. Det legges opp til at styremedlemmene fortsatt honoreres med kr 50.000 hver, som tidligere. Honorar til ekstern styreleder kommer i tillegg. Total kostnad inkludert rekrutteringsavgift kommer derfor på 420.625 kr. Dette er en økning fra dagens kostnadsnivå på



120.625 kr og vil medføre økte kostnader for sameiet. Det må derfor påregnes at en eventuell økning i felleskostnadene kan bli nødvendig for å dekke merkostnaden.

Øvrige forespurte kandidater til ekstern styreleder var enten ikke tilgjengelige eller hadde et vesentlig høyere kostnadsnivå.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Simen L. Vangen

Dersom jeg får tillit som styreleder, tar jeg med meg over ti års erfaring fra eiendomsledelse. Mye av usikkerheten kan da tas bort, og erfaringen min tilsier at vi kan skape en arbeidsform preget av ro, struktur og tydelig fremdrift. Jeg ønsker å bidra til å bygge et styre som fungerer godt over tid, med rutiner og avtaler som varer – også den dagen dere ønsker å ta styringen helt selv igjen.

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Caroline Grevstad
- Joachim Olsen
- Malin Sæther
- Markus Hansen

Vært tillitsvalgt i et eldre borettslag i Oslo tidligere, samt nestleder i to eierseksjonssameier på Løren i Oslo tidligere (når det var helt nytt med de oppstartsutfordringene nye prosjekter har).

Vedlegg

1. Styrelederne.no - Vangen, Simen - CV (2).pdf



DYST BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 932 537 214, KUNDENR. 5301

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 903 621	170 453	2 100 000	2 649 255
Ladeinntekter EL-bil		0	0	0	20 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 903 621	170 453	2 100 000	2 669 255
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	0	-21 150	-42 300
Styrehonorar	5	-150 000	0	-150 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-6 544	0	-12 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-89 653	-15 000	-90 000	-150 000
Konsulenthonorar	7	-92 414	0	-10 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-253 945	0	-550 000	-268 000
Forsikringer		-456 839	-25 945	-550 000	-800 000
Kommunale avgifter	9	-8 578	-2 413	0	-10 000
Energi/fyring		-111 829	0	-200 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-69 821	0	0	-90 000
Andre driftskostnader	10	-642 788	-21	-400 000	-355 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 903 560	-43 378	-1 983 150	-2 623 400
DRIFTSRESULTAT		61	127 075	116 850	45 855
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 145	17	0	0
Finanskostnader	12	-2 821	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 676	17	0	0
ÅRSRESULTAT		-1 615	127 092	116 850	45 855
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital					
Fra opptjent egenkapital		-1 615	127 092		

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 653 243
Startkapital	250 378
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 903 621

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 1 381, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 544.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-42 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 189
Rambøll Norge AS	-21 000
Stein & Veg Consult	-23 125
SUM KONSULENTHONORAR	-92 414

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-18 169
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-190 056
Drift/vedlikehold heisanlegg	-3 736
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 757
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-12 568
Kostnader dugnader	-17 659
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-253 945

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-5 323
Renovasjonsavgift	-3 255
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-8 578

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 100
Container	-5 213
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-25 175
Håndverktøy	-42 156
Datautstyr	-2 851
Annet driftsmateriale	-19 386
Vaktmestertjenester	-8 166
Vakthold	-3 934
Renhold ved firmaer	-5 800
Snørydding	-505 726
Andre fremmede tjenester	-776
Kontor- og datarekvisita	-956
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 381
Andre kontorkostnader	-2 748
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 469
Velferdskostnader	-9 851
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-642 788

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bankinnskudd	1 059
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	86
SUM FINANSINNTEKTER	1 145

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-821
SUM FINANSKOSTNADER	-2 821



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styret

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Leder	Henrik Jenssen	Dagny Fridrichsens Vei 116
Styremedlem	Rikke Bryn Røsåsen	Dagny Fridrichsens Vei 75
Styremedlem	Joachim Olsen	Dagny Fridrichsens Vei 54
Styremedlem	Remi Sørensen	Dagny Fridrichsens Vei 86
Styremedlem	Malin Sæther	Dagny Fridrichsens Vei 92

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes e-post dyst@styrerommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).
<https://vibbo.no/5301>

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Dyst Boligsameie

Sameiet består av 138 seksjoner.

Dyst Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 932537214, og ligger i ÅS kommune

Gårds- og bruksnummer: 55/ 543

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Dyst Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.

Sameiets revisor er ERNST & YOUNG AS.



Styrets beretning for Dyst boligsameie

Innledning Sameiets andre styreperiode har vært preget av oppstart og etablering av nødvendige strukturer og rutiner. Dette har inkludert håndtering av reklamasjonssaker, inngåelse av serviceavtaler, oppbygging av en sunn økonomi, samt vedtak av regler og retningslinjer etter hvert som behov og henvendelser har dukket opp.

Antall styremøter Antall styremøter i perioden har vært 22.

Økonomi og felleskostnader I løpet av perioden har det vært nødvendig å øke felleskostnadene for å sikre en bærekraftig økonomi for sameiet. Dette har blant annet muliggjort innkjøp av nødvendig utstyr og forbedringer.

Infrastruktur og fasiliteter

- **Utbedret wifi i garasjeanlegget:** For å sikre bedre tilkobling og brukervennlighet.
- **Overtakelse av resterende uteområder og garasje:** Disse områdene er nå under sameiets kontroll.
- **Forberedelser til åpning av treningsrom og sykkelrom:** Arbeidet med å klargjøre disse fasilitetene er gjennomført.

Dialog og samarbeid Styret har hatt løpende dialog med utbygger, entreprenør og utførende for å sikre at alle reklamasjonssaker og andre nødvendige utbedringer blir håndtert på en tilfredsstillende måte. Dette inkluderer:

- **Utomhusreklamasjon med Stein og Veg:** Oppfølging av reklamasjoner på utendørsområder.
- **Oppfølging av andre reklamasjoner på fellesområder:** Sikre at alle fellesområder er i god stand.
- **Bistand til private reklamasjonssaker på bad:** Hjelp til beboere med reklamasjoner på bad.

Forberedelser til ekstraordinært årsmøte Styret har forberedt til et ekstraordinært årsmøte som skal avholdes i februar 2025. Dette møtet vil blant annet ta opp viktige saker for sameiets videre utvikling.

Tekniske oppgraderinger

- **Planlegging av utbytte av elbil software til Ladell:** Oppgradering av programvare for elbilladere.
- **Manuell åpning av garasjeport:** Takk til Joachim for innsatsen med dette.
- **Etablert påslag elbilladere:** Etablert påslag for elbilladere for å dekke infrastrukturkostnader. Dette ble gjort så fort Sameiet overtok eierskapet til P-huset fra utbygger.



Utomhusarbeid Diverse utomhusarbeid har blitt utført, inkludert:

- **Kampesteiner og gatetunskilt:** Oppgradering og vedlikehold.
- **Innhenting av tilbud for sommerskjøtsel:** For å sikre godt vedlikehold av uteområdene.
- **Planlegging og gjennomføring av dugnader:**

Signerte avtaler Styret har inngått flere viktige avtaler for å sikre god drift og vedlikehold av sameiets fasiliteter:

- **Vaktmester:** Follo vaktmesterservice
- **Renhold:** Arimbyrå
- **Sommerskjøtsel:** Ås Eiendomsdrift
- **Vinterskjøtsel:** Min Eiendomsservice
- **Løfteplattform:** Cibes
- **Brann og nødlys:** Elektroidé
- **Elkontroll:** Elektroidé
- **Serviceavtale brannslanger:** Firesafe
- **Serviceavtale tilbakeslagsventil:** Drøbak rørleggerservice
- **Pumpestasjoner:** S. rørteknikk
- **Ventilasjon:** Ventilasjonspartner
- **Garasjeport:** Hørmann
- **Heisalarm:** Addsecure

Styret takker alle beboere for samarbeidet og ser frem til en fortsatt positiv utvikling av Dyst boligsameie.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Resultatet for 2024 på kr. -1615 kr vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Prognosen for 2025 er at vi ender på et positivt resultat på ca. 199.000kr. Per mai 2025 har vi et positivt resultat på ca. 139.000kr. Dersom vi klarer å fortsatt styre mot et positivt resultat, forslår styret at det opprettes et vedlikeholdsfond hvor man kan plassere halvparten av overskuddet, mens resterende føres mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 125.477 kr. Til sammenligning er arbeidskapitalen per 21.05.2025 pålydende 264.637 kr.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Det var et konservativt anslag, og viser et resultat på ca. 102.000kr. Prognosene viser at vi ligger bedre an enn budsjettet. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

Ettersom vi har overtatt hele området har vedlikeholdskostnaden gått opp i forhold til budsjett. Deler av vedlikeholdskostnadene kommer også under posten andre driftskostnader. Økningen skyldes primært vintervedlikehold som ble ca. Dobbelt så mye som estimert. Kostnader tilknyttet vaktmester er også høyere enn antatt.

Kommunale avgifter i Ås kommune

Kommunale avgifter til Ås kommune utgjør ingen stor del av budsjettet og ligger hittil i år på ca. 11.000kr og i 2024 på ca. 5000. Det er forventet at man ender på ca. 40.000 i 2025 eks. Rennovasjonsgebyr.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar at energikostnaden i 2025 vil være større enn i 2024 da vi forvalter en vesentlig større del av området, samt P-kjelleren. Faktisk resultat viser dog at vi ligger godt an i forhold til budsjetterte kostnader.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Dyst Boligsameie.

Lån

Dyst Boligsameie har ikke lån. Men har tilgang på kassakreditt pålydende 100.000.

Felleskostnader

Felleskostnadene har blitt økt flere ganger i styreperioden 24/25. Som det også fremkommer av faktisk inntekt vs. budsjettert inntekt. Felleskostnadene bidrar til å dekke avvikene knyttet til vedlikehold. Det er verdt å merke seg at kostnadene tilknyttet innleid sommervedlikehold er en vesentlig grunn til at felleskostnadene har økt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 8715222.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Dyst Boligsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dyst Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



**Shape the future
with confidence**

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 25. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

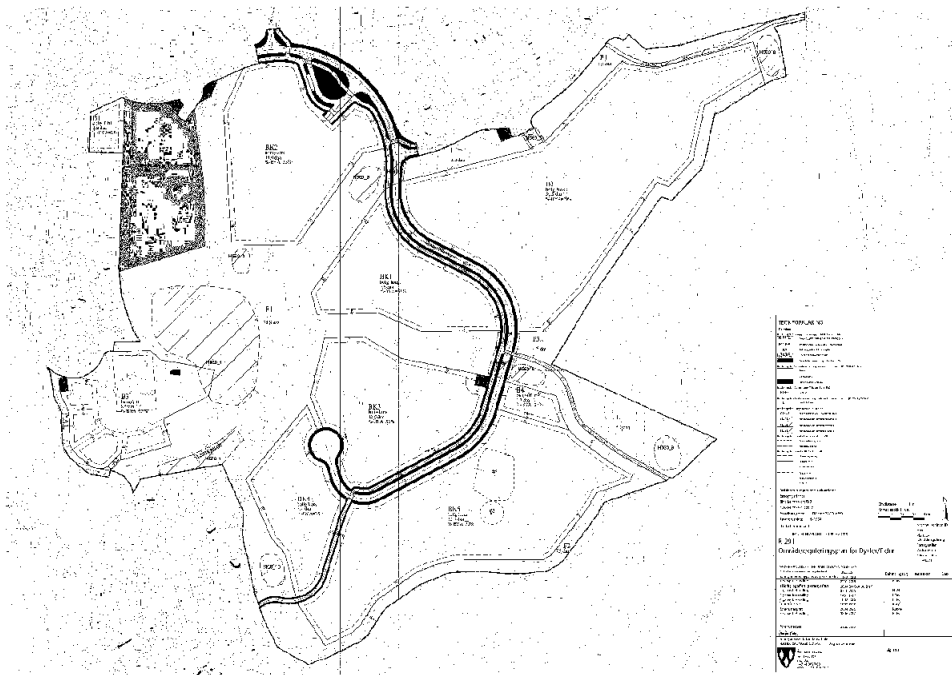
Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: PXVM0-GSN64-X2CLF-NPT1B-AHXLB-P1ZNC



Skjøtselsplan for Dyster Eldor II

Skjøtselsplan for o_GF1-3 (detaljreguleringsplan), samt områdene F1, F2 og F3 (områdereguleringsplan) etter rekkefølgebestemmelsene til Dyster Eldor felt B2.



Figur 1.1 Områderegulering Dyster Eldor

Studio Oslo Landskapsarkitekter (SOLA) for Solon Eiendom

Oslo, januar 2024, 5. revisjon



SO
LA

Innhold

1. Generelt.....	3
Før ferdigattest for B2	3
Ansvarlig for skjøtselsarbeider	4
Før oppstart skjøtselsarbeider	4
Skjøtselsperiode	4
Ansvarlig for overvann og dammer	4
2. Friområder: Målsetninger og funksjoner	5
Områdets karakter	5
Amfibietiltak	7
Overvannstiltak	9
Ferdsel og friluftsliv	10
Lysforurensing	10
Parkering, søppel og hageavfall.....	10
Målsetning for videre skjøtsel	10
3. Overordna skjøtselstiltak.....	11
Opprettholdelse av grønnstruktur	11
Generasjonstrær og rydding i skog	11
Tilrettelegging for amfibier	12
Vedlikehold av overvannsanlegg.....	12
Tilrettelegging for ferdsel og friluftsliv	13
Lysforurensning	13
4. Skjøtsel av amfibietiltak	14
Tilstandskrav for amfibietunnel	14
Tilstandskrav for ledegjerde.....	14
Vandringskorridorer/bekkeløp.....	15
Salamanderhotell	16
Tilstandskrav for yngledammer.....	17
Fordrøyningsresipient	18
5. Sikringstiltak	19
Sikringstiltak for dammen i H560_1.....	19
Sikringstiltak for dammene i H560_6 og H560_8.....	20
6. Oppsummering.....	21
7. Kilder.....	21

1. Generelt

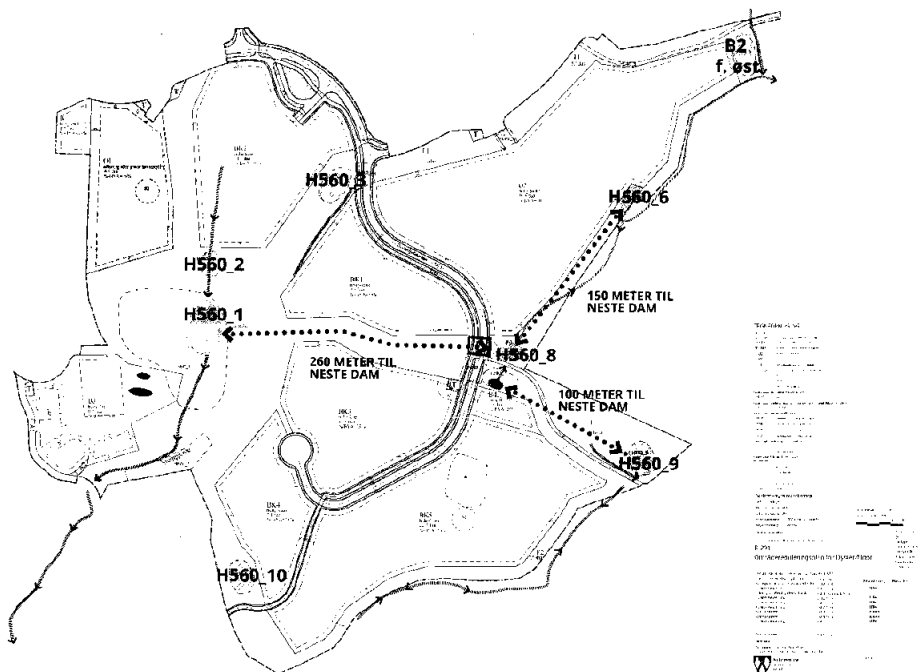
Følgende dokument er utarbeidet av Studio Oslo Landskapsarkitekter (SOLA) på oppdrag for Solon Eiendom. Rapporten er i stor grad basert på tidligere utgitte prosjektdokumenter utarbeidet av Norsk institutt for naturforskning (NINA), samt førende dokumenter i reguleringsarbeidet for området. Den tar for seg og oppsummerer intensjoner, føringer og krav for skjøtselsarbeider for o_GF1-3 (detaljreguleringsplan), samt områdene F1, F2 og F3 (områdereguleringsplan) etter rekkefølgebestemmelsene til Dyster Eldor felt B2.

Ved utarbeidelse av skjøtselsplanen har det vært en prosess med byggherre, prosjekteringsgruppen og ulike aktører i Ås kommune som har ført til det omforente dokumentet. Endelig skjøtselsplan er avstemt med kommunens grøntfaglige rådgiver, teamleder for Park, Idrett, Natur og Friluftsliv, saksbehandler trafikk, saksbehandler VA, avdelingsleder drift og saksbehandler byggesak.

Ansvarlig utførende skal kontrollere at skjøtselstiltak følger kravene beskrevet i denne rapporten.

Før ferdigattest for B2

Før ferdigattest gis, skal det foretas tynning av friområde F1 slik at trær og annen vegetasjon er livskraftige og tygge for omgivelsene. For områder med terrenginngrep i friområde F1-3 skal det sørges for at reetablert vegetasjon er livskraftig, i god vekst og dekker jorda godt. Det skal foretas en overtagelsesbefaring med ansvarlig for garantiskjøtsel/tynning, grøntfaglig rådgiver i Ås kommune og representant for sameiet. Det skal innsendes et kort befaringsnotat sammen med søknad om ferdigattest, som bekrefter at vegetasjonsdekket er tilfredsstillende.



Figur 1.2 Revidert amfibiplan for Dyster Eldor – Kilde SOLA



SO
LA

Ansvarlig for skjøtselsarbeider

Friområdet eies i sin helhet av Ås kommune, men det fremtidige driftsansvaret pålegges sameiene på Dyster Eldor II (figur 1.1). Anleggsgartner skal skjøtte områdene frem til ferdigattest foreligger for felt B2. Deretter har sameiene felles ansvar for drift og skjøtsel av friområdene. Særlige ansvarsområder utdypes i rapporten.

I dokumentet refereres dammene til etter navn på hensynssone iht. figur 1.2.

Før oppstart skjøtselsarbeider

Før det utføres tiltak **skal** det inngås dialog med grøntfaglig rådgiver i Ås kommune, som skal godkjenne arbeidene. Med tiltak menes: rydding av vegetasjon, tynning/trefelling, vedlikehold av stier, rydding i bekkeløp og skjøtsel ifm. salamanderdammer. Sameiene er like fullt pålagt et ansvar for å påse at amfibiehabitatene opprettholdes som planlagt.

Videre kapitler beskriver intensjoner og krav for utførelse av arbeider.

Skjøtselsperiode

Skjøtselstiltak gjøres i perioden oktober til februar.

For å sikre at skjøtselen blir utført slik planen beskriver, legges det opp til et fysisk møte og befaring i september, i forkant av skjøtselen som skal foregå kommende vinter. **Kommunen er ansvarlig for innkalling til befaring.** Slik kan kommune og utførende (utbygger før ferdigattest B2, deretter sameiet) avklare aktuelle problemstillinger og skreddersy skjøtselen ut fra forholdene slik de er på det tidspunktet.

Innsatsen med å restaurere en skog for å tilpasse den som funksjonsområde for amfibier er en langsiktig prosess. Tidshorizonten for skjøtselsarbeider må speile dette. Årlig befaring med kommunen skal gi rom for å diskutere omfang også ut fra et kostnadsperspektiv. Sameiene må kunne legge seg på et fornuftig kostnadsnivå for årlige arbeider. Det oppfordres til å søke om midler hos Miljødirektoratet, som tildeler støtte til tiltak for ivaretagelse av naturmangfold. Kommunen kan bistå med formulering av søknad.

Bekkeløp i og langs friområde F3 (områderegulering) ligger delvis på nabotomten 50/2. Rett til å utføre nødvendige skjøtselstiltak iht. skjøtselsplanen i tilgrensende bekkeløp på eiendom gnr. 50 bnr. 2 er fastsatt i egen avtale.

Ansvarlig for overvann og dammer

Dammene og fordrøyningsresipientene i friområdene mottar overvann og flomvann fra byggefeltene. Vedlikehold av de ulike dammene har derfor ulike ansvarshavere. Dammene mottar vann fra følgende byggefelt:

H560_1: BK1 og BK2

H560_6: B2

H560_2: uavklart

H560_8: B2 og BK1

H560_3: B2, BK1 og BK2

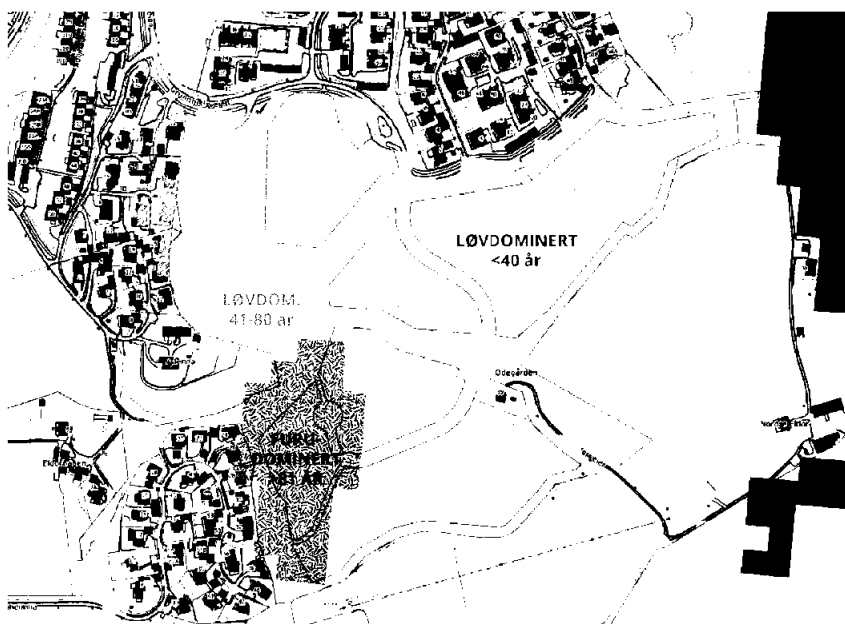
H560_9: uavklart

H560_10: uavklart

B2 f. øst: B2

2. Friområder: Målsetninger og funksjoner

Friområdet i områdereguleringen omfatter friområde F1, F2 og F3. Disse har mye til felles, og mesteparten av målsetningene for skjøtsel av grønnstrukturen (friområdet) på Dyster Eldor gjelder alle de tre områdene. Samtidig har de ulik beliggenhet, delvis ulik vegetasjon og i noen grad forskjellige funksjoner som skal hensyntas. Disse spesifiseres videre i rapporten.



Figur 2.1 Eksisterende skogtyper og alder – kilde Kilden (NIBIO)

Områdets karakter

Store deler av skogen på Dyster Eldor var før utbyggingen preget av å stå tett og skyggefullt i lang tid. Det medførte strekningsvekst med høye og tynne trær, som er utsatt ved endringer i vindforhold. Dette gjelder hovedsakelig den unge, løvdominerte skogen under 40 år (figur 2.1). Feltet har i stor grad bestått av bjørk, gran og furu med innslag av rogn, selje og ask. Undervegetasjonen har bestått av en kombinasjon av lågurt- og blåbærvegetasjon, som har vært undertrykt av den tette skogen. Skogen har også vært gjennomdrenerert, som har medført en sterk svekkelse av myrer, sumpskog og naturlige vannforekomster (Multiconsult, 2014, s. 2).

I området rundt Dyster Eldor er det flere kjente amfibielokaliteter, med mindre salamanderbestander ved Ødegården og Nylenna gård (Multiconsult, 2014, s. 3). Naturkartlegging av området ble gjennomført av Strand m.fl. i 2006 og Multiconsult i 2014. Multiconsult utarbeidet videre en amfibiplan (2014) og konsekvensutredning (2015) som lå til grunn for plasseringen av arealformålene i områdereguleringen for Dyster Eldor II. Multiconsult konkluderte den gang med at «Restaurering og kompensasjon slik det er foreslått amfibiplanen

er dermed *helt nødvendig for å ivareta amfibiene i området.*» (Multiconsult, 2014, s. 4). En viktig føring i reguleringen er derfor å styrke bestanden av amfibier ved å ivareta og skjøtte en



Figur 2.2 Eksisterende løvskog med sterkt innslag av gran og strekningsvekst – kilde SOLA

overordnet grønnstruktur, anlegge nye yngledammer samt rydde eksisterende grøfter for å hjelpe amfibiene til å benytte dem som vandingskorridorer.

Amfibioplanen fra 2014 legger vekt på at det er gunstig med nærhet til hagemark, gressmark og åker, samt at unaturlig tett skog ikke er å foretrekke (s. 3). I forbindelse med utbygging av området, har intensjonen vært å bevare løvtrær og furu, og samtidig tynne ut granbestandene. Det vil gi et lysere skogsbilde med rikere undervegetasjon. I kombinasjon med hager inne i boligfeltene, svarer det godt ut Multiconsults anbefalinger.

Ved å bevare spesielt små individ av bjørk, rogn og selje, men også større individ, "bygges" skogsbeltet til dels opp på nytt. Samtidig bryter større eksemplarer av furu og bjørk opp, og skaper størrelsesvariasjon. De små trærne vokser da opp under lysere, luftigere forhold som gjør dem mer motstandsdyktige mot vind da de tilpasser seg med å sette røtter fra de er ungtrær. Furu får ofte krone kun i toppen og fremstår ikke som like mørke og skyggefulle som gran, som gir en større skyggeeffekt og er derfor bevart. Samtidig er gran mer utsatt for rotvelt, tar opp mye vann og bidrar i det unaturlig tørre skogsmiljøet til salamandernes mistrivsel. Derfor har det vært en prioritet å fjerne så mye gran som mulig for å hindre rotvelt, og stimulere til et lysere og noe fuktigere skogsbilde.

SO
 LA


Figur 2.3 Eksisterende, lysåpen løvskog med rik undervegetasjon – kilde SOLA

Ettersom skogen har nådd ulike stadier av naturlig suksesjon (figur 2.1), påvirker dette ønsket grad av skjøtsel. Ungskogen ligger i et område med høyere bonitet (skogproduktivitet), og kan lettere bygges opp på nytt. Målet er å stimulere til blandingsskog med rik undervegetasjon og aldersvariasjon som vist i figur 2.3, men gjerne litt grovere kvalitet på trærne. Skogen som er eldre enn 40 år er ønskelig å la stå i størst mulig grad. Høyere alder på skog skyldes lavere bonitet, blant annet grunnet høydedrag og større terrengforskjeller. Inngrep i disse områdene vil ta lengre tid før gror til, og det bør handles med økt aktsomhet.

Amfibietiltak

Amfibiebestanden på Dyster Eldor har sin viktigste forekomst i de to dammene på gården Nylenna som ligger inntil det regulerte området i sør-vest. I tillegg er det en forekomst av småsalamander i og rundt dammen på Ødegården i sør-øst. Det viktigste overvintringsområdet for amfibiene som bruker disse tre dammene som yngelokaliteter er «friområdet» F1 (figur 1.1).

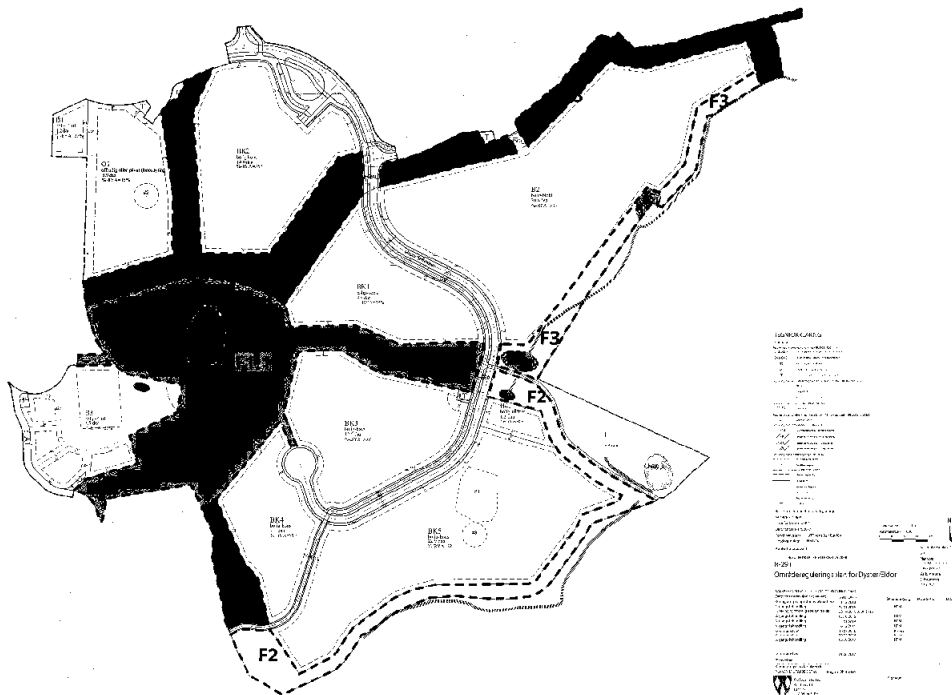
Siden områdereguleringen har det blitt fremmet faglige innspill fra NINA om å vektlegge korridoren mellom H560_1 til H560_6 og H560_8, og unngå å stimulere til økt vandring nordover (Dervo, 2020, s. 5). I prosjekteringsfasen har noen av dammene blitt flyttet på slik at kan de ta imot vann fra byggefelt B2 iht. kommunens VA-norm, samtidig som det styrker amfibietiltakene ved å satse på én hovedvandringsskorridor. Den ligger i midtre parti av F1 og i F3.

Dermed er beskrivelsen av områdene F1-3 i områdereguleringen noe utdatert, og det er behov for å redefinere funksjonsområdet for salamanderne. I figur 2.4 defineres salamanderens

hovedfunksjonsområde som F1.1 og F3. Det vil muligens opparbeides en salamanderdam i H560_9 innenfor landbruksformål på et senere tidspunkt. F1.2 og F1.3 skjøttes som F2.

Målet med salamandertiltakene er å styrke levekårene og øke bestanden til de eksisterende salamanderlokalitetene i området, slik at de blir mindre sårbare. Tiltakene består av tre nye salamanderdammer av ulik størrelse plassert i et sammenhengende grøntområde, med vandringskorridorer utført som bekker eller grøfter mellom dammene. Det er også etablert amfibietunnel under Grunnfjellsveien ved Ødegården, for å hindre at amfibier ledes mot trafikkerte områder, og ledegjerder som fører amfibiene trygt mot salamandertunellen. Det er også etablert flere salamanderhotell, som fungerer som overvintringsplasser sammen med grøntarealene rundt.

Det er ikke ønskelig å stimulere til vandring inn i B2 mens anleggsvirksomhet pågår. Om amfibietunellen skal stå åpen mens videre anleggsvirksomhet for BK1 og BK3 pågår må vurderes nærmere, og avbøtende tiltak eventuelt implementeres.



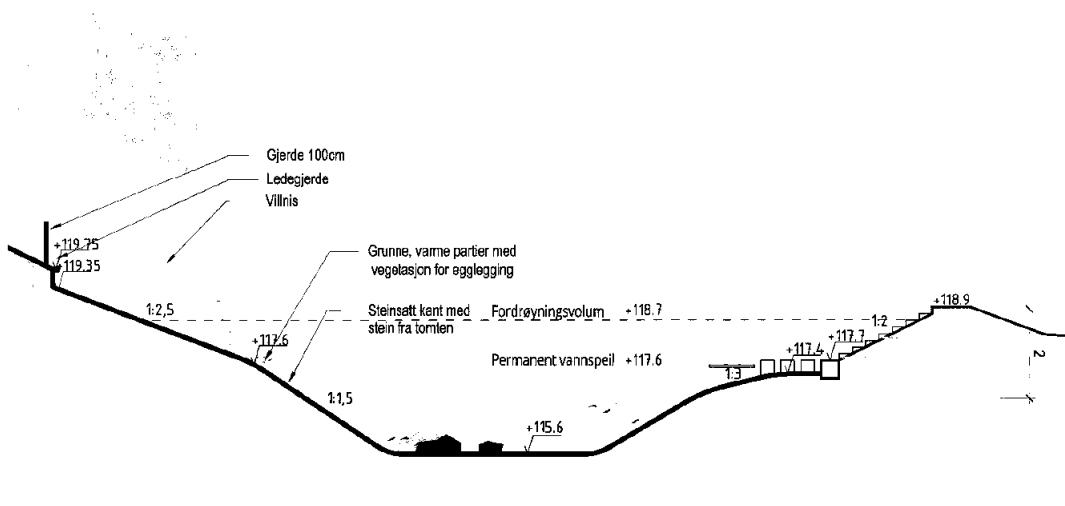
Figur 2.4 Plan som viser inndeling av funksjonsområder i friområdet – kilde SOLA

Dammen innenfor den regulerte hensynssonen H560_1 er den største på ca. 630m². Videre følger dammen i H560_8 på 160m² og den i H560_6 på 150m². H560_6 og H560_8 er flyttet noe ift. reguleringen for å sikre mer hensiktsmessig plassering ift. vanntilførsel og avstand til andre dammer.

Overvannstiltak

Overvann skal etter reguleringsbestemmelsene håndteres ved infiltrasjon og lokal fordrøyning, som hovedsakelig ivaretas innenfor byggefeltene. Samtidig vil dammene på Dyster Eldor vil være avhengige av kontinuerlig tilførsel av vann for å opprettholde planlagt permanent vannspeil. Noe overvann fra feltet samles i sandfang, blant annet fra enkelte harde flater og nødoverløp i regnbed, som sammen med takvann ledes til det private overvannsanlegget. Vannet sendes direkte til dammen, eller slippes ut via kassetter.

Ved større nedbørsmengder ledes overskytende vann fra boligfeltene i flomveier til friområdene, hvor det magasineres på «toppen» av dammene (figur 2.5). Fra dammene slippes vannet kontrollert ut i bekkeløpet via strupet utløp med et gitt påslipp godkjent av kommunen.



Figur 2.5 Snitt som viser fordrøyningsvolum – kilde SOLA

Overvannstiltakene i dammene er dimensjonert etter Ås kommunes *Norm for overvann* datert 02.09.2015. De er derfor dimensjonert etter 100-års gjentakintervall med 20 minutters varighet. Det er viktig å merke seg at det åpne fordrøyningsmagasinet i den øvre delen dammene, kan ta imot 100-årsregnet (figur 2.5). Dammenes membran når kun opp til prosjektert permanent vannstand, og deretter skal vannet infiltrere i grunnen, eller ledes via strupet utløp ut i bekken.

Prosjektert permanent vannstand og høyde på utløp for de ulike dammene er:

H560_1: +115,8 (fordrøyningsmagasin opp til +116,55)

H560_6: +119,0 (fordrøyningsmagasin opp til +119,9)

H560_8 øvre: +117,6 (fordrøyningsmagasin opp til +118,7)

Det skal føres oppsyn med ledningsnett ved behov, for å sikre vanntilførselen i dammene. Vedlikehold av overvannsanlegget beskrives i egen FDV-dokumentasjon. Dammer og utløpsrør skal kontrolleres for blokkasjer. Blokkasje kan føre til overtopping og dambrudd iht. ROS-analyse (Multiconsult, 2023), og kan påføre skader på (salamander-)habitater, eiendommer og bebyggelse nedstrøms.



SO
LA

Ferdsl og friluftsliv

Skogsområdet skal kunne benyttes som turområde av allmennheten. I forbindelse med utbyggingen er det både utbedret eksisterende stier og tilrettelagt med nye, som blant annet kobler gangveier i byggefeltene på stinettverket. Friområdet skal kunne benyttes til variert friluftsliv og utøvelse av allemannsretten. Opparbeidet stinettverk kobler området sammen med turveier og skiløyper i området.

Lysforurensing

Etter reguleringsbestemmelse 4.22 skal det etableres et vegetasjonsskille/skjerm mellom utbyggingsfeltet og Nordre Eldor gård. Hensikten er blant annet å redusere lysforurensing mot gården. Vegetasjonsbufferen i sør mot dyrka mark er viktig å opprettholde, og legger føringer for videre skjøtsel av friområde F3 / o_GF3.

Parkering, søppel og hageavfall

I friområde F1, F2 og F3 tillates ikke parkering, lagring, søppeldeponering eller lignende aktivitet. Det er ikke tillatt å dumpe hageavfall i friområdene.

Målsetning for videre skjøtsel

Målet for videre skjøtsel er å stimulere til og opprettholde en variert og flersjiktet skogsvegetasjon med mye løvtrær og furu som gir en lysåpen skog med rik undervegetasjon. Det er også et sentralt mål å opprettholde de etablerte salamanderhabitatene og deres funksjonsområde, som beskrives i nærmere detalj i kapittel 3 og 4. Det er også viktig å opprettholde fremkommeligheten på stier i området, og å holde grøntområdene frie for søppel.



SO
LA

3. Overordna skjøtselstiltak

Opprettholdelse av grønnstruktur

Gjelder F1, F2, F3

Målet om opprettholdelse av en granfattig skog med overvekt av løvtrær og furu, vil kreve tiltak på sikt. Det er tillatt å tynne i skogen for å oppnå dette, på gitte premisser. Området skal holdes fri for unaturlig tett skog, og ta sikte på en aldersblanding med trær i ulike høyder og livsstadier. Dette for å fremme en skogbunn av urter, blåbærlyng og gress. Det er viktig at skogen forvaltes på en måte som opprettholder flersjiktet vegetasjon, inkludert planter i buskhøyde.

Den engasjerte arboristen (Hageform) har i forbindelse med B2-feltet anbefalt å tynne ut trær med strekningsvekst, for å gi lys og plass til unge individ som kan utvikle seg til solide trær. Trær av strekningsvekst, og spesielt gran, er utsatt for rotvelt som kan medføre risiko for mennesker. Om rotvelt forekommer i friområdene, er det viktig å rydde opp ettersom det kan være store spenninger i rotsystemet som potensielt kan utgjøre en risiko i forbindelse med ferdsel i området.

Generasjonstrær og rydding i skog

Det skal velges ut trær som skal satses på (generasjonstrær) fortløpende når skjøtselen gjennomføres. Det skal både spares store trær som gir kronedekke i dag, i tillegg til små trær som kan bli store i fremtiden. Et generasjonstre skal stå ut sin levetid og ligge igjen som død ved etter fall. For naturmangfoldets del er det ønskelig med noe stående og liggende død ved av ulike dimensjoner, som kan bidra som livsmiljøer for nedbrytere. Løv og kvist skal bli liggende, og ikke fjernes.

Unntaket er områder med amfibie- og overvannstiltak, som vil være mer åpne. Trestammer som felles skal som hovedregel ligge. Dersom det periodevis er planlagt å rydde mye, skal det vurderes om stammene blir til hinder for frie bekkeløp, ferdsel i skogsområdet, eller til ulempe for andre plantesamfunn dersom alt blir liggende.

Seljer bør beholdes til fordel for pollinerende insekter tidlig vår, og frisk ask av alle størrelser beholdes for å bidra til resistens mot soppen askeskuddsyke på sikt. Videre er det ønskelig med en treslags sammensetning som er representativ for den naturlige naturtypen. Dette vil variere mellom ulike områder på tomten. Gran skal som hovedregel fjernes.

Følgende er krav for F1, F2 og F3, inklusive o_GF1-3 ved B2:

iht. områdereguleringens bestemmelser 4.1-3 og bestemmelsene til B2 4.21-22

- Vegetasjon skal bevares i så stor grad som mulig, men tynnes og tilrettelegges for et lysere skogbilde med rik undervegetasjon
- Området skal holdes fri for unaturlig tett skog (strekningsvekst, ensartet alder på trær). Det skal aktivt velges ut generasjonstrær, av ulik alder og en artssammensetning som er representativ for området. Selje og ask skal bevares. Større individ av furu skal bevares.
- Som hovedregel skal løv og kvister ligge, men det er tillatt å rydde noe ved behov.
- Området skal tydeliggjøre skillet mellom bebyggelsen innenfor planområdet og tilgrensende kulturlandskap samt eksisterende bebyggelse
- F1.1 og o_GF3 skal opprettholdes som habitat for amfibier
- Bekkeløp skal holdes ryddige og fri for barrierer. Bekkeløp utbedres ved behov.



SO
LA

- Innenfor områdene tillates ikke parkering, lagring, dumping av hageavfall eller liknende.
- Opprettholde o_GF3 som buffersone av vegetasjon som hindrer lysforurensning mot Nordre Eldor gård.

Følgende er tiltatt, men ikke et krav:

- Det kan gis tillatelse til tiltak som kan bedre forholdene for amfibier i området, herunder opprettelse av egnede overvintringsplasser og vandringsveier.
- Fjerne eksisterende grantrær. De eksisterende, strantete grantrærne er dårlig rustet med tanke på rotvelt. Det er også det treet som kaster mest skygge året rundt.
- Dersom det kommer opp gran med tiden, er det tillatt å fjerne disse.

Merknad: Som nevnt tidligere, har prosjektutviklingen medført at det er F1.1 og o_GF3 som skal sikres som habitat for amfibier. Det er ikke tilrettelagte amfibiehabitat i F1.2/o_GF1-2. O_GF1-2 skal derfor i hovedsak tydeliggjøre skillet mellom planområdet og kulturlandskap samt eksisterende bebyggelse.

Tilrettelegging for amfibier

Salamanderhabitatene skal skjøttes ved behov, når anlegget over tid gror til på en måte som hindrer opprettholdelse av funksjonene. Dette gjelder følgende:

1. Opprettholde vegetasjonsbuffer mot dyrka mark
2. Opprettholde nærhet til overvintringsområder (skogsområder, salamanderhotell)
3. Opprettholde en solrik åpning sør for dammene
4. Opprettholde vegetasjonsskjul i dammene, og samtidig hindre gjengroing
5. Opprettholde funksjonen til ledegjerde og amfibietunnel
6. Hindre gjengroing av bekkeløp/vandringskorridorer

Skjøtsel av de ulike tiltakene beskrives i detalj i kapittel 4. Punktene er hentet fra Skjøtelsesplan (NINA, 2020) og Skjøtelsesplan (SOLA, 2020).

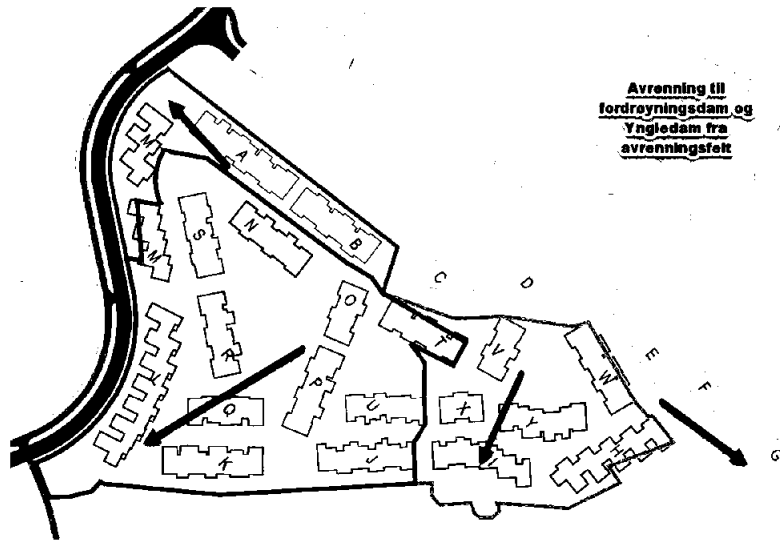
Vedlikehold av overvannsanlegg

Overvannsanlegg skal vedlikeholdes tilstrekkelig til å sikre tilførsel av vann til dammene.

Hovedtiltak - skal

- Ivareta anlagte salamanderhabitatene så de opprettholder sin funksjon.
- Opprettholde overvannsanlegget på de ulike delfeltene for å sikre tilførsel
 - a. H560_1: dam med avrenning fra BK1, BK2
 - b. H560_3: fordryningsresipient med tilførsel fra B2, BK1
 - c. H560_6: dam med tilførsel fra B2
 - d. H560_8: dam med tilførsel fra B2, BK1
 - e. Fordryningsresipient øst: tilførsel fra B2

SO
LA



Figur 3.5. Delnedbørsfelt felt B2 – kilde Multiconsult

Tilrettelegging for ferdsel og friluftsliv

Følgende tiltak skal utføres:

- Hele friområdet skal årlig ryddes for søppel, skrot og avfall, inkludert hageavfall dersom dette har blitt deponert ulovlig i friområdet.
- Stier skal ryddes årlig for trefall og større kvister for å sikre fri ferdsel.
- Det tillates utbedringer av turstier ved behov, herunder vedlikehold av dekke.

Lysforurensning

Følgende tiltak skal utføres for o_GF3 (detaljregulering B2):

- Det skal opprettholdes et vegetasjonsskille/skjerm mellom utbyggingsfeltet og Nordre Eldor gård, for blant annet å redusere lysforurensning til et minimum.
- Vegetasjonsskillet skal bestå av variert og flersjiktet skogsvegetasjon med hovedsakelig løvfellende trær og busker, samt furu. Bunn- og feltsjikt skal opprettholdes.
- Det er tillatt å fjerne gran i skogsbeltet.
- Som hovedregel skal løv og kvister ligge, men det er tillatt å rydde noe ved behov.

4. Skjøtsel av amfibietiltak

Skjøtsel og vedlikehold av amfibietiltak skal skje før vårvanringen til salamanderne begynner. For utbedringer gjelder følgende kalender:

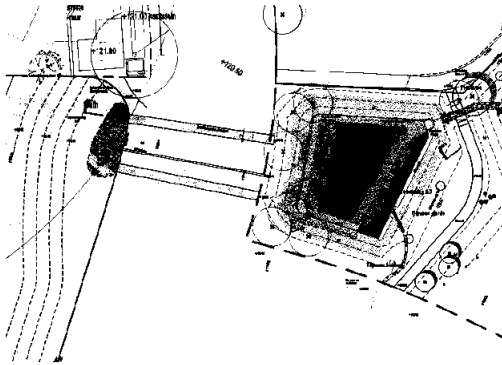
Utbedringsperiode: oktober - februar

Ikke rydding: mars - september

Vårvandring amfibier: mars - mai

Tilstandskrav for amfibietunnel

Bakgrunnen for å bygge amfibietunneller er å redusere trafikkpåkjørsel av dyrene under vandringen som gjennomføres vår og høst mellom overvintringslokaliteten og yngledammen. Amfibietunneller blir i stor grad brukt av padder og frosker (anura), og i noe mindre grad av salamanderartene. Salamanderne krever ofte kort avstand (< 50 m) mellom undergangene og riktig oppsatte ledegjerder for at de skal bli brukt. Det er etablert to amfibiekulverter under Grunnfjellsveien innenfor H560_7 (Dervo, 2020).



Figur 4.1. Plassering amfibietunneler og overvannskulp sør for BK1 - kilde SOLA

Årlig vedlikehold:

- Amfibiekulvert skal være fri for blokkeringer.
- Unge amfibier er sårbare for uttørring. Derfor er det viktig at kulvertene har tilsig av vann for å holde grunnen og bunnssubstrat fuktig. Vann fra felt BK1 samles i en kulp på tunnelens vestside, med overløp gjennom tunnelene, og et avlastingsrør i midten.
- Utfør tilsyn på delfeltenes overvannsanlegg ved behov.
- Bunnssubstrat i kulverter skal etterfylles med naturgrus, jord eller sand slik at høyde på åpning er mellom 40 og 60 cm på sitt høyeste. Det skal brukes naturlige masser uten forurensning til vedlikehold av bunnssubstratet.

Tilstandskrav for ledegjerde

Ledegjerde er etablert med vis 30-40 cm over terreng, og ett overheng på 10cm. Ledegjerdet er forankret 10-15cm ned i bakken. Det skal kontrolleres at dyr ikke kan grave seg under, eller at det er museganger hvor amfibiene kan komme seg under gjerdet (Dervo, 2020, s. 6 og SOLA, 2020).

Årlig vedlikehold:

- Høy vegetasjon som ligger nær og lener seg på ledegjerder skal klippes og fjernes fra stedet, slik at amfibier ikke kan forsere over ledegjerde.
- Det samme gjelder ansamling av snø og grus. Det skal fjernes eller jevnes ut.
- Røtter kan skape hulrom i ledegjerder. Hulrom skal tettes med samme materialer og kvalitet som ledegjerdet.

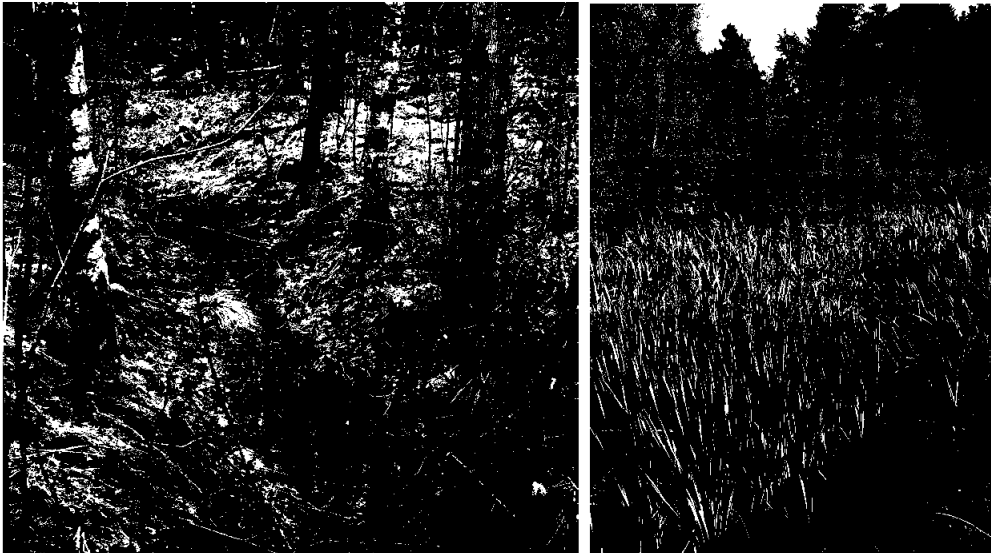


Figur 4.1 Ledegjerde – kilde IN'BY og amfibietunell

Vandringskorridorer/bekkeløp

Vandringskorridorer er vandringsruten mellom dammer, og er essensielle for at salamanderbestanden skal holde seg sunn og utveksle gener mellom ulike populasjoner. En vandringskorridor bør være fuktig for å hindre uttørking av amfibiene, og omfatter bekkeløp og grøfter i området som angitt på figur 4.1, samt figur 1.2. Det er ikke ønskelig å føre amfibiene nordover, men heller legge til rette for vandring i den sør-østlige korridoren. Det skal kontrolleres at vandringskorridorene er åpne for vandring (Dervo, 2020, s. 8 og SOLA, 2020, s. 4).

- Våtmarksvegetasjon i grøfta skal ivaretas som skjul for dyrene som vandrer, og kan også fungere som leveområde for andre vannlevende planter og dyr.
- Det er ikke ønskelig med busker og trær i selve grøfta, men de kan gjerne etablere seg på kanten av grøfta. Trær og busker som etablerer seg nede i grøfta fjernes.
- Det må ikke være for tett med trær på kanten da lys må slippe til i grøfta. Kantvegetasjon tynnes ved behov.
- Grøftene er steinsatt i bunn for å unngå fullstendig gjengroing. Ved sterk tilgroing, bør grøfta ryddes for overgrodd vegetasjon. Se figur 4.2
- Bekkeløp skal inspiseres og evt. ryddes ifm. flom/mye nedbør og sterk vind. Ansamling av løv, kvist, søppel og liknende kan forekomme, og skal ryddes for å opprettholde vannvei.
- Ved høy vannføring og graving kan bekkeløpet utbedres.



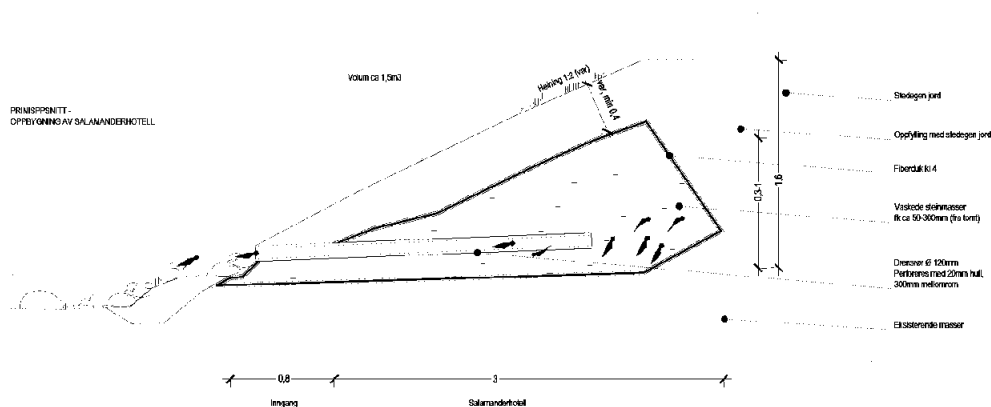
Figur 4.2 Eksempel på potensiell vandringskorridor for amfibier i friområdet F1 på Dyster Eldor (tv) og eksempel på ei gjengrodd grøft (th). Foto Børre K. Dervo ©.

Bekkeløp i og langs F3:

Bekkeløpet ble rensket i forbindelse med igangsetting av arbeidene på B2, iht. bestemmelse 7.10 (detaljregulering B2). For å opprettholde dette bekkeløpet som en vannvei med tilstrekkelig kapasitet til enhver tid, må bekkeløpet skjottes/opprettholdes. Gjengroing med trær og busker skal forhindres. Ved eventuelle utsklidinger ifm. ekstremvær skal bekken utbedres.

Deler av bekkeløpet går utenfor det regulerte friområdet. Bekkeløp i og langs friområde F3 (områderegulering) skal opprettholdes som en sikker vannvei i området. Rett til å utføre nødvendige skjøtselstiltak i tilgrensende bekkeløp på eiendom 50/2 er fastsatt i egen avtale.

Salamanderhotell



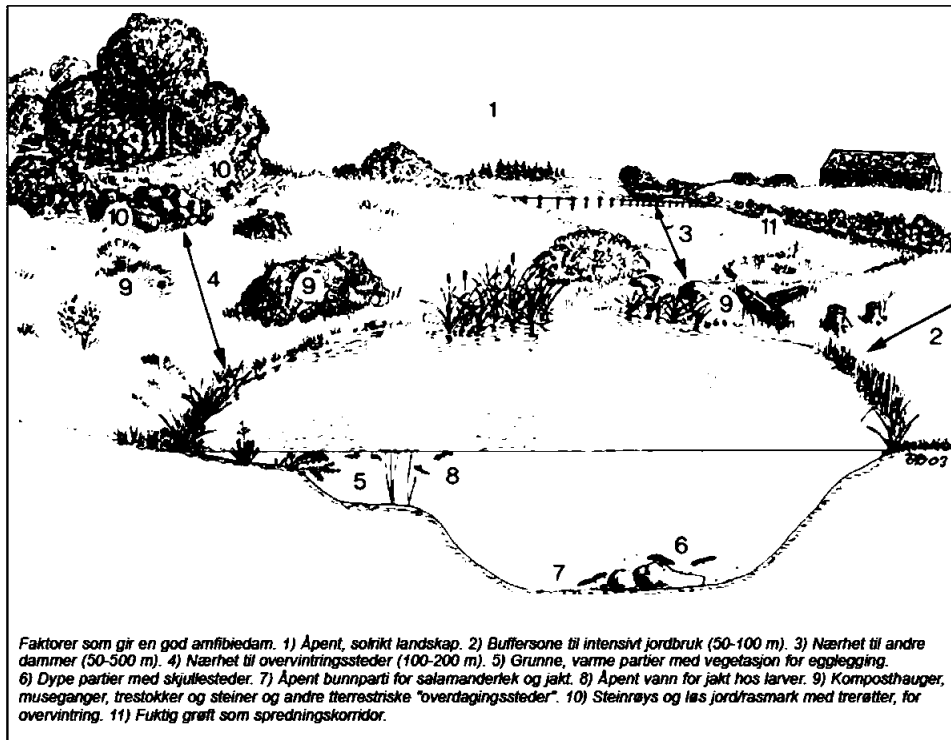
Figur 4.3 Prinsipp for utforming av salamanderhotell – kilde SOLA

De anlagte salamanderhotellene trenger normalt ikke skjøtsel. Det bør likevel påses at inngangen til hotellene ikke blokkeres av store gjenstander.

Tilstandskrav for yngledammer

Gjelder dam i hensynssonene: H560_1, H560_6, H560_8.

Området rundt dammene skal danne et solrikt, halvåpent landskap mot sør, men med skog, dagskjuleplasser og overvintringsplasser i umiddelbar nærhet. Detaljert skjøtsel av yngledammene beskrives i eget skjøtelsnotat som utarbeides Av Dervo og Eldegard.



Figur 4.4 Eksempel på en god dam for storsalamander i kulturlandskapet – Kilde Dolmen (2004)

Yngledammer har en tendens til å gro igjen, spesielt ved grunne partier. Det er forsøkt å bøte på dette ved å steinsette deler av sidene i dammene, samt å benytte grus som bunnsstrat i øvrige partier. Salamanderlarvene og næringsdyrene trenger vegetasjonsskjul. Samtidig er det viktig at vegetasjonsdekket ikke blir så omfattende at vannet ikke blir tilstrekkelig varmet opp av solen. Mye plantemateriale over tid kan også føre til oksygenvinn. (SOLA, 2020, s. 5).

Dammene skal holdes tette opp til nivå for prosjektert permanent vannstand. Tiltak må gjøres om det er lekkasje i en dam. Dersom det er oppstår, må hullet lokaliseres og damduken lappes iht FDV (H560_6 og H560_8). Skogsdammen har ikke membran. Tiltak for tetting av denne beskrives av Multiconsult i eget notat.



SO
LA

Det skal påses at naturlig tilsig av overflatevann, samt vanntilførsel fra det private overvannsanlegget ikke er blokkert, men ledes frem til yngledammene.

- Det skal påses at innløp og utløp er fri for blokkeringer, og fungerer som normalt.
- Yngledammene skal ryddes for søppel og jernskrot årlig.
- Kantvegetasjon rundt dammene kuttes ned og fjernes ved behov. Det gjøres en vurdering ift. gjengroing av vannspeil. Når tiden er inne skal vegetasjonen rundt halve dammen fjernes et år, og den andre halvdel neste år. Det skal sørges for at det alltid er vegetasjonskjul tilgjengelig for amfibiene.
- Dammene og deres utløpsrør skal inspiseres og evt. ryddes ifm. flom/mye nedbør og sterk vind. Ansamling/blokkering av løv, kvist, søppel og liknende kan forekomme. Dette skal fjernes for å unngå overtopping og dambrudd iht. ROS-analyse (Multiconsult, 2023).

Fordrøyningsresipient

Gjelder fordrøyningsresipient øst på B2.

Vegetasjonen i fordrøyningsresipienten kan som hovedregel få stå. Ved tilgroing med busker og trær i forsenkningen, bør dette fjernes for å opprettholde tilgjengelig volum. Det skal påses at innløp og utløp er fri for blokkeringer, og fungerer som normalt.

Rydding skjer ca. hvert 5. år.



SO
LA

5. Sikringstiltak vedrørende personskade

Kapittelet er delvis forfattet av Børre Dervo i NINA.

Etter at brønnloven ble opphevet er bestemmelsen om sikring av dammer tatt inn i plan- og bygningslovens § 28-6 (Sikring av basseng, brønn og dam). I denne paragrafen står det at «Basseng og brønn» skal til enhver tid være sikret slik at personer hindres fra å falle i dem. Brønn eller dam som antas å medføre særlig fare for barn, kan kommunen pålegge gjenfylt eller sikret på annen måte innen en fastsatt frist. Gjenfylling kan ikke skje dersom brønn eller dam er påkrevet av hensyn til vannforsyningen. Dammer som faller inn under vannressursloven, skal sikres etter reglene i vannressursloven.»

Det betyr at det kun er for brønner og basseng det er et generelt krav om at skal sikres, men at det er en aktsomhetsplikt til å vurdere behovet for sikring også av salamanderdammer. Det gjelder uansett dybde eller størrelse. Ligger en yngledam i et boligområde eller et mye brukt friluftsområde hvor barn ferdes, bør behovet for sikring vurderes. Det er ingen spesielle krav til type gjerde.

Byggteknisk forskrift (TEK17) utdyper preaksepterte ytelser for sikring av mindre damanlegg. Lovverket påpeker at det normalt ikke vil være behov for inngjerding, dersom andre tiltak er truffet for å hindre drukningsulykker. Tiltak som anleggelse av grunne partier med maksimum dybde 20cm, sikring med gitter og rist slik at barn ikke kommer til dypere vann enn 20cm, å benytte vegetasjon eller andre tilsvarende tiltak ivaretar aktsomhetskravet og unngår at barn kommer lett til dypt vann. Viser også til Oslo kommunes veileder «Overvannsdammer – et urbant vannmiljø» og Byggforsk 514.114: «Løsninger for lokal håndtering av overvann i bebygde områder».

For å vurdere om prosjektets sikringstiltak er tilstrekkelige til at risiko for personskade og drukning er redusert til et akseptabelt nivå, har det blitt utarbeidet en ROS-analyse (Multiconsult, 2023) som ser på dette spesifikt. Analysen peker på at barn vil være mest utsatt, og at denne målgruppen derfor er vektlagt i vurderingen (s. 4). Dammene er utformet slik at risikoen for alvorlige ulykker er betraktelig redusert. Det er likevel viktig å påpeke at man ikke kan eliminere all fare, og at voksne som ferdes med barn som har et overordnet ansvar for deres sikkerhet.

Sikringstiltak for dammen i H560_1

Den største salamanderdammen ligger i kjernen av friområdet, og etterligner en skogsdam. Den ligger i et turområde som trolig kommer til å bli mye brukt, i tillegg til at nærhet til den nye bebyggelsen. Dette i sammenheng med at barn tiltrekkes av vann, gjør det naturlig at barn vil ferdes ved dammen (ibid. s. 5). En viss form for sikring vil derfor være fornuftig. Inngjerding av denne dammen er ikke ønskelig, ettersom det vil gjøre at et større friareal som skal være tilgjengelig for allmennheten inngjerdet. Den må dermed sikres på andre måter.

Dammen er i utgangspunktet tilpasset på stedet uten tegning. Det har vært noen etableringsutfordringer, der dammen bryter seg gjennom demningen, og utgjør en risiko for bygningene nedstrøms. Utbedringer skal gjøres på damkonstruksjonen, trolig i løpet av sesongen vinter 2023/vår 2024. Tiltaket omtales i eget dokument som utarbeides av Multiconsult. Det må siden påsees at dammen er tett, og ikke bryter gjennom med påfølgende lekkasje.



SO
LA

Dette har gitt en mulighet for å utbedre dammen med flere sikringstiltak. Den er allerede anlagt med sideskråninger med en helning på 1:3, som gjør det lett å komme seg ut av dammen om man er ute i den. Dette videreføres med utbedret damkrone. I tillegg vil det anlegges en grunnsoner som er 20cm dyp og 1-2m bred overgangen mot land, iht. anbefaling i Veileder for overvannsdammer i urbane områder (Oslo kommune). Dette for at barn som oppholder seg i strandsonen og sklir uti dammen om det er sleipt, ikke faller lenger ut enn til en sone hvor de kan stå. Dammen er anbefalt steinsatt for å unngå sleipe sider, samt for å hindre fullstendig gjengroing som øker skjøtselsmengden. Det skal etableres kantvegetasjon, som danner et naturlig gjerde og reduserer direkte tilgang til dammen. På dammens sørside er damkrona et stykke høyere enn terrenget rundt. Dette er et område det ikke ønskes ferdsel. Det er derfor anbefalt tilplantet som buskfelt for å redusere tilgjengeligheten. Det dypeste punktet i dammen er 1,5m ved normalvannstand og voksne kan stå.

I tillegg vil det settes opp skilt som sier at man beveger seg ved dammen på eget ansvar. Det må også skiltes om usikker is vinterstid. Skiltene skal ha tydelige illustrasjoner, slik at barn og andre som ikke kan lese norsk også forstår skiltet.

Sikringstiltak for dammene i H560_6 og H560_8

Dammene ved boligfelt B2 er utformet med stedvis bratte kanter (1:1,5) for å kunne magasinere tilstrekkelige vannmengder iht. Ås kommunes overvannskrav. For å fungere som flomdempere, må de kunne lagre et stort vannvolum på relativt lite areal. Konsekvensen av dette er at sideskråningene blir relativt bratte, og de skal erosjonssikres med vegetasjon.

De bratte sidene vil også være vanskelige å klatre ut av dersom et menneske havner i dammen. Derfor er det tilrettelagt et parti ved og i hver av dammene hvor man både kan komme til for å utforske, og det samtidig er et fallforhold på terrenget ned i dammen som gjør det enklere å komme seg ut (1:3). I overgangssonen mot land i det slake partiet, er det også en 1 meter bred sone med inntil 20cm vannstand i forhold til normalvannstand.

Grunnet de ulike fallforholdene rundt de to dammene, er det vurdert som et nødvendig tiltak å sikre breddene med tett kantvegetasjon for å oppnå gjerdefunksjon helt tett på dammen. Det gir tydelige signaler om hvor man skal komme seg ut. Samtidig anbefales det i ROS-analysen at det etableres en barriere på innsiden av gjerdet i overgangen mellom tilrettelagt parti og de bratte skråningene. Dette vil gjøres med busker.

I tillegg er det vurdert behov for 1,2 meter høyt gjerde rundt disse dammene som er tett på boligfelt B2. De skal være til hinder for å unngå skader på dyremangfoldet i yngledammene, i tillegg til personskader. Høyden på gjerdet tilsvarer det som er utbredt i barnehager, og skal sikre en høyere terskel for å klatre over for barn.

Gjerder og porter skal kontrolleres årlig for skader, hærverk, hull og andre feil som fører til uønsket adkomst til dammene. Porter skal sikres tilstrekkelig, men tillate mulighet for å utforske dammene. Med beskrevne sikringstiltak implementert, vurderes det i ROS-analysen at det ikke er nødvendig å låse porten, ettersom området man kommer inn til vil være godt tilrettelagt. Det kan likevel vurderes om porten skal være enklest å bruke for voksne, eller om det er ønskelig med en sikrere lukkemekanisme – og om porten bør sikres bedre i perioder med høy vannstand.



SO
LA

6. Oppsummering

Sameiene på Dyster Eldor II er ansvarlige for nødvendig oppfølging av skjøtselsarbeider i friområdene angitt i figur 1.1. Utførelse av tiltakene beskrevet i rapporten skal avtales med grøntfaglig rådgiver i kommunen. Det er ikke tillatt å starte opp tiltak definert i kapittel 1 avsnitt **Før oppstart skjøtselsarbeider** før disse er godkjent i dialog med kommunens grøntfaglige rådgiver. Skjøtsel av dammer og bekkeløp skal også avklares med rådgiveren. Det tillates å inngå avtaler med fagkyndige som kan utføre arbeidet, dersom dette godkjennes av kommunen.

Beboere på Dyster Eldor oppfordres til å følge med på om gjerder, porter, dammer, utløp og bekkeløp og annet fungerer som planlagt når de ferdes i området, utover den årlige befaringen med kommunen. Slik kan behov for utbedringer som ikke oppdages mellom de årlig kontrollene fanges opp. Dersom man oppdager feil og mangler skal det meldes fra til styret i sameiet.

7. Kilder

Dolmen, D. 2004: Amfibier. s. 54-57 i: Håberget, U. (red.): Dammer i kulturlandskapet

Dervo, B.K. 2020. Skjøtselsplan for amfibiene på Dyster Eldor

Dervo, B.K. & Gregersen, F. 2020. Anbefalinger ved etablering av amfibielokaliteter på Dyster Eldor, Ås kommune

SOLA. 2020. Skjøtselsplan Dyster Eldor felt B2 amfibiehabitat

Multiconsult. 2014. Amfibieplan Dyster Eldor

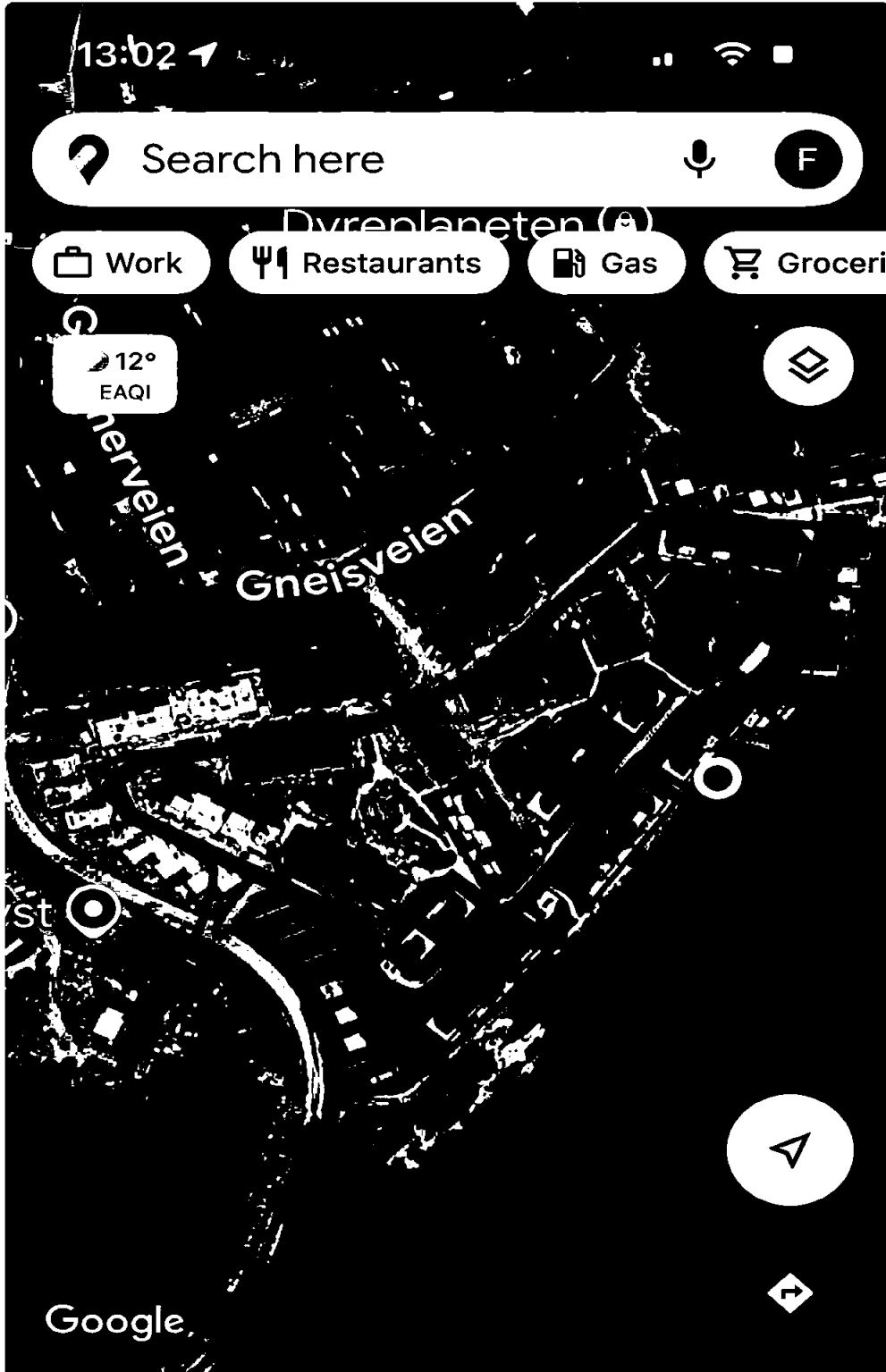
Multiconsult. 2015. Konsekvensutredning naturmiljø Dyster Eldor II

Multiconsult. 2016. Konsekvensutredning og plan for amfibier

Multiconsult. 2023. Risikovurdering damsikring



Vedlegg 5 til sak 14. Kjørevei – Forslag om enveiskjøring for økt trafiksikkerhet





Simen Lilleseth Vangen

Styreleder

ERFARING STYREARBEID

- HESSELBERGSGATE 15A | 20 SEKSJONER
- FRYDENBERGVEIEN 56,58,60 | 90 SEKSJONER
- INTRIMSTYRET FRYDENBERGVEIEN 56,58,60
- SENTRUMSGÅRDEN AS | NÆRINGSBYGG
- TO VEST VEL | BJØRNEMYR, NESODDEN

YRKES- OG ORGANISASJONSERFARING

- | | |
|-------------|---|
| 2014 - DD | Avdelingsleder Forsvarsbygg
Eiendomsforvaltningen |
| 2009 - 2014 | SAKSBEHANDLER PLAN-OG
BYGNINGSETAEN, OSLO KOMMUNE
Tomtedeling og seksjonering |
| 2007 - 2008 | LEDER STUDENTSAMFUNNET I ÅS
Lede samfunnstyret og 1500 frivillige |

UTDANNING

- | | |
|-------------|---|
| 2004 - 2009 | Master eiendomsutvikling NMBU (Ås)
Bachelor i økonomi og ressursforvaltning og 2-årig
master eiendomsutvikling |
| 2013 | Prosjektledelse
BI |

PERSONLIGE EGENSKAPER

Pålitelig, ansvarsfull og høy gjennomføringsevne. Praktisk tilnærming til eiendomsrelaterte spørsmål, og god oversikt over løsninger i markedet. Omgjengelig og god til å samarbeide med andre.

KOMPETANSE

Erfaring fra å lede driftsavdelinger i Forsvarsbygg, derav Arealplan, DAK/BIM, Skytefelt, Verdibevaring, Stab og Renhold. Erfaring fra prosjektledelse og fra oppussing av leiligheter og boliger i egen regi.

KVALIFIKASJONER

- Master eiendomsutvikling
- Handy-man
- Militærpoliti og lagfører HV

KONTAKT

- Telefonnummer 95 18 21 21
- simenvangen@gmail.com
- www.styrelederne.no



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.06.25

Selskapsnummer: 5301 Selskapsnavn: DYST BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.