



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 247 903
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET DYRINGVEIEN 7-59 OG 27-33
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 28.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 149 444	1 121 196
Sum inntekter		1 149 444	1 121 196
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	159 740
Annen driftskostnad		1 116 966	1 012 000
Sum kostnader		1 168 311	1 171 740
Driftsresultat		-18 867	-50 544
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 074	18 420
Sum finansinntekter		19 074	18 420
Annen finanskostnad			688
Sum finanskostnader		0	688
Netto finans		19 074	17 732
Ordinært resultat før skattekostnad		207	-32 812
Ordinært resultat etter skattekostnad		207	-32 812
Årsresultat		207	-32 812
Totalresultat		207	-32 812
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		207	-32 812
Sum overføringer og disponeringer		207	-32 812



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		143	20 210
Sum fordringer		143	20 210
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		767 272	841 275
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		767 272	841 275
Sum omløpsmidler		767 415	861 485
SUM EIENDELER		767 415	861 485

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		698 174	697 967
Sum opptjent egenkapital		698 174	697 967
Sum egenkapital		698 174	697 967
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		45 098	144 035
Annen kortsiktig gjeld		24 143	19 483
Sum kortsiktig gjeld		69 241	163 518
Sum gjeld		69 241	163 518
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		767 415	861 485



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 230281

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 247 903
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET DYRINGVEIEN 7-59 OG 27-33
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 19.05.2022



Organisasjonsnr: 999 247 903
SAMEIET DYRINGVEIEN 7-59 OG 27-33

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 149 444	1 121 196
Sum inntekter		1 149 444	1 121 196
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	159 740
Annen driftskostnad		1 116 966	1 012 000
Sum kostnader		1 168 311	1 171 740
Driftsresultat		-18 867	-50 544
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 074	18 420
Sum finansinntekter		19 074	18 420
Annen finanskostnad			688
Sum finanskostnader		0	688
Netto finans		19 074	17 732
Ordinært resultat før skattekostnad		207	-32 812
Ordinært resultat etter skattekostnad		207	-32 812
Årsresultat		207	-32 812
Totalresultat		207	-32 812
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		207	-32 812
Sum overføringer og disponeringer		207	-32 812



Organisasjonsnr: 999 247 903
SAMEIET DYRINGVEIEN 7-59 OG 27-33

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		143	20 210
Sum fordringer		143	20 210
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		767 272	841 275
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		767 272	841 275
Sum omløpsmidler		767 415	861 485
SUM EIENDELER		767 415	861 485
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		698 174	697 967
Sum opptjent egenkapital		698 174	697 967



Sum egenkapital	698 174	697 967
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	45 098	144 035
Annen kortsiktig gjeld	24 143	19 483
Sum kortsiktig gjeld	69 241	163 518
Sum gjeld	69 241	163 518
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	767 415	861 485



Organisasjonsnr: 999 247 903
SAMEIET DYRINGVEIEN 7-59 OG 27-33

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

SE Dyringveien 7-59 og 27-33

Digitalt årsmøte avholdes 21. mars - 24. mars 2022

Selskapsnummer: 7234





Velkommen til årsmøte i SE Dyringveien 7-59 og 27-33

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. mars kl. 13:00 og lukker 24. mars kl. 13:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7234>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Analoge stemmesedler kan sendes til Solveig Neegaard på epost; sneega@online.no eller

leveres i postkassen til Solveig Neegaard i Dyringveien 7.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Vedtektsendringer
6. Valgkomite
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SE Dyringveien 7-59 og 27-33



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Kirsti Ofstad er foreslått. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Kirsti Ofstad er valgt.

Sak 3

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. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7234 årsrapport -SAK 3 alle dok.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 80 000

Sak 5

Vedtektsendringer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

A) Revisjon av vedtektene, jf lov om eierseksjoner av 16.06.2017 i kraft Revisjon av vedtektene, jf lov om eierseksjoner av 16.06.2017 ikraft 01.01.2018

Forslag til nye vedtekter tilpasset lovgivningen er tatt inn som eget vedlegg. De gamle vedtektene er også vedlagt.

Styrets innstilling

Eierseksjonsloven som trådte i kraft 01.01.2028 gjør enkelte av sameiets gjeldende vedtekter ugyldige. Styret har engasjert OBOS til å tilpasse de gjeldende vedtekter til loven. Styret foreslår ikke å ta inn i vedtektene lovbestemmelsen som etter sitt innhold skal medføre at den enkeltes rett til eksklusiv bruk av egen garasjeplass bortfaller 01.01.2048, jf. lov om eierseksjoner § 67 siste ledd. Dersom lovbestemmelsen kan påberopes overfor garasjeeierne, og bestemmelsen ikke senere endres vil den imidlertid ha den konsekvens at garasjeeierens rett til egen garasje faller bort i 2048, uavhengig av våre vedtekter.

I tillegg til tilpasningene til loven foreslår styret at årsmøtet i det enkelte tilfellet selv kan velge hvor mange styremedlemmer som skal velges, likevel minst 2 og maksimalt 5. Styret foreslår også at valgkomiteen kan bestå av inntil 4 personer, og ikke at den må bestå av 4 personer som etter dagens vedtekter.

Forslag til nye vedtekter er vedlagt.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til nye vedtekter vedtas



Vedlegg

2. 7234 Sameiet Dyringveien - Vedtekter Revisjon II 2022 JNE.pdf
3. Sammenlign gjeldende vedtekter mot foreslåtte nye vedtekter.pdf
4. 7234 Sameiet Dyringveien -Gamle Eksisterende Vedtekter.pdf

Sak 6

Valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har ikke lykket styret å finne kandidater til valgkomiteen. Det ønskes større engasjement blant seksjonseierne, da sameiet iht. vedtektene skal ha en valgkomite.

Styrets innstilling

Styret foreslår at vi avviker fra punktet om å velge valgkomite og jobber videre for å få på plass en komite til neste årsmøte.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at vi avviker fra punktet om å velge valgkomite, og jobber videre for å få på plass en komite til neste årsmøte.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteens innstilling

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Solveig Neegaard

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christopher Holager



Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christoffer Fransson

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aleksandra Buceliene
- Heidi Caroline Amundsen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jon Norvald Evensen	2021-2022	Tollef Gravs Vei 123
Styremedlem	Heidi Caroline Amundsen	2021-2023	Dyringveien 29
Styremedlem	Elisabeth Evensen	2021-2022	Krillåsveien 88
Styremedlem	Christoffer Fransson	2020-2022	Dyringveien 15
Styremedlem	Christopher Holager	2021-2023	Dyringveien 11
Varamedlem	Solveig Neegaard	2020-2022	Dyringveien 7

Valgkomiteen

Kirsten Bryn	2020-2021	Dyringveien 31
Zoya Kostovetska	2020-2022	Dyringveien 33
Tommy Øynes Olafsen	2020-2022	Dyringveien 31

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om SE Dyringveien 7-59 og 27-33

Sameiet består av 42 seksjoner.

SE Dyringveien 7-59 og 27-33 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999247903, og ligger i ASKER kommune med følgende adresse:

Dyringveien 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 27, 29, 31, 33, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57 og 59.

Gårds- og bruksnummer:

89 21

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

SE Dyringveien 7-59 og 27-33 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 149 444.
Dette er tilnærmet budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 168 311.
Dette er kr 109 789 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere styrehonorar.

Resultat

Årets resultat på kr 207 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 698 174.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 60 000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i ASKER kommune

Det er satt av kr 492 800 til kommunale avgifter.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med høyere energikostnader som beregnet for hele 2021. Det er budsjettert med kr 60 000, sammenlignet med i fjor på kr 50 000.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Dyringveien 7-59 og 27-33.

Lån

SE Dyringveien 7-59 og 27-33 har ingen lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 12 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Dyringveien 7-59 og 27-33

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Dyringveien 7-59 og 27-33.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnøkkel: 74105-ENAHG-V8PEI-QE8DX-3ZISV-FS008



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-02-23 09:31:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 74105-ENAHG-V8PEI-QE8DX-3ZISV-FS008

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator <https://penneo.com/validate>



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 149 444	1 121 196	1 149 000	1 276 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 149 444	1 121 196	1 149 000	1 276 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-6 345	-79 740	-11 500	-11 500
Styrehonorar	4	-45 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-9 694	-8 859	-8 500	-8 900
Forretningsførerhonorar		-94 313	-91 700	-93 600	-98 200
Konsulenthonorar	6	-11 759	-7 468	-20 000	-18 000
Drift og vedlikehold	7	-4 019	-3 926	-85 500	-60 000
Forsikringer		-139 589	-133 767	-138 000	-155 800
Kommunale avgifter	8	-452 514	-407 354	-441 500	-492 800
Energi/fyring		-63 110	-44 025	-50 000	-60 000
Andre driftskostnader	9	-341 969	-314 901	-349 500	-356 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 168 311	-1 171 740	-1 278 100	-1 341 600
DRIFTSRESULTAT		-18 867	-50 544	-129 100	-65 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	19 074	18 420	0	0
Finanskostnader		0	-688	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		19 074	17 732	0	0
ÅRSRESULTAT		207	-32 812	-129 100	-65 600
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-32 812		
Til opptjent egenkapital		207	0		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		143	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	20 210
Driftskonto OBOS-banken		201 288	276 515
Sparekonto OBOS-banken		565 984	564 760
SUM OMLØPSMIDLER		767 415	861 485
<hr/>			
SUM EIENDELER		767 415	861 485
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		698 174	697 967
SUM EGENKAPITAL		698 174	697 967
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 143	15 210
Leverandørgjeld		45 098	144 035
Annen kortsiktig gjeld		0	4 273
SUM KORTSIKTIG GJELD		69 241	163 518
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		767 415	861 485
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker 22. februar 2022
Styret i Sameiet Dyringveien 7-59 Og 27-33

Jon Norvald Evensen/s/

Heidi Caroline Amundsen/s/ Elisabeth Evensen/s/

Christoffer Fransson/s/

Christopher Holager/s/

**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 KLASSIFISERING 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader RE	564 192
Felleskostnader BL	542 844
Garasje	42 408
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 149 444

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 345

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 45 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 694.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -11 759

SUM KONSULENTHONORAR -11 759

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS -3 486

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -533

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -4 019

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -314 287

Feieavgift -3 773

Renovasjonsavgift -134 455

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -452 514

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester -90 330

Renhold ved firmaer -126 700

Snørydding -76 443

Gressklipping -42 450

Trykksaker -1 989

Porto -1 124

Bank- og kortgebyr -2 935

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -341 969

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken 1 224

Renter av for sent innbetalte felleskostnader 834

Kundeutbytte fra Gjensidige 17 379

Andre renteinntekter -363

SUM FINANSINNTEKTER 19 074



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Solveig Neegaard Dyringveien 7

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Christopher Holager Dyringveien 11

Styremedlemmer for 1 år foreslås

Christoffer Fransson Dyringveien 15

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Heidi Caroline Amundsen Dyringveien 29
2. Aleksandra Buceliene Dyringveien 43

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Kirsten Bryn Dyringveien 31

Zoya Kostovetska Dyringveien 33

Tommy Øynes Olafsen Dyringveien 31

I valgkomiteen for SE Dyringveien 7-59 og 27-33

Kirsten Bryn
Zoya Kostovetska
Tommy Øynes Olafsen



Styrets arbeid

Styret har i perioden siden forrige årsmøte hatt fem formelle styremøter. Utover dette har styret hatt flere uformelle møter, telefonsamtaler, samt mail-korrespondanse. Arbeidet har fortsatt vært preget av pandemien, og flere møter har vært avholdt digitalt. Saker har i all hovedsak blitt innmeldt styret via styrets e-postadresse dyringveien@styrommet.no.

Av større saker nevnes:

Revisjon av vedtekter i forbindelse med lovendring. Styret har sendt forslag om endring av vedtektene til årsmøtet.

Elbil-lading. Grunnet økende behov for lading av elbiler, og regelverk knyttet til slik lading, ser styret på forskjellige løsninger, og hadde håpet legge frem forslag til årets møte. Dette har dessverre heller ikke latt seg gjøre, men et firma er kontaktet for å veilede i prosessen, og et forslag kan eventuelt legges frem på ekstraordinært årsmøte. I dag lades et ukjent antall biler i garasjene, noe som utgjør en potensiell brannrisiko med de forsikringsmessige konsekvenser det kan medføre, og for ikke å stikke under stol, er en kostnad for sameiet det ikke er rimelig skal belastes fellesskapet. Det henstilles til elbil-brukere om ikke å lade i garasjene, og det vurderes tiltak for å få refundert beløp knyttet til utgiftene fra de som lader.

Et nytt styremedlem avdekket en større vannlekkasje gjennom nitidig arbeid med måleravlesninger og fakturaer, og kan ha spart sameiet for et betydelige tap. Det har resultert i at sameiet får refundert en betydelig sum pga for mye betalt inn over mange år. Feilen ble rettet uten kostnader for sameiet. Alle vannmålere er nå byttet til digitale målere, og disse leses av automatisk. Det vil derfor ikke være behov for manuell avlesning lenger.

Kommunale avgifter har økt kraftig siste år. Vi oppfordrer alle til å sjekke alle installasjoner for lekkasjer, og å byttepakninger mm ved små lekkasjer. Kraner som drypper og toaletter som står og renner, utgjør en større kost enn man skulle tro over tid.

Andre saker:

Det er gjort en omfattende gjennomgang av sameiets avtaler, og flere av disse vil reforhandles eller vi vil bytte leverandør, herunder vaktmestertjenester, skadedyrkontroll, plenklipping og trappevask.

Det har blitt spylt soilrør i en oppgang etter en blokkasje. Vi minner om at fett ikke må spyles ned verken i vask eller toalett. Det henstiller også til regelmessig bruk av avløpsrens.

Styret har brukt digitale plattformer gjennom OBOS, både til kommunikasjon og lagring. Styret vil komme med mer informasjon om Vibbo som er et lukket kommunikasjonsprogram levert av OBOS, og oppfordrer alle eiere til å registrere seg der slik at kommunikasjon mellom styret og beboere kan bli bedre og mer effektiv. Nettadresse: Vibbo.no

Søppelrommet har vært lite trivelig den siste tiden, og det er forstemmende å se overfylte dunker når det er tomme rett ved siden av. Pappesker skal brettes skikkelig sammen. Det er heller ikke trivelig med hunders etterlatenskaper eller sigarettneiper i området vårt. Det er planlagt å beise garasjeanlegget i løpet av første halvår. Styret foreslår at det gjøres på dugnad for å spare utgifter.

**Styret**

Styret kontaktes på dyringsveien@styrommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Renhold

Sameiet har avtale med Joachims Renhold om renhold av fellesarealene.

Parkering

Det er mulig å omsette garasjeplasser, men kun innen sameiet og med godkjenning av styret. Ellers parkering på felles parkeringsområder innenfor oppmerkede felt. Det skal ikke parkeres på en slik måte at det er til hinder for andre, herunder søppelbil, brannbil, flyttebil, m.m. Dersom det forbrytes mot dette, vil styret vurdere tiltak.

Nøkler/skilt

Nøkler bestilles ved henvendelse til OBOS ved forvaltningskonsulent.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82214187. 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.

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



VEDTEKTER FOR SAMEIET DYRINGVEIEN 7-59 og 27-33

Styrets forslag til nye vedtekter; Sist endret på ordinært årsmøte 2022

1. Navn / formål / eiendommen

Sameiets navn er Sameiet Dyringveien 7-59 og 27-33, beliggende på eiendommen gnr. 89 bnr. 21 i Asker Kommune.

Eiendommen består i dag av totalt 42 eierseksjoner med tilhørende tilleggsdeler innenfor Sameiet. Sameiet består av 24 leiligheter og 18 rekkehusseksjoner. Den samlede brøken fordeler seg slik:

Teller: Rekkehus: 1998, leiligheter 1507 og en samlet brøk på 3505, som er nevneren.

Sameiets formål er å forestå forsvarlig drift av eiendommen tilhørende sameiet, herunder dens fellesarealer og andre eiendeler tilhørende sameiet, til beste for eiere av boligseksjonene.

Kopi av begjæring om oppdeling i eierseksjoner er inntatt som vedlegg 1 til vedtektene.

BRANNTOMT, ENERETT TIL GRUNN

Reseksjonering / oppdeling av boder til seksjon 8, kan ikke nektes av de øvrige seksjonseiere. Det er også avtalt ved kjøp at det er en del av det totale tomteareal som opprinnelig var rekkehus som brant ned, senere omtalt som "branntomt" kan gjenreises og reseksjoneres inn i sameiet uten at de andre seksjonseierne kan nekte dette. Disse rekkehus har siden ikke blitt gjenoppbygd. Det foreligger planer om gjenreising av nye rekkehus. Den enkelte seksjonseier samt deres evt. panthavere kan med godkjenning av denne klausul ikke hindre gjenreisning eller reseksjonering av disse rekkehus, selv om dette vil føre til en utvidelse av den totale sameiebrøken. Sameiet har ingen krav på verken inntekter eller kostnader ved denne gjenreisningen. Seksjonseierne aksepterer også de ulemper som en gjenreisning vil medføre. Denne klausul er tinglyst som servitutt på eiendommen, og kan kun slettes av Tandberg Eiendom AS, eller den til enhver tid eier av denne retten. Viser til inngått avtale, servitutt og fullmakt avgitt til Tandberg Eiendom AS

2. Organisering / råderett

2.1 Råderett over seksjon.

Til rekkehusene og de blokkleiligheter som har fått tildelt garasje plass er det knyttet rett til eksklusiv bruk av fellesareal. Dette omfatter garasjeplasser og uteareal. Disse bruksrettene er vist i vedlegg 2 og 3, og kan ikke endres uten samtykke fra den det gjelder. jfr. lov om eierseksjoner § 25 femte ledd. Denne bruksretten følger seksjonen og kan ikke skilles fra denne. Heller ikke på annen måte kan rettigheter i sameiet skilles for særskilt overdragelse eller bruk. Omsetning av garasjeplasser er det dog anledning til men må da omsettes innenfor sameiet og salget må godkjennes av styret.



Vedtekter – Sameiet Dyringveien 7-59 og 27-33.

Forøvrig har hver seksjonseier full disposisjonsrett over sin eierandel, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse, så langt slike transaksjoner ikke kommer i strid med disse vedtekter eller gjeldende lover.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

Korttidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

Alle seksjonene skal være medlem av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier får skjøte på sin seksjon.

De av seksjonseierne som er tildelt enerett til bruk av fellesareal må søke sameiet ved ønske om felling av trær stående på dette areal.

3. Vedlikehold / fellesutgifter mv.

3.1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.



Vedtekter – Sameiet Dyringveien 7-59 og 27-33.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

3.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 3-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

3.3 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel).



Vedtekter – Sameiet Dyringveien 7-59 og 27-33.

Følgende utgifter fordeles på samtlige seksjonseiere etter sameiebrøken:

- Forretningsførsel
- Kommunale avgifter (i den grad slike avgifter ikke faktureres direkte fra kommunen til en eller flere av seksjonseierne)
- Forsikring
- Andre utgifter som naturlig er en utgift for boligseksjonene fordeles etter sameiebrøken.
- Fellesutgifter til tiltak/vedlikehold bestemt av årsmøtet
- Andre utgifter årsmøtet måtte bestemme.

Når det gjelder tiltak/vedlikehold vil det være slik at man skiller mellom leiligheter og rekkehus etter brøken fastsatt i punkt 1, 2. og 3. Ledd.

Abonnement på kabel-TV tegnes eventuelt individuelt og er ikke inkl. i felleskostnadene.

I den utstrekning det besluttes av styret eller det pålegges av offentlige myndigheter gjennomført vedlikehold eller andre tiltak som i all hovedsak alene kommer enten rekkehusene eller leilighetene til gode, skal kostnadene knyttet til sådant vedlikehold/tiltak alene bæres av den seksjonstype dette kommer til gode, se kulepunkt 5 over, samt punkt 1. 2. og 3. ledd. Som sådanne utgifter omfattes, men ikke begrenset til, ansettelse av vaktmester for en av seksjonstypene, egne ventilasjonsanlegg, reparasjon av fasade, tak m.v.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Dersom en seksjon overdras er kjøper ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter til sameiet (fellesutgifter og eventuelt annet som sameiet har bestemt) blir betalt dersom ikke selger har betal pr. fraflyttings-/overtagelsestidspunkt.

De seksjonseiere som har vedtektsfestet rett til bruk av garasje plass, eller uteareal er ansvarlig for normalt vedlikehold av disse. Felleskostnader forbundet med garasje skal deles likt mellom de som har denne retten.

Felleskostnadene for seksjon 8 reduseres med 30%

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av denne bestemmelsen. Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

3.4 Vedlikeholdsfond

Det skal innkreves et månedlig beløp fra den enkelte seksjonseier til dekning av løpende fellesutgifter og fremtidige vedlikeholdskostnader mv. Normalt vil dette tilsvare 10% av det totale årsbudsjett fordelt etter sameiebrøken.



Vedtekter – Sameiet Dyringveien 7-59 og 27-33.

3.5 Bygningsmessige arbeider

Utskiftning/endring av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, oppsetting av gjerder/busker, skillevegger på rekkehusene etc. kan skje etter en beslutning av årsmøtet.

Tilbygg/påbygg, andre frittstående byggverk og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av sameiet før byggemelding kan sendes, med unntak av punkt 1, 5 ledd gjenreisning av "branntomt".

Andre byggarbeider / utskiftninger skal varsles til styret. Det forutsettes at kostnadene ved slike arbeider holdes adskilt mellom rekkehus og blokkleiligheter.

Oppsetting av parabolantenne kan kun gjøres etter forutgående samtykke fra styret

4. Ansvar

For Sameiets felles forpliktelser er den enkelte seksjonseier ansvarlig etter fordeling i henhold til pkt. 3.3. Overfor tredjemann er seksjonseierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene, jf. eierseksjonsloven § 30.

5. Skader /forsikring

Sameiet skal tegne huseierforsikring på vegne av alle seksjonseierne. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen betaler seksjonseieren egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold dekkes av sameiet.

Den enkelte seksjonseier er pliktig å tegne forsikring i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger, såkalt innboforsikring.

6. Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseierne som til sammen har minst ti prosent av stemmene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Sammen med innkallingen, som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes saksliste.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på det ordinære årsmøtet skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.



Vedtekter – Sameiet Dyringveien 7-59 og 27-33.

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

1. Konstituering.
2. Eventuell årsberetning.
3. Godkjenning av regnskapet for det foregående kalenderår.
4. Driftsbudsjett.
5. Fastsettelse av fellesutgifter.
6. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter, samt godtgjørelse til disse.
7. Andre saker som er nevnt i innkallelsen/foreslått av seksjonseierne.

Revisor velges av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor velges.

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke trenger å være seksjonseier.

Det skal føres protokoll for årsmøtet. Protokollen skal leses opp til vedtagelse av årsmøtet og underskrives av minst 2 valgte møtedeltagere.

Sameiet skal ha en valgkomite bestående av inntil 4 personer. 2 personer utpekt fra blokk og 2 utpekt fra rekkehus, hvis mulig. Medlemmene velges for 2 år av gangen, med mindre årsmøtet bestemmer annet. Valgkomiteen utarbeider sine egne retningslinjer og konstituerer seg selv ved valg av leder. Funksjonstiden for medlemmer i valgkomiteen fastsettes av årsmøtet og skal ikke overstige 8 år.

7. Stemmevekt / flertallskrav

I årsmøtet har seksjonseierne en stemme per seksjon de eier.

Foruten eieren har et husstandsmedlem møte- og talerett i årsmøtet. Seksjonseierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig fullmakt.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddrekning.

Årsmøtet vedtar husordensregler med vanlig flertall.



Vedtekter – Sameiet Dyringveien 7-59 og 27-33.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f. Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g. endring av vedtektene

Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere:

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:



Vedtekter – Sameiet Dyringveien 7-59 og 27-33.

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen (dvs seksjonens hoveddel og tilleggsareal),
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i pkt 3.2.
- d) endring av vedtektsbestemte rettigheter tillagt en eller flere seksjoner inkl. fordeling av parkeringsplasser jf. pkt 2.1.
- e) endring av punkt 1, 5. ledd, brannomt, krever samtykke fra den som til enhver tid har rettigheten.

8. Styret

Sameiet ledes av et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Spørsmål av særlig viktighet skal fremlegges for årsmøtet.

Styret inngår avtale om forretningsførsel, ansetter eventuell vaktmester og fastsetter dennes lønn. Forretningsfører fungerer som vanlig sekretær.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Styret har ansvaret for å holde bygningen fullverdiforsikret, jf. pkt. 5.

Styret velges av årsmøtet, og skal bestå av 2-5 medlemmer inklusiv leder, det skal være 4 medlemmer fra boligseksjonene. Styremedlemmene og leder velges for 2 år med mindre årsmøtet bestemmer annet. Halvparten styremedlemmene skal være på valg hvert år.

Styremedlemmene og evt. varamedlemmene kan gjenvelges. Styremedlem eller evt. varamedlem som selger sin seksjon må samtidig tre ut av styret.

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal skrives under av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

I felles anliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.



Vedtekter – Sameiet Dyringveien 7-59 og 27-33.

Sameiet skal registreres i brønnøysundregistrene.

9. Avsluttende bestemmelser

Vedtektene med senere eventuelle endringer er bindende for nåværende og fremtidige eiere.

For øvrig gjelder lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 (eierseksjonsloven).

Vedlegg 1: Plan parkering

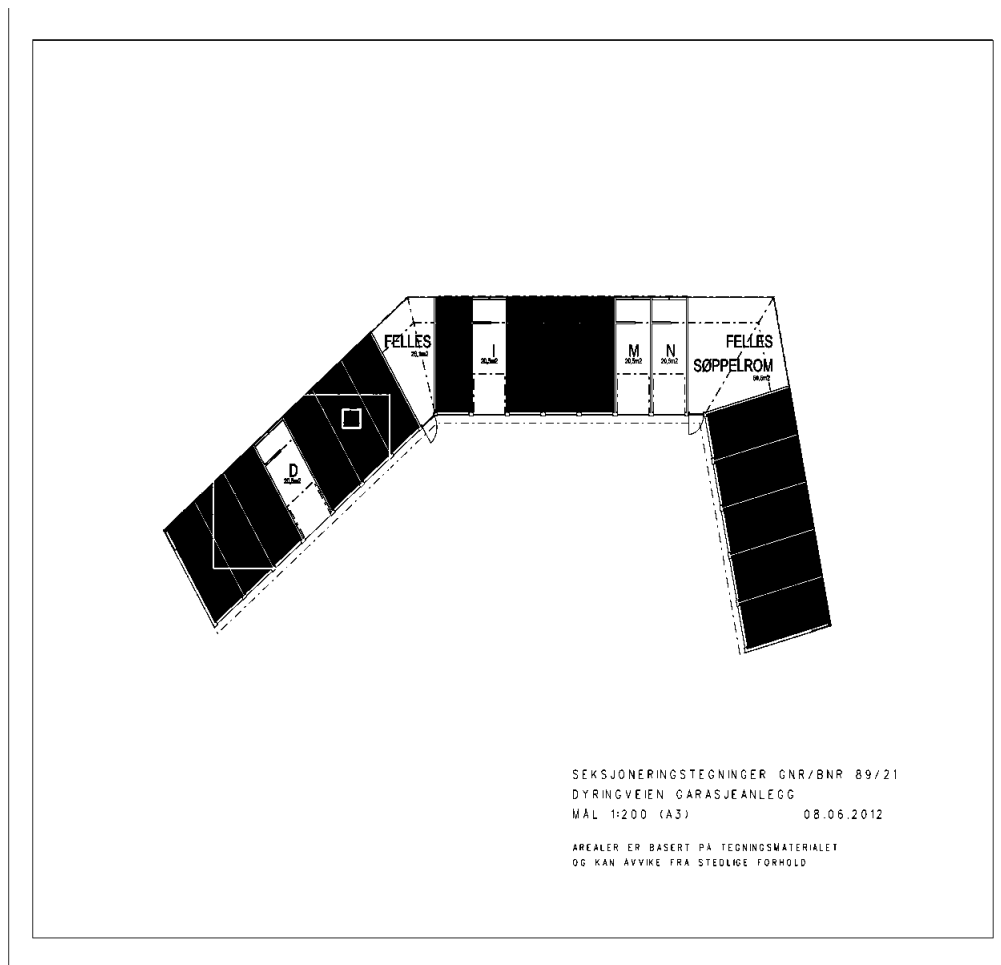
Vedlegg 2: Oversikt over uteareal rekkehus

Asker 26.12.2012

Vedtekter – Sameiet Dyringveien 7-59 og 27-33.

Vedlegg til vedtekter for sameiet Dyringveien, oversikt over bruksrett til garasje plass.

Vedtatt i årsmøtet, 26/11-2012,



Garasjeplas s	Bruksrett/SN R	Garasjeplas s	Bruksrett/SN R
A	TEAS	K	TEAS
B	TEAS	L	TEAS
C	TEAS	M	28
D	TEAS	N	30
E	TEAS	O	TEAS
F	TEAS	P	TEAS
G	9	Q	32
H	TEAS	R	TEAS
I	TEAS	S	29



Vedtekter – Sameiet Dyringveien 7-59 og 27-33.

J	26		
---	----	--	--



VEDTEKTER FOR SAMEIET DYRINGVEIEN 7-59 og 27-33

Sist endret på ordinært årsmøte 2022

4. 1. Navn / formål / eiendommen

Sameiets navn er Sameiet Dyringveien 7-59 og 27-33, beliggende på eiendommen gnr. 89 bnr. 21 i Asker Kommune.

Eiendommen består i dag av totalt 42 eierseksjoner med tilhørende tilleggsdeler innenfor Sameiet. Sameiet består ~~pr. august 2012~~ av 24 leiligheter og 18 rekkehusseksjoner. Den samlede brøken fordeler seg slik:-

Teller: Rekkehus: 1998, leiligheter 1507 og en samlet brøk på 3505, som er nevneren.

Sameiets formål er å forestå forsvarlig drift av eiendommen tilhørende sameiet, herunder dens fellesarealer og andre eiendeler tilhørende sameiet, til beste for eiere av boligseksjonene.

Kopi av begjæring om oppdeling i eierseksjoner er inntatt som vedlegg 1 til vedtektene.

BRANNTOMT, ENERETT TIL GRUNN

Reseksjonering / oppdeling av boder til seksjon 8, kan ikke nektes av de øvrige ~~sameiere- seksjonseiere~~. Det er også avtalt ved kjøp at det er en del av det totale tomteareal som opprinnelig var rekkehus som brant ned, senere omtalt som "branntomt" kan gjenreises og reseksjoneres inn i sameiet uten at de andre ~~sameierne~~seksjonseierne kan nekte dette. Disse rekkehus har siden ikke blitt gjenoppbygd. Det foreligger planer om gjenreisning av nye rekkehus. Den enkelte ~~sameier~~seksjonseier samt deres evt. panthavere kan med godkjenning av denne klausul ikke hindre gjenreisning eller reseksjonering av disse rekkehus, selv om dette vil føre til en utvidelse av den totale sameiebrøken. Sameiet har ingen krav på verken inntekter eller kostnader ved denne gjenreisningen. ~~Sameierne~~Seksjonseierne aksepterer også de ulemper som en gjenreisning vil medføre. Denne klausul er tinglyst som servitutt på eiendommen, og kan kun slettes av Tandberg Eiendom AS, eller den til enhver tid eier av denne retten. Viser til inngått avtale, servitutt og fullmakt avgitt til Tandberg Eiendom AS

2. 2. Organisering / råderett

2.1 Råderett over seksjon.

Til ~~sameieandel til~~ rekkehusene og de blokkleiligheter som har fått tildelt garasje plass er det knyttet rett til eksklusiv bruk av fellesareal, dette gjelder. Dette omfatter garasjeplasser og uteareal. Disse bruksrettene er vist i vedlegg 2 og 3, og kan ikke endres uten samtykke fra den det gjelder. jfr. lov om eierseksjoner §19 første og 25 femte ledd. Denne bruksretten følger ~~sameiedelen~~seksjonen og kan ikke skilles fra denne. Heller ikke på annen måte kan rettigheter i Sameiet ~~sameiet~~ skilles for særskilt overdragelse eller bruk. Omsetning av garasjeplasser er det dog anledning til men må da omsettes innenfor sameiet og salget må godkjennes av styret.



Vedtekter – Sameiet Dyringveien 7-59 og 27-33.

Forøvrig har hver ~~sameier~~seksjonseier full disposisjonsrett over sin eierandel, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse, så langt slike transaksjoner ikke kommer i strid med disse vedtekter eller gjeldende lover.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

Korttidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

Alle seksjonene skal være medlem av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver ~~sameier~~seksjonseier får skjøte på sin seksjon.

De av ~~sameierne~~seksjonseierne som er tildelt enerett til bruk av fellesareal må søke sameiet ved ønske om felling av trær stående på dette areal.

3. 3. Vedlikehold / fellesutgifter mv.

3.1 Vedlikehold

Hver sameier er forpliktet til å bekoste alt innvendig vedlikehold i sin seksjon/tilleggsareal. Herunder omfattes vedlikehold av egne vann og avløpsledninger frem til forgreningspunktinn til seksjonen, samt elektriske ledninger til og med egen sikringsboks.

Døren til den enkelte seksjon og tilleggsareal samt seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Vedlikehold av fellesarealer skal forestås av sameierne i fellesskap, og kostnadene fordeles på sameierne slik det fremgår av pkt 3.2.

Styret kan gi påbud om vedlikeholdsarbeider der dette er påkrevet av grunner som vedrører felles interesser, eller som direkte berører en annen sameier.

Den styret gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når styret anser dette nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier kan styret etter tre måneders varsel, la dette utføres for sameiers regning.

3.1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som



Vedtekter – Sameiet Dyringveien 7-59 og 27-33.

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmen

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

3.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 3-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

Vedlegg 3

34  50 enlign gjeldende vedtekter mot foreslåtte nye vedtekter.pdf



Vedtekter – Sameiet Dyringveien 7-59 og 27-33.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

3.2 3.3 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel).

Følgende utgifter fordeles ~~av på samtlige sameiere~~ av på samtlige seksjonseiere etter sameiebrøken:

- Forretningsførsel
- Kommunale avgifter (i den grad slike avgifter ikke faktureres direkte fra kommunen til en eller flere av ~~sameierne~~ seksjonseierne)
- Forsikring
- Andre utgifter som naturlig er en utgift for boligseksjonene fordeles etter ~~sameierbrøken~~ sameiebrøken.
- Fellesutgifter til tiltak/vedlikehold bestemt av ~~sameiermøtet~~ årsmøtet
- Andre utgifter ~~sameiermøtet~~ årsmøtet måtte bestemme.



Vedtekter – Sameiet Dyringveien 7-59 og 27-33.

Når det gjelder tiltak/vedlikehold vil det være slik at man skiller mellom leiligheter og rekkehus etter brøken fastsatt i punkt 1, 2. og 3. Ledd.

Abonnement på kabel-TV tegnes eventuelt individuelt og er ikke inkl. i felleskostnadene.

I den utstrekning det besluttes av styret eller det pålegges av offentlige myndigheter gjennomført vedlikehold eller andre tiltak som i all hovedsak alene kommer enten rekkehusene eller leilighetene til gode, skal kostnadene knyttet til sådant vedlikehold/tiltak alene bæres av den seksjonstype dette kommer til gode, se kulepunkt 5 over, samt punkt 4. 1. 2. og 3. ledd. Som sådanne utgifter omfattes, men ikke begrenset til, ansettelse av vaktmester for en av seksjonstypene, egne ventilasjonsanlegg, reparasjon av fasade, tak m.v.

De andre ~~sameierne~~ seksjonseierne har lovbestemt panterrett i seksjonen for krav mot ~~sameieren~~ seksjonseieren som følger av sameieforholdet, ~~jfr. EBL § 25.~~ if. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Dersom en seksjon overdras er kjøper ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter til sameiet (fellesutgifter og eventuelt annet som sameiet har bestemt) blir betalt dersom ikke selger har betal pr. fraflyttings-/overtagelsestidspunkt.

De seksjonseiere som har vedtektsfestet rett til bruk av garasjeplass, eller uteareal er ansvarlig for ~~normal~~ normalt vedlikehold av disse. Felleskostnader forbundet med garasje skal deles likt mellom de som har denne retten.

Felleskostnadene for seksjon 8 reduseres med 30%

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av denne bestemmelsen. Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

3.3 3.4 Vedlikeholdsfond

Det skal innkreves et månedlig beløp fra den enkelte ~~sameier~~ seksjonseier til dekning av løpende fellesutgifter og fremtidige vedlikeholdskostnader mv. Normalt vil dette tilsvare 10% av det totale årsbudsjett fordelt etter sameiebrøken.

3.4 3.5 Bygningsmessige arbeider

Utskiftning/endring av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, oppsetting av gjerder/busker, skillevegger på rekkehusene etc. kan skje etter en beslutning av ~~sameiermøtet.~~ årsmøtet.

Tilbygg/påbygg, andre frittstående byggverk og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av sameiet før byggemelding kan sendes, med unntak av punkt 1, 5 ledd gjenreisning av "branntomt".

Andre byggearbeider / utskiftninger skal varsles til styret. Det forutsettes at kostnadene ved slike arbeider holdes adskilt mellom rekkehus og blokkleiligheter.



Vedtekter – Sameiet Dyringveien 7-59 og 27-33.

4. 4. Ansvar

For Sameiets felles forpliktelser er den enkelte ~~sameier~~seksjonseier ansvarlig etter fordeling i henhold til pkt. 3.23. Overfor tredjemann er ~~sameierne~~seksjonseierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene, ~~jfr. EBL § 24~~jf. eierseksjonsloven § 30.

5. 5. Skader /forsikring

Sameiet skal tegne huseierforsikring på vegne av alle ~~sameierne~~seksjonseierne. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen betaler ~~sameierer~~seksjonseieren egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold dekkes av sameiet.

Den enkelte ~~sameier~~seksjonseier er pliktig å tegne forsikring i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger, såkalt innboforsikring.

6. Sameiermøtet

6. Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av ~~sameiermøtet~~årsmøtet. Ordinært ~~sameiermøte~~årsmøte (årsmøte) avholdes hvert år innen utgangen av ~~april~~juni måned. Ekstraordinært ~~sameiermøte~~årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst ~~en tiendedel~~to seksjonseierne som til sammen har minst ti prosent av ~~sameierne~~stemmene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til ~~sameiermøtet~~årsmøtet skal skje skriftlig til ~~sameierne~~seksjonseierne med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Ekstraordinært ~~sameiermøte~~årsmøte kan ~~ikke~~om nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Sammen med innkallingen, som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes sakliste.

Saker som en ~~sameier~~seksjonseier ønsker behandlet på ~~sameiermøtet~~det ordinære årsmøtet skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

På det



Vedtekter – Sameiet Dyringveien 7-59 og 27-33.

Det ordinære ~~sameiermøte~~ årsmøtet skal disse saker behandles ~~behandle~~:

1. ~~Valg av møteleder.~~

2. ~~Årsmelding fra styret.~~

Gjennomgang 1. Konstituering.

2. Eventuell årsberetning.

~~3.~~ 3. Godkjenning av regnskapet for det foregående kalenderår.

~~4.~~ 4. Driftsbudsjett.

5. Fastsettelse av fellesutgifter.

6. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter, samt godtgjørelse til disse.

~~7.~~ 7. Andre saker som er nevnt i innkallelsen/foreslått av ~~sameierne~~ seksjonseierne.

Revisor velges av ~~sameiermøtet,~~ årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor velges.



Vedtekter – Sameiet Dyringveien 7-59 og 27-33.

~~Sameiermøtet~~

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis denne ikke er til stede, med mindre årsmøtet velger sameiermøtet en annen møteleder blant de tilstedeværende sameierne, som ikke trenger å være seksjonseier.

Det skal føres protokoll for ~~sameiermøtet~~årsmøtet. Protokollen skal leses opp til vedtagelse av ~~sameiermøtet~~årsmøtet og underskrives av minst 2 valgte møtedeltagere.

Sameiet skal ha en valgkomite bestående av inntil 4 personer. 2 personer utpekt fra blokk og 2 utpekt fra rekkehus, hvis mulig. Medlemmene velges for 2 år av gangen, med mindre ~~sameiermøtet~~årsmøtet bestemmer annet. Valgkomiteen utarbeider sine egne retningslinjer og konstituerer seg selv ved valg av leder. Funksjonstiden for medlemmer i valgkomiteen fastsettes av årsmøtet og skal ikke overstige 8 år.

7. Stemmevekt / flertallskrav

I ~~sameiermøtet~~årsmøtet har sameierne stemmerett etter antall seksjoner ~~med~~seksjonseierne en stemme per seksjon de eier.

Foruten eieren har ~~ett~~ husstandsmedlem møte- og talerett i ~~sameiermøtet.~~ Sameierneårsmøtet. Seksjonseierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig fullmakt. Ingen kan stemme for mer enn to fullmakter, i tillegg til eventuell egen stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som ~~sameiermøtets~~årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

~~Sameiermøtet~~Årsmøtet vedtar ~~vedtekter og husordensregler med minst 2/3-dels~~vanlig flertall.



Vedtekter – Sameiet Dyringveien 7-59 og 27-33.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f. Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g. endring av vedtektene

Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, under forutsetning av at det er gitt tilslutning fra de sameierne som ett tiltak vil berøre. Tilsvarende flertall kreves ved beslutninger av større også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk betydning for sameierne ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere:

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,



Vedtekter – Sameiet Dyringveien 7-59 og 27-33.

Styret skal sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i ~~sameiermøtet~~ årsmøtet. Spørsmål av særlig viktighet skal fremlegges for ~~sameiermøtet~~ årsmøtet.

Styret inngår avtale om forretningsførsel, ansetter eventuell vaktmester og fastsetter dennes lønn. Forretningsfører fungerer som vanlig sekretær.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært ~~sameiermøte~~ årsmøte.

Styret har ansvaret for å holde bygningen fullverdiforsikret, jf. pkt. 5.

Styret velges av ~~sameiermøtet~~ årsmøtet, og skal bestå av 2-5 medlemmer inklusiv leder, det skal være 4 medlemmer fra boligseksjonene. Styremedlemmene og leder velges for 2 år med mindre ~~sameiermøtet~~ årsmøtet bestemmer annet. Halvparten styremedlemmene skal være på valg hvert år.

Styremedlemmene og evt. varamedlemmene kan gjenvelges. Styremedlem eller evt. varamedlem som selger sin seksjon må samtidig tre ut av styret.

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal skrives under av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

I felles anliggender representerer styret ~~sameierne~~ seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

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

Sameiet skal registreres i brønnøysundregistrene.

9. 9. Avsluttende bestemmelser

Vedtektene med senere eventuelle endringer er bindende for nåværende og fremtidige eiere.

For øvrig gjelder lov om eierseksjoner av ~~23.05.1997~~ 16. juni 2017 nr. ~~31~~ (ESL) - 65 (eierseksjonsloven).

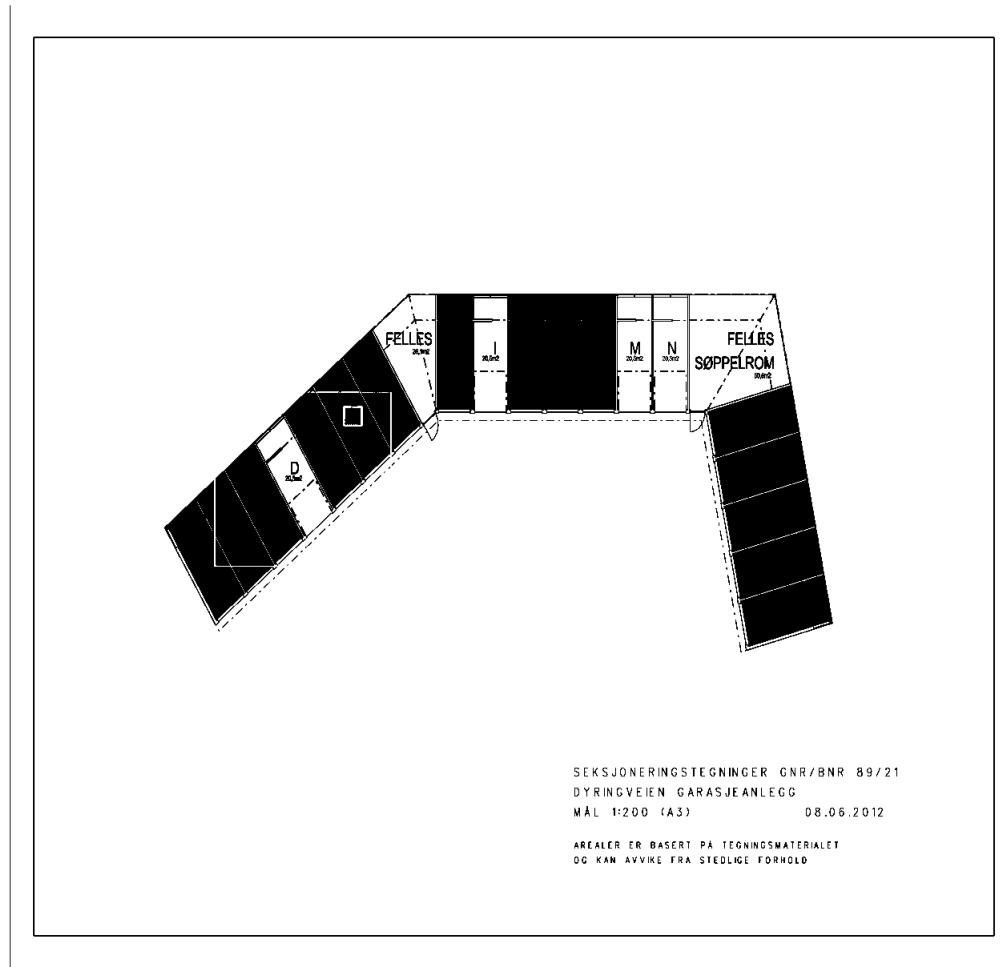
Vedlegg 1: Plan parkering

Vedlegg 2: Oversikt over uteareal rekkehus

Vedlegg 3

43 ~~skjema~~ enlign gjeldende vedtekter mot foreslåtte nye vedtekter.pdf

Vedtekter – Sameiet Dyringveien 7-59 og 27-33.



Garasje plass	Bruksrett/SNR	Garasje plass	Bruksrett/SNR
A	TEAS	K	TEAS
B	TEAS	L	TEAS
C	TEAS	M	28
D	TEAS	N	30
E	TEAS	O	TEAS
F	TEAS	P	TEAS
G	9	Q	32
H	TEAS	R	TEAS
I	TEAS	S	29
J	26		



VEDTEKTER FOR SAMEIET DYRINGVEIEN 7-59 og 27-33

GAMLE / EKSISTERENDE VEDTEKTER;

1. Navn / formål / eiendommen

Sameiets navn er Sameiet Dyringveien 7-59 og 27-33, beliggende på eiendommen gnr. 89 bnr. 21 i Asker Kommune.

Eiendommen består i dag av totalt 42 eierseksjoner med tilhørende tilleggsdeler innenfor Sameiet. Sameiet består pr. august 2012 av 24 leiligheter og 18 rekkehusseksjoner, Den samlede brøken fordeler seg slik :

Teller: Rekkehus: 1998, leiligheter 1507 og en samlet brøk på 3505, som er nevneren.

Sameiets formål er å forestå forsvarlig drift av eiendommen tilhørende sameiet, herunder dens fellesarealer og andre eiendeler tilhørende sameiet, til beste for eiere av boligseksjonene.

Kopi av begjæring om oppdeling i eierseksjoner er inntatt som vedlegg 1 til vedtektene.

BRANNTOMT, ENERETT TIL GRUNN

Reseksjonering / oppdeling av boder til seksjon 8, kan ikke nektes av de øvrige sameiere. Det er også avtalt ved kjøp at det er en del av det totale tomteareal som opprinnelig var rekkehus som brant ned, senere omtalt som "branntomt" kan gjenreises og reseksjoneres inn i sameiet uten at de andre sameierne kan nekte dette. Disse rekkehus har siden ikke blitt gjenoppbygd. Det foreligger planer om gjenreisning av nye rekkehus. Den enkelte sameier samt deres evt. panthavere kan med godkjenning av denne klausul ikke hindre gjenreisning eller reseksjonering av disse rekkehus, selv om dette vil føre til en utvidelse av den totale sameiebrøken. Sameiet har ingen krav på verken inntekter eller kostnader ved denne gjenreisningen. Sameierne aksepterer også de ulemper som en gjenreisning vil medføre. Denne klausul er tinglyst som servitutt på eiendommen, og kan kun slettes av Tandberg Eiendom AS, eller den til enhver tid eier av denne retten. Viser til inngått avtale, servitutt og fullmakt avgitt til Tandberg Eiendom AS

2. Organisering / råderett

2.1 Råderett over seksjon.

Til sameieandel til rekkehusene og de blokkleiligheter som har fått tildelt garasjeplass er knyttet rett til eksklusiv bruk av fellesareal, dette gjelder garasjeplasser og uteareal. Disse bruksrettene er vist i vedlegg 2 og 3, og kan ikke endres uten samtykke fra den det gjelder. jfr. lov om eierseksjoner §19 første og femte ledd. Denne bruksretten følger sameiedelen og kan ikke skilles fra denne. Heller ikke på annen måte kan rettigheter i Sameiet skilles for særskilt overdragelse eller bruk. Omsetning av garasjeplasser er det dog anledning til men må da omsettes innenfor sameiet og salget må godkjennes av styret.



Vedtekter – Sameiet Dyringveien 7-59 og 27-33.

Forøvrig har hver sameier full disposisjonsrett over sin eierandel, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse, så langt slike transaksjoner ikke kommer i strid med disse vedtekter eller gjeldende lover.

Alle seksjonene skal være medlem av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon.

De av sameierne som er tildelt enerett til bruk av fellesareal må søke sameiet ved ønske om felling av trær stående på dette areal.

3. Vedlikehold / fellesutgifter mv.

3.1 Vedlikehold

Hver sameier er forpliktet til å bekoste alt innvendig vedlikehold i sin seksjon/tilleggsareal. Herunder omfattes vedlikehold av egne vann og avløpsledninger frem til forgreningspunkt inn til seksjonen, samt elektriske ledninger til og med egen sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon og tilleggsareal samt seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Vedlikehold av fellesarealer skal forestås av sameierne i fellesskap, og kostnadene fordeles på sameierne slik det fremgår av pkt 3.2.

Styret kan gi påbud om vedlikeholdsarbeider der dette er påkrevet av grunner som vedrører felles interesser, eller som direkte berører en annen sameier.

Den styret gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når styret anser dette nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier kan styret etter tre måneders varsel, la dette utføres for sameiers regning.

3.2 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel).

Følgende utgifter fordeles av samtlige sameiere etter sameiebrøken:

- Forretningsførsel
- Kommunale avgifter (i den grad slike avgifter ikke faktureres direkte fra kommunen til en eller flere av sameierne)
- Forsikring
- Andre utgifter som naturlig er en utgift for boligseksjonene fordeles etter sameiebrøken.
- Fellesutgifter til tiltak/vedlikehold bestemt av sameiermøtet
- Andre utgifter sameiermøtet måtte bestemme.



Vedtekter – Sameiet Dyringsveien 7-59 og 27-33.

Når det gjelder tiltak/vedlikehold vil det være slik at man skiller mellom leiligheter og rekkehus etter brøken fastsatt i punkt 1, 2. og 3. Ledd.

Abonnement på kabel-TV tegnes eventuelt individuelt og er ikke inkl. i felleskostnadene.

I den utstrekning det besluttes av styret eller det pålegges av offentlige myndigheter gjennomført vedlikehold eller andre tiltak som i all hovedsak alene kommer enten rekkehusene eller leilighetene til gode, skal kostnadene knyttet til sådant vedlikehold/tiltak alene bæres av den seksjonstype dette kommer til gode, se kulepunkt 5 over, samt punkt 1. 2. og 3. ledd. Som sådanne utgifter omfattes, men ikke begrenset til, ansettelse av vaktmester for en av seksjonstypene, egne ventilasjonsanlegg, reparasjon av fasade, tak m.v.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jfr ESL § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Dersom en seksjon overdras er kjøper ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter til sameiet (fellesutgifter og eventuelt annet som sameiet har bestemt) blir betalt dersom ikke selger har betal pr. fraflyttings-/overtagelsestidspunkt.

De seksjonseiere som har vedtektsfestet rett til bruk av garasjeplass, eller uteareal er ansvarlig for normal vedlikehold av disse. Felleskostnader forbundet med garasje skal deles likt mellom de som har denne retten.

Felleskostnadene for seksjon 8 reduseres med 30%

3.3 Vedlikeholdsfond

Det skal innkreves et månedlig beløp fra den enkelte sameier til dekning av løpende fellesutgifter og fremtidige vedlikeholdskostnader mv. Normalt vil dette tilsvare 10% av det totale årsbudsjett fordelt etter sameiebrøken.

3.4 Bygningsmessige arbeider

Utskiftning/endring av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, oppsetting av gjerder/busker, skillevegger på rekkehusene etc. kan skje etter en beslutning av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg, andre frittstående byggverk og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av sameiet før byggemelding kan sendes, med unntak av punkt 1, 5 ledd gjenreisning av "branntomt".

Andre byggarbeider / utskiftninger skal varsles til styret. Det forutsettes at kostnadene ved slike arbeider holdes adskilt mellom rekkehus og blokkleiligheter.

Oppsetting av parabolantenne kan kun gjøres etter forutgående samtykke fra styret



Vedtekter – Sameiet Dyringveien 7-59 og 27-33.

4. Ansvar

For Sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig etter fordeling i henhold til pkt 3.2. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene, jfr. ESL § 24.

5. Skader /forsikring

Sameiet skal tegne huseierforsikring på vegne av alle sameierne. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen betaler sameieren egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold dekkes av sameiet.

Den enkelte sameier er pliktig å tegne forsikring i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger, såkalt innboforsikring.

6. Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte (årsmøte) avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager.

Sammen med innkallingen som skal inneholde tid og sted for møtet sendes sakliste.

Saker som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles :

1. Valg av møteleder.
2. Årsmelding fra styret.
3. Gjennomgang av regnskapet.
4. Driftsbudsjett.
5. Fastsettelse av fellesutgifter.
6. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter, samt godtgjørelse til disse.
7. Andre saker som er nevnt i innkallelsen/foreslått av sameierne.

Revisor velges av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor velges.



Vedtekter – Sameiet Dyringsveien 7-59 og 27-33.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis denne ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Det skal føres protokoll for sameiermøtet. Protokollen skal leses opp til vedtagelse av sameiermøtet og underskrives av minst 2 valgte møtedeltagere.

Sameiet skal ha en valgkomite bestående av 4 personer. 2 personer utpekt fra blokk og 2 utpekt fra rekkehus. Medlemmene velges for 2 år av gangen, med mindre sameiermøtet bestemmer annet. Valgkomiteen utarbeider sine egne retningslinjer og konstituerer seg selv ved valg av leder. Funksjonstiden for medlemmer i valgkomiteen skal ikke overstige 8 år

7. Stemmevekt / flertallskrav

I sameiermøtet har sameierne stemmerett etter antall seksjoner man eier.

Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett i sameiermøtet. Sameierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig fullmakt. Ingen kan stemme for mer enn to fullmakter, i tillegg til eventuell egen stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Sameiermøtet vedtar vedtekter og husordensregler med minst 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer, under forutsetning av at det er gitt tilslutning fra de sameierne som ett tiltak vil berøre. Tilsvarende flertall kreves ved beslutninger av større økonomisk betydning for sameierne

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen (dvs seksjonens hoveddel og tilleggsareal),
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i pkt 3.2.
- d) endring av vedtektsbestemte rettigheter tillagt en eller flere seksjoner inkl. fordeling av parkeringsplasser jf. pkt 2.1.
- e) endring av punkt 1, 5. ledd, branntomt, krever samtykke fra den som til enhver tid har rettigheten.

Øvrige beslutninger fattes med alminnelig flertall.

8. Styret

Sameiet ledes av et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers



Vedtekter – Sameiet Dyringveien 7-59 og 27-33.

sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Spørsmål av særlig viktighet skal fremlegges for sameiermøtet.

Styret inngår avtale om forretningsførsel, ansetter eventuell vaktmester og fastsetter dennes lønn. Forretningsfører fungerer som vanlig sekretær.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

Styret har ansvaret for å holde bygningen fullverdiforsikret, jf pkt 5.

Styret velges av sameiermøtet, og skal bestå av 5 medlemmer inklusiv leder, det skal være 4 medlemmer fra boligseksjonene. Styremedlemmene og leder velges for 2 år med mindre sameiermøtet bestemmer annet. Halvparten styremedlemmene skal være på valg hvert år.

Styremedlemmene og evt. varamedlemmene kan gjenvelges. Styremedlem eller evt. varamedlem som selger sin seksjon må samtidig tre ut av styret.

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal skrives under av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Sameiet skal registreres i brønnøysundregistrene.

9. Avsluttende bestemmelser

Vedtektene med senere eventuelle endringer er bindende for nåværende og fremtidige eiere.

For øvrig gjelder lov om eierseksjoner av 23.05.1997 nr. 31 (ESL).

Vedlegg 1: Plan parkering

Vedlegg 2: Oversikt over uteareal rekkehus



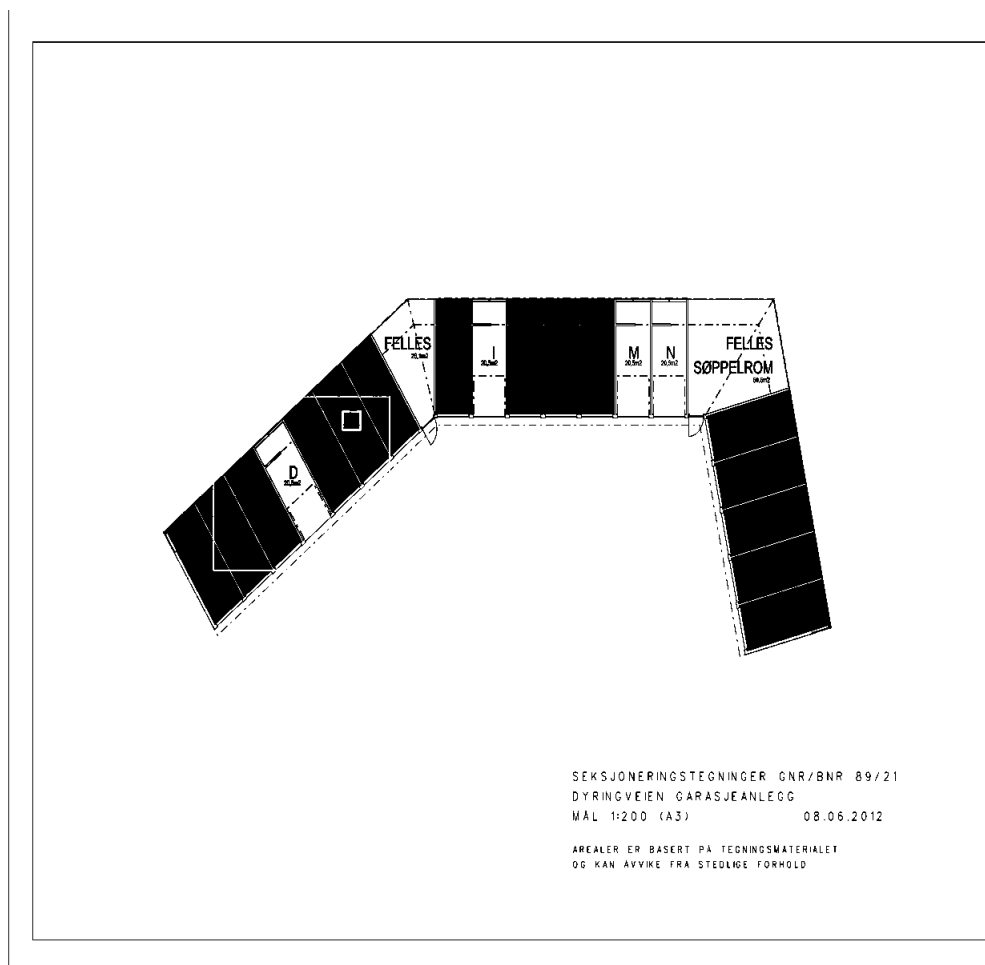
Vedtekter – Sameiet Dyringveien 7-59 og 27-33.

Asker 26.12.2012

Vedtekter – Sameiet Dyringveien 7-59 og 27-33.

Vedlegg til vedtekter for sameiet Dyringveien, oversikt over bruksrett til garasje plass.

Vedtatt i sameiermøtet, 26/11-2012,



Garasjeplas s	Bruksrett/SN R	Garasjeplas s	Bruksrett/SN R
A	TEAS	K	TEAS
B	TEAS	L	TEAS
C	TEAS	M	28
D	TEAS	N	30
E	TEAS	O	TEAS
F	TEAS	P	TEAS
G	9	Q	32
H	TEAS	R	TEAS
I	TEAS	S	29



Vedtekter – Sameiet Dyringveien 7-59 og 27-33.

J	26		
---	----	--	--



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 24.03.22

Selskapsnummer: 7234 **Selskapsnavn:** SE Dyringveien 7-59 og 27-33

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Kirsti Ofstad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 80 000

For

Mot

Sak 5 Vedtektsendringer

Styrets forslag til nye vedtekter vedtas

For

Mot

Sak 6 Valgkomite

Styret foreslår at vi avviker fra punktet om å velge valgkomite, og jobber videre for å få på plass en komite til neste årsmøte.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Solveig Neegaard

Styremedlem (1 skal velges)

Christopher Holager

styremedlem (1 skal velges)

Christoffer Fransson

Varamedlem (2 skal velges)

Aleksandra Buceliene

Heidi Caroline Amundsen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.