

Innkalling 2014

til ordinært sameiermøte
Skogen Syd Huseierforening

Mandag 7. april 2014 kl 18.00
Auditoriet, Tangenten

Informasjon til beboerne

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

Usbl kan imidlertid kontaktes når det gjelder betaling av felleskostnader, purringer og salgspålegg.

Ta vare på heftet. Det inneholder nyttig informasjon du kan ha behov for ved f.eks. refinansiering, takst og andre opplysninger.

Styrets oppgaver

Styret skal lede boligselskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på generalforsamlingen.

Eksempler på noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov.
- Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret godkjenner nye eiere og behandler søknader om bruksoverlating, bygningsmessige endringer etc. Det kan inngås særskilt avtale om at Usbl utfører disse oppgavene.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skader på bygning og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringsaker.

FULLMAKT

Medlem
(Navn/adresse): _____

Gir herved
(Navn/Adresse): _____

fullmakt til å møte på ordinær årsmøte 2014, med fulle
stemmerettigheter.

Fullmaktsgiver
underskrift: _____

NAVNESLIPP

Leveres ferdig utfyllt på møtet

Navn: _____

Adresse: _____

Underskrift: _____

Skogen Syd Huseierforening

Det innkalles til ordinær årsmøte i Skogen Syd Huseierforening

Tid : 07.04.2014 kl. 18:00 ,
Sted; Auditoriet på Tangenten, Nesodden kommunesenter

1. Konstituering

- 1.1. Valg av møteleder
- 1.2. Valg av sekretær/referent
- 1.3. Valg av 1 andelseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4. Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5. Godkjenning av innkalling
- 1.6. Godkjenning av saksliste

2. Godkjenning av årsoppgjøret 2013

2.1. Årsmelding fra styret

2.1.1. Info om styrets generelle arbeider:

Herunder, prosjekter, møter, dugnad, Eiendomsgrenser/reguleringsplan, Visjoner for styrets arbeider.

Jfr årsmeldingen.

2.1.2. Presentasjon av mottatte innspill til årsmøte:

Det er mottatt 3 innspill:

- a) Styret bør få fullmakt til å ruste opp hele eller deler av "vaskeriet"(Jacob Fjellanger, Seljeveien 14)
 - b) Oppfordring til styret om engasjement for å redusere farten i Seljeveien og Liljeveien. (Ihlse og Bjørn Guthe, Seljeveien 4)
 - c) Beskjære/kutte toppene på flere store trær som står på lekeplassen i Seljeveien. (Gry Engstad og Oswaldo Pari, Seljeveien 18)
- Sak a), b) og c) behandles i kapittel 3.

2.2. Godkjenning av årsregnskapet

Jfr vedlagte årsregnskap med styreberetning og revisorberetning

3. Saker til vedtak

3.1. Innstilling og Forslag til vedtak vedrørende eiendomsgrenser mot FV157.

Tidligere eiendomsmatrise er det angitt at hver av boligeiendommene som grenser til FV 157 eier og disponerer det arealet som skal reguleres til veiformål.

Et areal har ved feiltakelse, grunnet tidligere planer, blitt liggende langs FV 157 med det tidligere borettslagets gr/brnr.

Oppretting til korrekt gr/brnr areal tilhørende boligeiendommene langs FV157 ønsker ikke kommunen å gjøre, men føre dette midlertidig tilbake til Huseierforeningen. Huseierforeningen vil da kun være mellomværende «eier» til kommunen eksproprierer denne stripen. Iflg vedtektenes § 7 og § 8 fremmes forslag til vedtak med 2/3 flertall.

Se vedlagt kart.

Forslag til vedtak:

Boligeieren langs RV beholder alle rettigheter og forpliktelser frem til overtakelse av det offentlige.

Boligeieren langs RV har forhandlingsrett for sin andel. Styret blir part for å fremme felles interesser.

3.2. Innstilling vedlikeholds plan og forslag til vedtak om driftsbudsjett for vedlikehold

3.2.1. Utvendig Vann og Avløp

3.2.2. Problemtrær

3.2.3. Vedlikeholdsplan

3.2.4. Vedlikeholds driftsbudsjett forslag

Jfr Vedlegg

Forslag til vedtak:

Driftsbudsjett for vedlikehold godkjennes med langtids spareplan. Langtidsvedlikeholdsplan rulleres hvert år for presentasjon og vedtak for det neste års vedlikeholdsplan.

3.3. Innstilling og Forslag til Vedtak for dugnads system.

Det avholdes 2 faste dugnader i året. Vår og Høst. Deltakere på dugnad får godtgjort ½ felleskostnad for deltakelse på hver av de faste dugnader. Maksimalt 1 måneds felleskostnad som tilgodesees i desember.

Forslag til vedtak: Det foretas vedtektsendring som samsvarer med innstillingen.

3.4. Innstilling og Forslag til Vedtektsendringer

Se vedlegg forslag til nye vedtekter (det som utgår er markert blått, det som er ny tekst er markert rødt)
Mrk: justeringer i tekstforslaget godtas justert under årsmøtet som «benkeforslag»

Forslag til vedtak: Det foretas vedtektsendring som samsvarer med innstillingen. (2/3 flertall)

3.5. Forslag til nye prosjekter for styret 2014/15

- a) Reforhandle forsikring, (innmeldt av styret)
- b) Gjennomgang av løpende avtaler (innmeldt av styret)
- c) Oppfølging av reguleringsplan FV157
- d) Tiltak for fartsreduksjon, (innmeldt av Guthe)
- e) Parkeringsplan (innmeldt av styret)
- f) Beplantningsplan (innmeldt av styret)
- g) Tilskuddsordninger (innmeldt av styret)
- h) evt benkeforslag

4. Godtgjørelse til styret

4.1. Forslag til styregodtgjørelse

Fremlegges på årsmøte

Styret arbeid i 2013 omfatter ca 2 månedsværk. Styret har hatt 5 styremøter, samt arbeidsmøter i forbindelse med prosjektarbeidene. I tillegg løpende administrative arbeider. Jfr pkt2.1.1 årsmelding.

Styreleder	15000
Styremedlemmer	5000 +5000
Vara (deltakende)	2000
Totalt	27000,-

Lekeplass ansvarlig 10000 (styret utnevner)

5. Driftsbudsjett 2014/15

5.1. Forslag til driftsbudsjett og dekking av felleskostnader(husleie)

Vedlikeholdsbudsjett se pkt 3.2

Vedlagt forslag fremlegges og justeres i forhold til vedtak fattet i årsmøte.

6. Valg

6.1. Valg av leder

6.2. Valg av medlemmer til styret

6.3. Valg av varamedlemmer til styret

6.4. Valg av personer til valgkomitè

6.5. Valg av revisor

Nesodden_, den 24.03 2014
Styret Skogen Syd Huseierforening

Vedlegg:

- V2.1.1. Årsmelding fra styret
- V2.2 Årsregnskap
- V3.1 Eiendomskart grense mot FV157
- V3.2.1 Utv VA Sammendrag
- V3.2.1 Utv VA Kart
- V3.2.2 Risikovurdering problemtrær
- V3.2.2 Risikovurdering problemtrær Kart
- V3.2.2 Sammendrag Problemtrær
- V3.2.3 Vedlikeholdsplan
- V3.2.4 Vedlikeholdsplan budsjett forslag
- V3.4 Vedtektsendring forslag
- V5 Budsjettforslag 2014/15

Vedlagte registreringsblankett fylles ut og leveres ved inngangen.

Skogen Syd Huseierforening

ARSMELDING 2013

Styret har etter årsmøte 2013 bestått av følgende representanter:

Styreleder: Halvard de Bruyn

Styremedlemmer: Rolf Engelsen og Jannicke Spilmer Klohs (erstatter for Reidar Smeby)

Varamedlemmer: Jeanette Berg

Selskapets styre består av 1 kvinner og 2 menn. Selskapet har 0 ansatte. Selskapet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

Overdragelse av leiligheter:

4 leiligheter har det siste året skiftet eiere.

Bruksoverlating:

Totalt 0 leiligheter er registrert bruksoverlatt pr 31.12.

Juridiske andelseiere:

Selskapet har pr 31.12. 45 juridiske andelseiere.

Virksomhetens art:

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Selskapet ligger i Nesodden kommune. Selskapets organisasjonsnummer er 977077087. Det er 45 leiligheter og 0 næringslokaler i selskapet.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er BDO, Postboks 1704 Vika, 0121 Oslo.

Forsikring:

Selskapets eiendommer er fullverdiforsikret i IF forsikringselskap. Avtale nr.: SP587398. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Ytre miljø:

Styret er ikke kjent med at virksomheten påvirker det ytre miljø negativt.

HMS

Styret har ivaretatt arbeidet med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften i året som er gått med nødvendige lovpålagte egenkontroller på risikoområder i boligselskapet.

Økonomi:

Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Årets årsregnskap viser et overskudd med kr 263 278,-. Disponible midler utgjør ved utløpet av året kr 598 015,-. For øvrig vises til noter samt kommentarer under regnskapsbehandling på generalforsamlingen.

Styret foreslår at overskuddet tillegges egenkapitalen. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter selskapet har, er medtatt i det framlagte årsregnskap.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling.

Styrets arbeid:

Det sittende styret har i denne perioden hatt 5 styremøter og behandlet 26 styresaker.

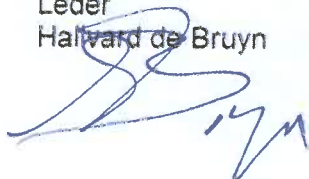
Det har i perioden vært avholdt 0 ekstraordinære generalforsamlinger.

Styret har jobbet med følgende saker i året som gikk:

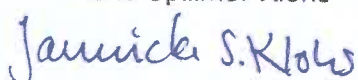
- Utført vedlikeholdsarbeid i perioden ved å gjennomføre 2 dugnader på lekeplassen samt en dugnad for maling av vaskeriet utvendig.
- Utarbeidet ny Webside
Webadresse; <https://sites.google.com/site/skogensyd/home>
Websiden følges opp av styret med fortløpende med generell informasjon. Herunder avtaleoversikter, vedlikeholds plane(r) vedtekter, HMS-plan etc
Dersom det ønskes fra medlemmene å legge inn informasjon skal styret kontaktes skriftlig
Ny e-post adresse til styret er: skogensyd@gmail.com
Tidligere webside og e-post adresse planlegges slettet til slutten av 2014
- Planlagt vedlikeholdsarbeid de nærmeste år
Ved Langtidsplan for infrastruktur/røranlegg
Ved Analyse av problemtrær.
Ved Bygninger
Sikring av lekeplassutstyr
- Visjoner for styrets arbeider
Styret ønsker å involvere medlemmene i felles verdiskapning knyttet til sosialt samhold, og godt bomiljø for alle.
- Avklart gjenstående vann/kloakksaker.
- Reguleringsplan
- Eiendomsgrenser mot Fv 157
- Lekeplasskontroll avtale
- Gjennomgang av avtaler
- Vedtektsendringer
- Felles verdiskapning/visjon
- USBL fagseminar
- Klage til kommunen Lys vestveien.
- Tilskuddsordninger
- Stilling til gaver/oppmerksomhet til medlemmer.
- Juletefest

Nerødden, 18/3 .2014

Leder
Halvard de Bruyn



Styremedlem
Jannicke Spillmer Klohs



Styremedlem
Rolf Engelsen



Resultatregnskap

308 SKOGEN SYD HUSEIERFORENING

	Note	31.12.2013	31.12.2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		704 605	757 144	702 000	702 000
Andre driftsinntekter		57 411	5 520	5 520	6 000
Forsikringsoppgjør		0	232 377	0	0
SUM INNETEKTER	7	762 016	995 041	707 520	708 000
KOSTNADER					
Lønn, honorar,arb.avg. m m	3	14 230	13 358	13 358	14 000
Styrehonorar	3	20 000	30 000	30 000	20 000
Revisjonshonorar	3	6 458	8 361	6 457	6 000
Forretningsførerhonorar		47 235	46 043	47 238	15 000
Andre tjenester		0	1 875	0	0
Drift/Vedlikehold	4	44 798	103 669	88 500	54 000
Kabel-TV		133 380	120 906	122 236	137 000
Forsikringer		232 634	212 668	233 085	242 000
Kommunale avgifter		250	4 153	4 305	2 000
Energi og strøm		-7 871	8 277	18 000	0
Andre driftskostnader		9 662	15 020	12 950	10 000
SUM KOSTNADER		500 775	564 330	576 129	500 000
DRIFTSRESULTAT		261 241	430 710	131 391	208 000
FINANSINNT. OG -KOST.					
Renteinntekter		2 271	835	3 300	3 000
Rentekostnader		234	13 892	1 000	0
RES. AV FINANSINNT.OG -KOST		2 037	-13 057	2 300	3 000
RESULTAT OVF OPPTJ. EGENKAP.	2	263 278	417 653	133 691	211 000
Fra dette går avdrag lån		82 956	325 788	82 956	0

Balanse

308 SKOGEN SYD HUSEIERFORENING

Tekst	Note	31.12.2013	2012
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9	85 633	85 633
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler	9	85 633	85 633
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader	6	38 731	69 760
Andre fordringer	5	1 603	0
Bankinnskudd, kontanter			
Innestående på konto		577 997	365 394
Sum omløpsmidler	2	618 332	435 154
SUM EIENDELER		703 964	520 787
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		420 370	420 370
Årets resultat		263 278	0
Sum egenkapital	8	683 648	420 370
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Langsiktig lån bank	10	0	82 956
Sum langsiktig gjeld		0	82 956
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskost.		7 071	12 465
Leverandørgjeld		12 483	4 188
Off. myndigheter og feriepenger		0	1
Annen kortsiktig gjeld		763	807
Sum kortsiktig gjeld	2	20 317	17 461
Sum gjeld		20 317	100 417
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		703 964	520 787
Pantstillelser		0	82 956

Balanse

308 SKOGEN SYD HUSEIERFORENING


~~Nos 00000~~ 18/7-14 Tekst

Note

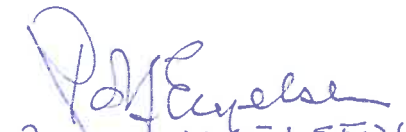
31.12.2013

2012

Styret for 308 SKOGEN SYD HUSEIERFORENING


Bjørn Hagestrande
Styreleder

Jannicke S. Klohs
Jannicke Klohs
Styremedlem


ROLF ENGELSEN
Styremedlem

~~Reidar Smeby~~
~~Styremedlem~~

Stine Verberg
USBL Follo/aut. regnskapsfører

Disponible midler

308 SKOGEN SYD HUSEIERFORENING

NOTE 2

	Note	2013	2012
A. Disponible midler pr. 01.01		417 693	325 828
<i>B. Endringer i disponible midler:</i>			
Årets resultat (Se resultatregnskap)		263 278	417 653
Fradrag for avdrag på langsiktige lån		82 956	325 788
B. Årets endring i disponible midler		180 322	91 865
C. Disponible midler 31.12		598 015	417 693

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	40 334	69 760
Kontanter og Bank	577 997	365 394
Omløpsmidler	618 332	435 154
Kortsiktig gjeld	20 317	17 461
Disponible midler	598 015	417 693

Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med bestemmelsene i regnskapsloven, Lov om eierseksjoner og God Regnskapsskikk.

Regnskapslovens bestemmelser for små foretak er benyttet.

Omløpsmidler er vurdert til det laveste av virkelig verdi og anskaffelseskostnadene.

Fordringer/kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende. Når fordringene er usikre,

avsettes det til forventet tap. Kommunale avgifter og strøm er bokført etter kontantprinsippet

Note 2 Disponible midler

VIS TIL EGET ARK

Note 3 Lønn/honorarer

	2013	2012
Styrehonorar	20 000	30 000
Honorarer	10 000	8 000
Arbeidsgiveravg.	4 230	5 358
Sum Lønn,honorarer, arb.g.avg	14 230	13 358

Revisjonshonorar	6 458	8 361
------------------	-------	-------

Antall Ansatte	0	0
----------------	---	---

Fri telefon	0	0
-------------	---	---

Annet	0	0
-------	---	---

1. Boligselskapet er ikke pliktig til tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensj

Note 4 Vedlikehold og påkostninger

2013

2012

Vedlikehold

Anskaffelser	-	-
Vedlikehold bygninger	16 606	57 575
Vedl.H. VVS		38 775
Vaskeriet		-
Vedlikehold utv.anlegg	7 699	-
Tømming Containere	10 875	6 419
Vinterutgifter	3 618	900
Egenandel forsikring	6 000	-
Sum vedlikehold	44 798	103 669

Note 5	Kortsiktig fordringer	2013	2012
	Skadeoppgjør	-	-
	Kortsiktige fordringer	1 603	-
Note 6	Restanser	2013	2012
	Restanser	38 731	69 760
	Herav over 6 mnd.	-	-
Note 7	Inntekter	2 013	2012
	Innkrevde felleskostnader	702 000	756 000
	Periodiserte inntekter	2 605	1 144
	Forsikrings oppgjør	-	232 377
	Andre Drifftsinntekter	5 520	5 520
	Fakturerte Inntekter	51 891	
	Totalt	762 016	995 041
Note 8	Egenkapital	2013	2012
	Akkumulert resultat	420 370	2 716
	Eventuelt andre fond		
	Årets resultat	263 278	417 653
	Totalt	683 648	420 369

Note 9	Anleggsmidler	IB	Avsrk	UB
	Bygninger	85 633	-	85 633

Note 10 Pantelån og annen langsiktig gjeld

Året for låneopptak	2011
Kreditors navn	DnB
Opprinnelig gjeld	500 000
Restlån pr. 01.01.	82 956
Årets betalte avdrag	82 956
Restlån pr. 31.12.	0
Restlån m/forfall mer enn 5 år fram i tid	0
Lånets løpetid	jan.13
Rente og avdragsbetingelser	4,75 %
Fastrente fra	
Formålet med låneopptaket	Vedlikehold
Lånet er gitt med sikkerhet i:	Fremtidig innbetaling av felleskostnader



Tel: 23 11 91 00
Fax: 23 11 91 01
www.bdo.no

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikta
0121 Oslo

Til Årsmøtet i
Skogen Syd Huseierforening

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Skogen Syd Huseierforening som viser et overskudd på kr 263 278. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Skogen Syd Huseierforening per 31. desember 2013 og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.



Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Andre forhold

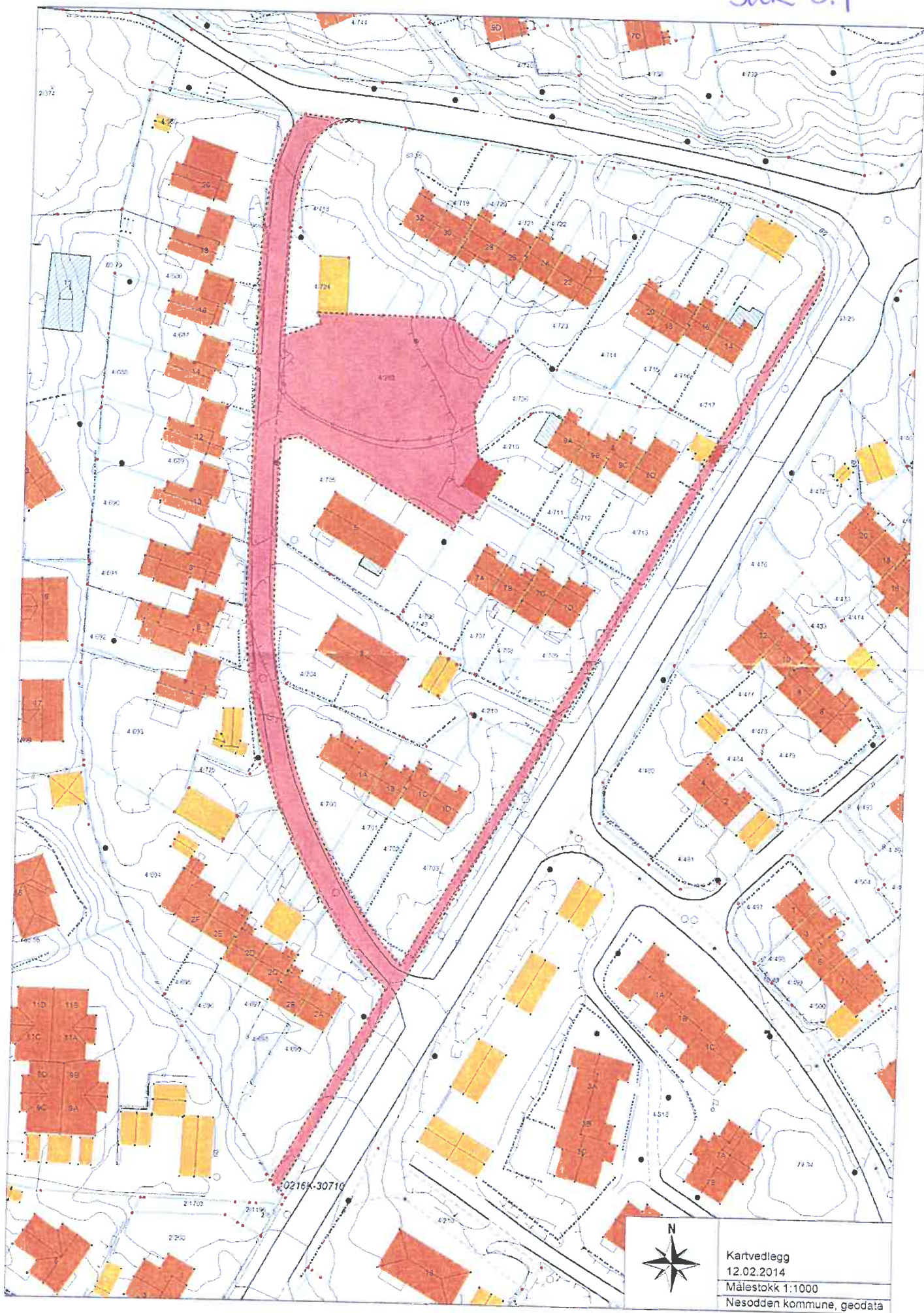
Sameiermøtet er avholdt etter utløpet av lovens frist for avholdelse av sameiermøte

Oslo, 26. mars 2014

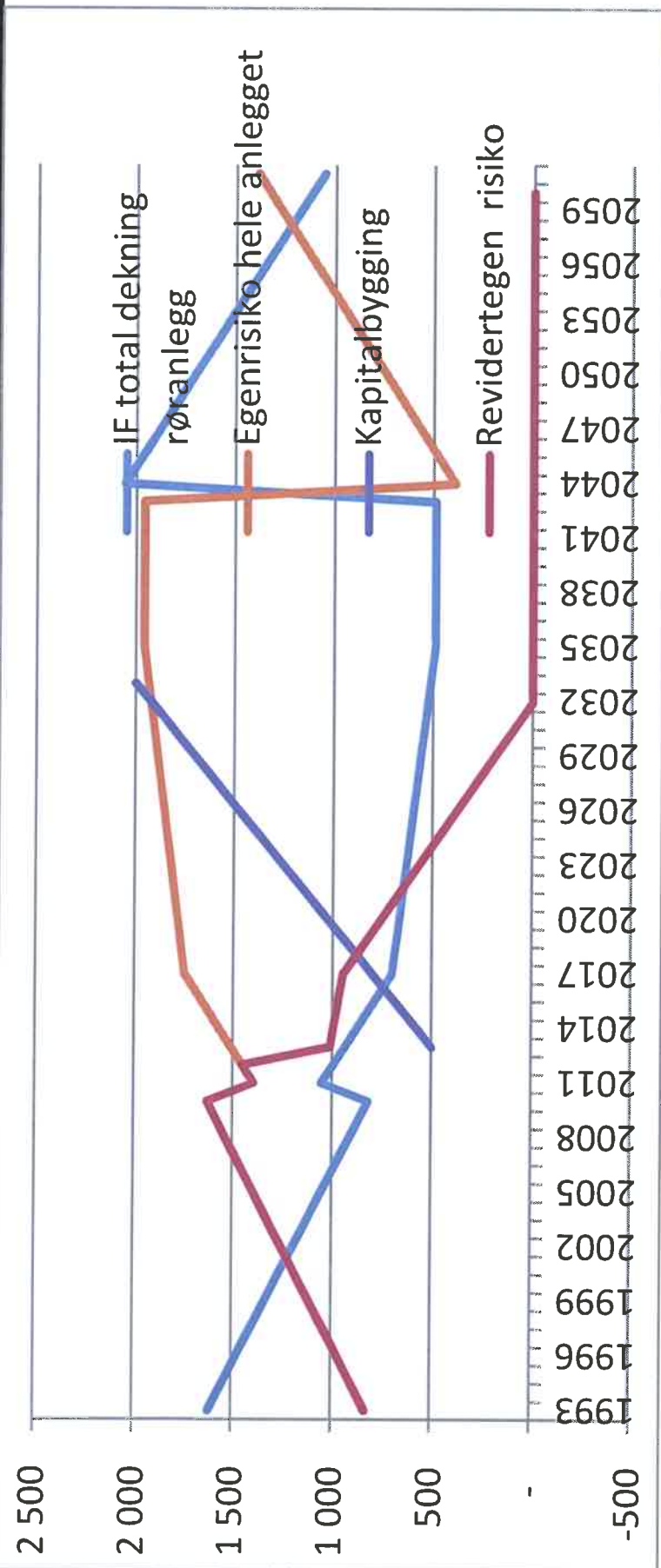
BDO/AS

Hans Petter Urkedal
Registrert revisor

sak 3.1



Avsetning EK	0,45 mill
Avsetning til infrastruktur	75000/år
Oppspart Ek	ca 2030
Husleievirkning 2014 til inntjent EK	150
Husleievirkning etter inntjent EK	100



SSH
KOMMUNE

Handwritten notes on the left margin, partially illegible.



— My 2011/2012 ca 70 mtr
 — Rehab ca 1994/93 ca 280 m

Mål 2 / 500

Skogen Syd Analyse trær 2014																							
tre nr	Adresse	nr	ansvar	Registrering							Tilstand					konsekvens				risiko			
				94	ant	Grenser mot	skytter sola for nabo	generende løv/medfall for nabo	fare for grøner faller ned	fare for eiendom; hus/garasje/bil	fare for menneske	Vestlig ulempe mot nabo	tre type	høyde i forhold til hus	Treet heller	fare for råttent rot/stamme	Splitt tre	annet	Vis fare		Kritisk	Farlig	Katastrofal
1	Seljeveien	3	Privat	2	vei	x	x	x	x	x	x	Bj	1,5	x	x	x	skadet/råte		3			3	9
2	Seljeveien	5	Privat	1	vei	x		x	x			Fu	1,5				tørr i toppen	2		1			2
3	Seljeveien	5	Privat	2		x	x	x				Bj	2			x			3		3		9
4	Seljeveien	5	Privat	2	vei	x		x	x	x		Fu	1	x			tørr i toppen	2		1			2
5	Seljeveien	5	Privat	4	vei	x	x	x	x	x	x	Bj	2,5			x			3		3		9
6	LPL	SSH	1	vei	x		x	x	x			Fu	1	x	x		skadet fra brøyting, spiker, mm,		3		2		6
7		SSH	1	vei			x	x				Fu	1	x			skadet fra brøyting, mm,	2		1			2
8	Seljeveien	5	Privat	3	vei	x	x	x	x	x	x	Bj	2	x	x	x			3		3		9
9	Seljeveien	7B	Privat	1	vei	x	x	x	x	x	x	Bj	1,5	xx	x				3			4	11
10	Seljeveien	7D	Privat	1	Fylkesvei	x		x	x	x		bj	2	x	x				3			4	11
11	Seljeveien	9A	Privat	1	vei		x	x				Fu	1					1		1			1
12	Seljeveien	7A	Privat	2		x		x				Gr	1,5	x	xx		lite rot feste		3			4	11
13	Liljeveien	32	Privat	2				x	x			Bj	2		x	x			2		3		6
14	Liljeveien	15	Privat	1				x	x			Fu	1	xx	xx		tildøkket rot kranse	1			3		3
15	Liljeveien	16	Privat	1	vei			x		x		Fu	1	x			tung sne brykker grener	2			3		6
16		SSH	1	vei				x				Sort Or	0,8	x			ledninger/lys		3		3		9
17		SSH	1	vei/LPL		x	x	x	x			Bj+Selje	1,5	x		xx			3		3		9
18	Lekepl	SSH	5	vei/LPL			x		x			Fu	1,5		xx		skadet av husker, mm		4			4	11
19	Lekepl	SSH	2	LPL			x		x			Fu	1	x	xx		Skadet		4			4	11
20	Liljeveien	26	Privat	1		x		x	x			Fu	1,5	x	x			1			3		3
21	Lekepl	SSH	2	LPL	x		x	x	x			Fu	1,5	xx	x				4			4	11
22	Liljeveien	32	Privat	2	LPL		x	x	x	x		bj	2	x		x			4		3		11
23	Lekepl	SSH	1	vei/LPL		x	x	x	x	x	x	bj	1,5	x	x	x			4			4	11
24	Lekepl	SSH	1	vei/LPL		x	x	x	x	x	x	bj	2		x	x			4			4	11
25	Lekepl	SSH	2	vei/LPL		x	x	x	x	x	x	Bj+osp	2		x	x			4		3		11
26	Seljeveien	16	Privat	1	vei			x	x	x		Bj	2				Gammelt og tørt	1			3		3
27	Liljeveien	32	Privat	1	vei	x		x				Fu	1,5	x				2		1			2
28	Seljeveien	20	Privat	1				x	x			Gr	2				Står alene, på fjell, rotfeste		3			4	11
29	Liljeveien	32	Privat	2				x	x			Gr	2		x		Vesentlig skadet		3			4	11
30	Liljeveien	32	Privat	4	vei			x	x	x		Bj	1,5	x	x	x	heller over vei		3		3		9
31	Liljeveien	24	Privat	1	vei			x	x			Bj	1,5		x		Skadet av brøyting		3		3		9
32	Liljeveien	20	Privat	2	vei			x	x			Bj	1,5	x	x	x		2			3		6
33	Liljeveien	20	Privat	2	vei			x	x			Bj	1,5	x	x	x			3		3		9
34	Liljeveien	18	Privat	4	vei			x	x	x		Bj	1,5	x	xx	x	Råttent		3			4	11
35	Skogen 3	SSH	3	vei				x	x			Fu	1	x			dårlig rot feste		3			4	11
36	Skogen 3	SSH	1	vei				x	x			Gr	1	x	x				3		3		9
37	Skogen 3	SSH	3	vei				x	x			Fu	1	x	x	x			3		3		9
38	Skogen 3	SSH	2	vei				x	x			Annet	1	x	x	xx			3			4	11

RISIKOVURDERING "PROBELMTRÆR" SAMMENDRAG

	Totalt ant	SSH	Privat
Må tas omgående	35	19	16
Bør tas snarlig	34	9	25
Bør tas snarlig/beskjæres	12	1	11
Kan stå	13	2	11
	94	31	63

Som del av HMS arbeidet har SSH styret har foretatt befarung av trær i fellesområde, tilstørende- og privat områder Konsulent hjelp ved Ivars Hogst og Skogpleie, i Hobøl.

Trærne i SSH område har vokst seg store og som alt annet har de begrenset levetid, og vil falle ned.

Det er foretatt en risikovurdering der hensikt er å vurdere konsekvens og sansynlighet som innebærer risiko.

Risikovurderingen viser at det er mange trær som Må felles da de har råte og dårlig rot feste forsin størrelse.

Trær i felleområder er felles ansvar. Trær på private områder er den enkelte eier sitt ansvar.

SSH styret vil innhente tilbud for felling av felles trær, med opsjon slik at til private eiere å kan benytte "storfordeler" ved tilbudet.

Kategori "rød" felles snarlig.

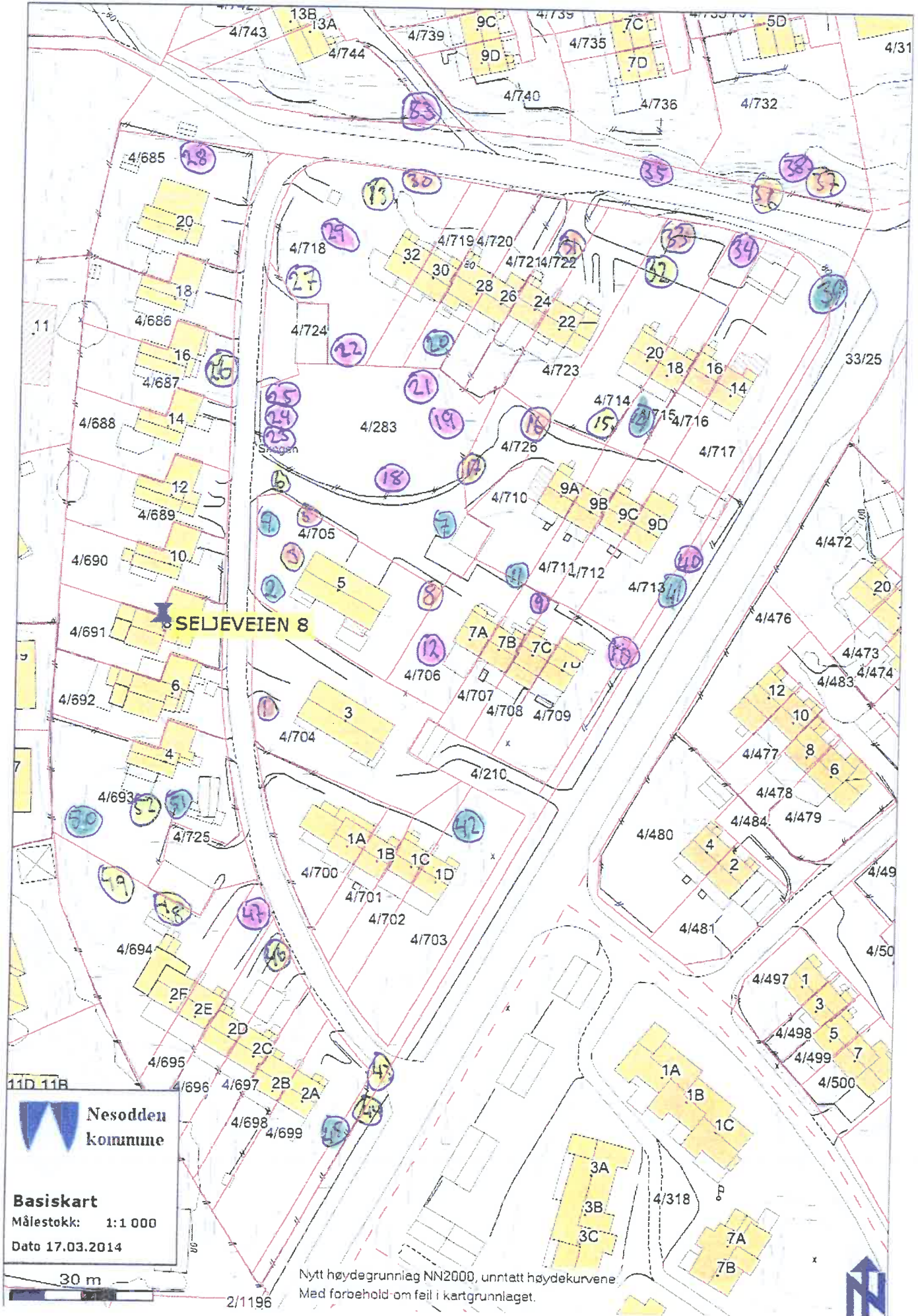
Kategori "orange" og "gul" vurderes i samarbeid med ytterligere test av tilstand og om treet er vesentlig til ulempe.

Kategori "grønn" er ikke funnet som vesentlig risiko, og kan stå, men ettersom trærne pr i dag også er store kan de også fjernes.

Vi antar at fjerning av bjørketrær kan gi utslag i grunnvannstand. Det innebærer at beplantning antaglig må gjøres.

Beplantningsplan vil utarbeides for fellesområdet. Beplantning legges inn for budsjett 2015

Som del av beplantningsplan vurderes grunnvannstand før og etter felling.



VEDLÏKEHOLDSPLAN SSH

Kapital bruk fra DISP
 HUSLEI/VIRKNING, forbetnet indekstegulert

BUDSJETT VEDLÏKEHOLD KOSTNADER

	2 Bygning	3 WS-Installasjoner	4 Elkraft	5 Tøle og automatiseering	6 Andre installasjoner	7 Utendørs	2014	2014	2015	2016	2017	2018	2014	2015	2016	2017	2018
Veltus/Vaskeri	Innvendig lett oppussing, isolere vegger og/evt tak, ny veggplater (fibro), male plater. Ny inngangsdør, evt vindfang. Rive delevegg, rive betong guv. låsbare stålskap, arbeidsbenk/Kjøkkenbenk. Bord og stoler(møtel). Skifte tak og isolere tak, skifte vinduer og evt. Y-dør	VK io golv. Hybelbenk.	belysning, stikk. Skifte E-skap	data nett, innstallere varme automatikk		omdisponering av tørkearealet. Rive gjerdet.	50 000	25 000	25 000	25 000	10 000	10 000	46	48	49	20	21
Egen Garasje	Skifte garasjedør, generell vedlikehold sammen med andre eire.							10 000	20 000					19	39		
Lekeplass	Male gjerde, vedlikeholde bord og benker etc. Kontroll og vedlikehold av Lekeplassstyr.		Lys setting			Felle risikotrær / beskjære /beplante, Generelt vedlikehold/øv	65 000	45 000	20 000	20 000	20 000	20 000	83	38	39	40	41
Veinett/grunnen/fellesareal		Etterslep og kapitalbygging for utv VA, kr 75000,- /år				Felle risikotrær / beskjære /beplante, Generelt vedlikehold/øv.	10 000	75 000	95 000	80 000	80 000	80 000	139	181	157	161	166
Teknisk utstyr, Henger, blandemaskin, fliskutter, etc					Rep pressening til henger, rep ei for blandemaskin			2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	4	4	4	4	4
SUM							125 000	147 000	152 000	147 000	112 000	112 000	272	290	289	226	232
Andre kostnader							582 000	601 020	635 068	683 690	755 883	755 883	1 078	1 105	1 160	1 247	1 375
SUM kostnader							729 000	753 020	782 068	795 690	867 883	867 883	1 350	1 394	1 448	1 473	1 607

Vaskeriet gjøres om til samlingslokale og innredes slik at det kan benyttes sosiale arrangement, møter og oppbevaring av mindre saker for lekeplassen. Dette gjøres ved lett oppussing, isolering og nødvendig oppgradering. Gjerdet til tørkeplassen rives Arbeidet starter i 2014 med videre installasjoner i 2015 og/evt 2016
 Garasjen tilrettelegges for lagring av materialer, det amle og fornyes garasjedør på sikt
 Lekeplass forstar loppende vedlikehold av lekeplassutstyr. Gjerde, benker/bord etc. I tillegg fjernes farlige trær. Beplantningsplan utarbeides for 2015
 Store deler av utvendig Vann&Avløp er gammelt og det må forventes fornyelse i årene frem. Forsikringen blir avkortet med 3% pr år til max 80% av nyverdi kostnad. SSH styret innstiller på oppsporing av nedskrivingskostnadene.
 Farlige trær i felles arealer fjernes
 Generell vedlikehold og oppgradering av felles eid utstyrspark

BUDSJETT FORSLAG	Index					HUSLEEVIRKNING PR MÅNED, indekserregulert				
	2014	2015	2016	2017	2018	2014	2015	2016	2017	2018
Lønn/Honorarer, arb avg mm	15 000	15 450	16 377	17 851	19 993	28	29	30	33	37
Styre honorar	29 000	29 870	31 662	34 512	38 653	54	55	59	64	72
Revisjons honorar	6 000	6 180	6 551	7 140	7 997	11	11	12	13	15
Forrettingsfører honorar	40 000	41 200	43 672	47 602	53 315	74	76	81	88	99
Andre tjenester	5 000	5 150	5 459	5 950	6 664	9	10	10	11	12
Drift/Vedlikehold	147 000	156 560	155 820	122 080	125 440	272	290	289	226	232
Kabel TV	135 000	139 050	147 393	160 658	179 937	250	258	273	298	333
Forsikringer	240 000	247 200	262 032	285 615	319 889	444	458	485	529	592
Kommunale avgifter	2 000	2 060	2 184	2 380	2 666	4	4	4	4	5
Energi og Strøm	10 000	10 300	10 918	11 901	13 329	19	19	20	22	25
Andre driftskostnader/ usikkerhet/ Dugnadbidrag	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	185	185	185	185	185
SUM kostnader	729 000	753 020	782 068	795 690	867 883	1 350	1 394	1 448	1 473	1 607
felleskostnader/husleie	729 000	756 000	783 000	810 000	864 000	1 350	1 400	1 450	1 500	1 600
Kapital forvaltning										
Disponible midler	598 015									
Kortsiktig gjeld	20 317									
Avsetning og Opptjening for Vedlikehold VA	450 000									
Kapitalbruk 2014, Trær og Velhus/Vaskeri	125 000									
Avsetting div	2 698									

Budsjett forlag SSH 2014/2015, Rulleres til hvert årsmøte
Informasjon om huslevirkning indeksert, 5 års plan.

VEDTEKTER

FOR

SKOGEN SYD HUSEIERFORENING

vedtatt på konstituerende årsmøte 1990,
~~sist~~ endret på årsmøtet 03.05.2007. sist endret på årsmøtet 07.04.2014

§ 1

Navn og eierforhold.

Huseierforeningens navn skal være Skogen Syd Huseierforening.

Huseierforeningen omfatter eierne av boligeiendommer med følgende adresse i Nesodden kommune:

- Seljeveien 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 16, 18 og 20.
- Liljeveien 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30 og 32.

Hver av boligeiendommene har ett medlem i Huseierforeningen med unntak av

- Seljeveien 3 sameie
- Seljeveien 5 sameie

hvor hver sameier er direkte medlem i Huseierforeningen med hver sin stemme.

Huseierforeningen omfatter også Seljeveien Nord Garasjesameie og Seljeveien Syd Garasjesameie. ~~Garasjesameie gir ikke stemmerett~~

Ovennevnte eiere har rett og plikt til å være medlemmer av Skogen Syd Huseierforening.
~~Medlemmenes eiendommer kan ikke oppdeles.~~ ~~Oppdeling eller sammenslåing av eiendommer skal forelegges~~ ~~Årsmøte og avgjøres med 2/3 flertall.~~

Huseierforeningen eier gnr. 4, bnr. 283 i Nesodden kommunen med påstående felles bygninger og -anlegg.

§ 2

Formål.

Skogen Syd Huseierforening er en medlemsorganisasjon som er stiftet i forbindelse med oppløsningen av Skogen I borettslag.

Huseierforeningens formål er:

- å ivareta og koordinere medlemmenes fellesinteresser som eiere og
- å vedlikeholde og forvalte Huseierforeningens eiendom med grøntarealer, beplantninger, veier, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplass, fellesbygning og felles innretninger av enhver art.

- å gripe inn overfor medlemmer som misligholder sine vedtektsfestede forpliktelser.

§ 3

Felleskostnader.

Huseierforeningen betaler alle kostnader til drift og vedlikehold av fellesområdene med vaskeri, veier, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplass, grøntarealer med beplantning og fellesinnretninger av enhver art, samt felles forsikringer for dette.

Boligeiendommer og garasesameiene forsikres gjennom Huseierforeningen. Det gis mulighet til å reservere seg mot denne delen av forsikringen ved å ha egen forsikring. Dersom reservasjon skal medlemmet oversende kopi av egen forsikring til Styret. Forsikringsandelen som gjelder forsikring av privat eiendom differensieres kostnaden i forhold til areal (BTA).

Til dekning av fellesutgifter betaler alle medlemmer tilknyttet Huseierforeningen et kostnadsbidrag. Dette gjelder dog ikke garasesameiene.

~~Vaskeriet er Huseierforeningens eiendom og drives med egne vedtekter og med eget regnskap.~~

Det tidligere vaskeriet endrer navn til; Kårstua/Felleshuset/Grendehuset/Velhuset ???
Reglement for bruk og utleie utarbeides av Styret.

§ 4

Medlemmenes plikter ansvar.

Medlemmene er forpliktet til

Å betale sin andel av fellesutgifter i rett tid.

Å tillate slik ferdsel eller bruk av eiendommen som er nødvendig i forbindelse med naboens vedlikehold av sin eiendom,

Å gi Huseierforeningen adkomst til eiendommen for nødvendig tilsyn, og vedlikehold og repesjon av felles vann- og avløpsledninger, samt andre felles ledningsnett.

~~Huseierforeningen har rett til oppgraving for reparasjon og omlegging dersom dette er nødvendig.~~

Ved oppgraving i forbindelse med vedlikehold/reparasjon av privat felles vann- og avløpsledninger, er medlemmet Huseierforeningen ansvarlig for å sette eiendommen og berørte eiendommer i stand igjen.

~~Større beplantninger eller bygningsmessige innretninger over ledningsnettets bør unngås. Merutgifter som skyldes større beplantninger m.m. skal dekkes av det enkelte medlem både når det gjelder gravearbeidene og istandsetting av eiendommen.~~

Større beplantninger eller bygningsmessige innretninger over ledningsnettets bør

unngås. Merutgifter ved reparasjon/vedlikehold som skyldes større beplantninger bygningsmessige innretninger skal dekkes av det medlem som har anlagt beplantningen eller bygningsmessige innretninger. Både når det gjelder gravearbeidene og istandsetting av eiendommen.

Dersom vedlikehold/represjon av felles ledningsnett som skyldes tiltak som ligger innenfor medlemmets ansvarsområde skal vedlikehold/reparasjonen bekostes av medlemmet.

Å ivareta sine vedlikeholdsmessige forpliktelser.

Ved vesentlig mislighold av vedlikeholdsplikten til skade for andre medlemmer av Huseierforeningen, kan Huseierforeningen få det nødvendige vedlikehold besørget for medlemmets regning.

Bidra til å bevare ~~den del av det~~ felles miljø og positivt naboforhold ~~som fysisk plassering av ulike boligeiendommer har lagt opp til.~~

Medlemmene skal ivareta generelt løpende vedlikehold og ryddighet på egen eiendom.

Beplanting/trær:

- Beskjære og/eller felle trær som berører elektriske ledninger
- Påse at trær eller beplantning ikke forårsaker skade på felles ledningsnett..
- Løpende vedlikehold som å beskjære trær og beplantning slik at dette ikke forvolder personskade eller vesentlig ulempe eller skade på egen eller andres eiendom.
- En eventuell uenighet mellom naboer om vesentlighet, skal dette fremlegges for Styret for avhjelp til minnelig løsning.

Motta valg til styret - dersom velferdsgrunner ikke taler imot.

§ 5

Felles ledningsanlegg - Huseierforeningens ansvar.

Kabel-tv:

Huseierforeningens ansvar for felles ledningsnett defineres til å koordinere og fremføre medlemmenes interesser overfor kabelselskapet. ~~Kabelselskapet eier og driver distribusjonsnettene frem til uttakskontakt hos hvert enkelt medlem.~~

Elektrisitet:

Huseierforeningens ansvar for felles ledningsnett defineres til å gjelde den ledningsføring som går fra elektrisitetsleverandørs ~~fordelingsselskap~~ ~~fordelingsskap~~ inn til byggets første inntaksboks. ~~inn til eget sikringskap hos det enkelte medlem.~~

Vann og kloakk:

Huseierforeningens ansvar for felles ledningsnett defineres til å gjelde den ledningsføring som går fra det offentlige nett inn til husveggen. ~~Husvegg defineres som boligens ytre grenser inklusive koblet garasjer og boder etc.~~

For rekkehusene der fellesledning fortsetter på andre siden av bygget gjelder felles ledning også for den delen som er gjennomgående under bygget.

Ved oppgraving i forbindelse med vedlikehold/reparasjon av felles vann- og avløpsledninger, er Huseierforeningen ansvarlig for å sette eiendommen i stand igjen.

§ 6

Utleie/salg.

Før bindende avtale om utleie av bolig eller garasje inngås, skal medlemmene sørge for at leietagere skriftlig er informert og har forpliktet seg til å følge Huseierforeningens vedtekter og andre vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Avtale mellom utleier og leietaker fritar ikke medlemmene overordnet ansvar for å følge Huseierforeningens vedtekter og andre vedtak fattet av årsmøtet og styret

Ved utleie/salg av bolig eller garasje skal utleier/selger snarest skriftlig underrette Huseierforeningens styre om navn og adresse på leier/kjøper.

Salg eller utleie av garasje skal fremmes for styret. Det skal gis fortrinnsrett til medlemmene i Huseierforeningen ved salg eller utleie av garasje.

Huseierforeningen skal føre register på eiere og leietakere av boliger og garasjer.

§ 7

Årsmøtet.

Årsmøtet er Huseierforeningens øverste myndighet. Ordinært årsmøte innkalles hvert år innen utgangen av april med minst 14 dagers varsel. Hvert medlem har på årsmøtet en stemme. Det er anledning til å møte ved fullmektig. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt. Årsmøtet ledes av styrets leder, eventuelt valgt stedfortreder. Alle vedtak fattes ved simpelt flertall av de avgitte stemmer, med unntagelse av vedtak som nevnt i §10 eller ved kjøp og salg av fast eiendom og oppføring eller riving av hus, som bare kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Saker som skal behandles på årsmøtet må være styret ihende senest 1 måned før årsmøtet avholdes.

Saker av særlig betydning og som medfører ekstraordinære utgifter, skal forelegges årsmøtet. Med særlige betydning menes kostnader som beløper seg til mer enn kr 100.000,-

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap, og eventuelt godtgjørelse til styret.
4. Kortids- og Langtidsplan
5. Driftsbudsjett.

6. Valg av revisor.
7. Valg av styremedlemmer.
8. Valg av valgkomite.
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med samme frist, når det kreves av styret, revisor, eller når minst 20% av medlemmene skriftlig krever det. Den som krever ekstraordinært årsmøte, må angi hvilke saker som ønskes behandlet.

§ 8. Styret

Huseierforeningen ledes av et styre bestående av ~~3~~ 4 medlemmer. Årsmøtet velger styrets leder. Det skal også velges ~~2~~ 1 varamedlemmer til styret. Alle velges for 2 år av gangen.

Årsmøtet velger ~~1~~ vaskeriansvarlig, ~~1~~ lekeplassansvarlig og 2 representanter deltagerer til valgkomiteen. Alle velges for 2 år av gangen.

Styret forestår den daglige drift av Huseierforeningen i samsvar med Huseierforeningens formål og årsmøtets vedtak. Styret representerer Huseierforeningen utad. Minst 3 av medlemmene må være tilstede for at beslutninger skal være gyldige. Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme.

Det skal føres protokoll over styrets vedtak. Styremøte skal avholdes etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.

Styret kan ansette/oppnevne forretningsfører og i så fall avtale godtgjørelsen til denne.

Godtgjørelse til styret fastsettes av årsmøtet.

Styret fastsetter fellesutgifter/kostnadsbidrag og innbetalingsrutiner.

Styret kan ikke uten årsmøtets godkjenning pantsette eller selge Huseierforeningens eiendommer. Forøvrig skal styret la årsmøtet avgjøre større prinsipielle og/eller kostnads-krevende saker.

Den person som har sittet i styret i 2 år etter hverandre, kan kreve seg fritatt de tre etterfølgende år.

§ 9 Huseierforeningens pantesikkerhet.

Huseierforeningen forbeholdes panterett i hver boligenhet med kr. 20.000,- som sikkerhet for medlemmets forpliktelser. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 80% av lånetakst avholdt etter forsikringsrådets regler. Panteretten er tinglyst som heftelse på boligen. Huseierforeningens styre plikter å gjennomføre nødvendig prioritetsvikelse uten unødig opphold etter anmodning fra boligens eier. Kostnaden ved prioritetsvikelse bæres av boligens eier.

Hvert medlem er ansvarlig for at ubetalt andel driftsutgifter til Huseierforeningen, eventuelt andre utgifter som Huseierforeningen har bestemt, blir betalt, og hefter også for tidligere eiers forpliktelser.

§ 10
Vedtektsendring.

Endringer i Huseierforeningens vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

§ 11
Tvister.

Eventuelle tvister mellom Huseierforeningen og et medlem blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Partene vedtar eiendommens verneeting.

sak 5

Index	3 %					6 %					9 %					12 %					HUSLEIEVIRKNING PR MÅNED, indeksregulert										
	2014	2015	2016	2017	2018	2014	2015	2016	2017	2018	2014	2015	2016	2017	2018	2014	2015	2016	2017	2018	2014	2015	2016	2017	2018						
BUDSJETT FORSLAG																															
Lønn/Honorarer, arb avg mm	15 000	15 450	16 377	17 851	19 993											28	29	30	33	37											
Styre honorar	29 000	29 870	31 662	34 512	38 653											54	55	59	64	72											
Revisjons honorar	6 000	6 180	6 551	7 140	7 997											11	11	12	13	15											
Forretingsfører honorar	40 000	41 200	43 672	47 602	53 315											74	76	81	88	99											
Andre tjenester	5 000	5 150	5 459	5 950	6 664											9	10	10	11	12											
Drift/Vedlikehold	147 000	156 560	155 820	122 080	125 440											272	290	289	226	232											
Kabel TV	135 000	139 050	147 393	160 658	179 937											250	258	273	298	333											
Forsikringer	240 000	247 200	262 032	285 615	319 889											444	458	485	529	592											
Kommunale avgifter	2 000	2 060	2 184	2 380	2 666											4	4	4	4	5											
Energi og Strøm	10 000	10 300	10 918	11 901	13 329											19	19	20	22	25											
Andre driftskostnader/ usikkerhet/ Dugnadsbidrag	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000											185	185	185	185	185											
SUM kostnader	729 000	753 020	782 068	795 690	867 883						1 350	1 394	1 448	1 473	1 607																
felleskostnader/husleie																															
	729 000	756 000	783 000	810 000	864 000						1 350	1 400	1 450	1 500	1 600																

Kapital forvaltning

Disponible midler	598 015
Kortsiktig gjeld	20 317
Avsetning og Opptjening for Vedlikehold VA	450 000
Kapitalbruk 2014, Trær og Velhus/Vaskeri	125 000
Avsetting div	2 698

Budsjett forlag SSH 2014/2015, Rulleres til hvert årsmøte
 Informasjon om huslevirkning indeksert, 5 års plan.

Usbls oppgaver

Usbl er boligselskapets forretningsfører, og de viktigste oppgaver er:

- Sørger for en betryggende forvaltning av boligselskapets midler.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til årsbudsjett.
- Bistår boligselskapets styre med råd og tilrettelegging av generalforsamling.
- Bistår styret i boligselskapet i oppfølging av vedtak fra styremøter og generalforsamling.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for boligselskap og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører den løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider forslag til årsregnskap.
- Forestår beregning og utbetaling av lønn til boligselskapets ansatte, f.eks. vaktmester.
- Krever inn felleskostnader.
- Foretar kontroll med innbetalingene og purringer samt inndrivelse av eventuelle restanser.

Mot særskilt honorar kan Usbl bistå med

- Tekniske tjenester knyttet til prosjekt- og byggeledelse eller annen bistand knyttet til alle tekniske fagområder (herunder system for vedlikeholdsplanlegging).
- Økonomiske tjenester som f.eks. langtidsbudsjett, låneopptak og refinansiering.
- Konsulenttjenester knyttet til f.eks. utredninger, saksfremstillinger og kontrakter.
- Administrative tjenester som f.eks. fakturering og bistand med leiekontrakter.
- Juridisk bistand og advokattjenester.
- Kurs for tillitsvalgte i boligselskapene.
- HMS-program (Bevar HMS).

Boligbyggelaget Usbl

Telefon: 08725
E-post: usbl@usbl.no
usbl.no

Autorisert regnskapsførerselskap NO 950 285 680 MVA