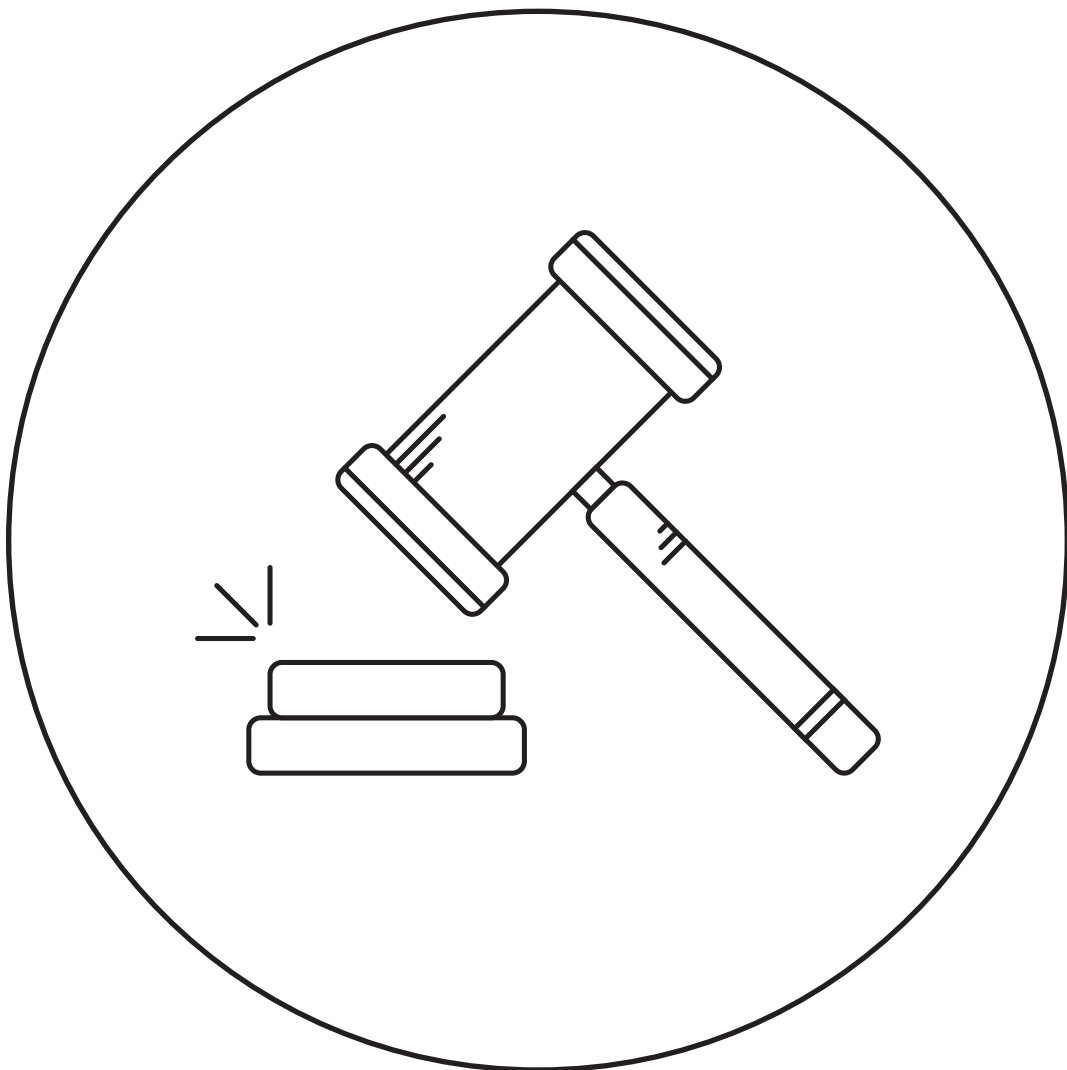


INNKALLING 2021

Skogen Syd huseierforening

Onsdag 19. Mai kl 18:00 - Vaskeriet



Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på [Min side](#) på Usbl.no.

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Skogen Syd Huseierforening

Tid og sted: Onsdag 19.05.2021 kl. 18:00 - Vaskeriet/lekeplassen

Styret ønsker at minst én representant fra hver husstand er tilstede på årsmøtet. Viktig tema er oppgradering – fornyelse av vårt Vann- og Kloakk-system. Kostnad inntil NOK 100.000 pr eier.

Styret ønsker derfor et fysisk møte for alle beboerne og styret. Det blir årsmøte uansett vær og forhold. Vi må kle oss etter værforholdene. Målet er at møtet vil vare til senest 21.00. Ta med evt stol, kaker eller frukt fra 17. mai og annet du ønsker.

Styret vil legge til rette for et trygt møte med smittebegrensning.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2020

3 Årsmelding 2020

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker FORSLAG FRA STYRET

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 valgkomite

6.5 Vakseriansvarlig

6.6 Lekeplassansvarlig

Vedlagt registreringsblankett fylles ut og leveres ved inngangen.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte onsdag 19.05.2021:

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2020

Årsregnskapet for 2020 følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2020 anbefales godkjent.

3. Årsmelding 2020

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag vedrørende godtgjørelse for siste styreperiode foreslås til NOK 65.000,-

Forslag til vedtak: Forslag vedrørende godtgjørelse for siste styreperiode foreslås til NOK 65.000,-

5. Andre saker FORSLAG FRA STYRET

Innbetaling engangssum VA

Forslag fra styret til dekning av utgifter til oppgradering felles VA-anlegg:

Styret foreslår at hver boenhet ved eier innbetaler et bestemt beløp, maksimalt NOK 100.000, til konto med følgende formål:

Oppgradering og nyetablering av eksisterende felles Vann- og Avløpsanlegg. Summen som skal innbetales vil være kostnadssummen for anbudstilslaget pluss 15 %.

NB! Denne summen er basert på en kvalifisert vurdering av fagfolk, ikke et konkret tilbud fra et firma.

Styret jobber med dette pr nå, og vil gi fortløpende beskjed til beboerne om innbetaling og tidsplan. Estimert innbetaling innen utgang 2021. Målet er å få gjort arbeidet så raskt som mulig.

15 % på toppen skal øremerkes uforutsette hendelse som oppstår i forbindelse med rehabilitering og reparasjon VA fellesanlegg SSH.

ESTIMERT PRIS VA MAI 2020:

Estimert fra firma Anleggsgartner Sigurd Johannessen AS 27. mai 2020

Sum 3.002.500,- totalt som gir NOK 66.723,- pr boenhet

Forslag til vedtak: Kapitalinnskudd kr 100.000 innbetales innen 15. november godkjennes.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Inger Johanne Norberg
Styremedlem, Tom Andersen
Styremedlem, Tom Aril Hansen
Styremedlem, Aina Villanger
Varamedlem, Pernille Viken
Varamedlem, Hege Dagny Skoglund

Valgkomiteens innstilling blir lagt fram for årsmøtet.

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Nåværende valgkomite er Sissel Helminsen og Eskild Aarflot Traagstad.

6.5 Vakseriansvarlig

Nåværende vaskeriansvarlig er Gry Engstad.

6.6 Lekeplassansvarlig

Nåværende lekeplassansvarlig er Lisbeth Mulder Pettersen.

Arbeidskapital

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	995 792	798 814
B. Endring i arbeidskapital		
Årets resultat	-254 643	196 978
B. Endring arbeidskapital	-254 643	196 978
C. Arbeidskapital	741 149	995 792
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 217 359	1 271 943
Kortsiktig gjeld	-476 210	-276 151
C. Arbeidskapital	741 149	995 792

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

Resultatregnskap 2020 Skogen Syd Huseierforening

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	864 000	864 000	864 000	1 080 000
Sum leieinntekt		864 000	864 000	864 000	1 080 000
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	12 440	0	0	0
Sum annen inntekt		12 440	0	0	0
Sum inntekt		876 440	864 000	864 000	1 080 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	9 165	9 165	9 165	9 165
Styrehonorar	3	65 000	65 000	65 000	65 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	5 577	13 551	14 000	14 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	63 874	59 994	63 000	63 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	436	386	1 000	1 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	600	0	0	1 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	371	0	6 000	4 500
Reparasjon og vedlikehold	9	415 643	58 850	114 000	291 000
Revisjonshonorar	10	8 761	5 283	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		67 823	65 850	67 000	69 000
Andre honorar	11	15 685	2 214	7 000	11 000
Kontorkostnad		0	1 245	3 000	2 000
TV/bredbånd		235 800	226 799	234 000	241 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	3 928	4 000	4 000
Kontingenter og gaver		2 700	5 425	6 500	3 501
Forsikringer		272 850	225 907	266 000	282 000
Andre kostnader	12	3 971	4 218	6 000	6 000
Sum kostnad		1 168 255	747 815	871 665	1 073 166
Driftsresultat		-291 815	116 185	-7 665	6 834
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		37 172	80 793	2 000	0
Netto finansposter		-37 172	-80 793	-2 000	0
Årsresultat		-254 643	196 978	-5 665	6 834
Overført sameiekapital		-254 643	196 978	0	0
SUM OVERFØRINGER		-254 643	196 978	0	0

Balanse 2020 Skogen Syd Huseierforening

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	13	85 633	85 633
Sum anleggsmidler		85 633	85 633
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		9 600	8 005
Andre kortsiktige fordringer	14	462	903
Forskuddsbetalte kostnader		294 319	341 879
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		912 978	921 156
Sum omløpsmidler		1 217 359	1 271 943
SUM EIENDELER		1 302 991	1 357 576

Balanse 2020 Skogen Syd Huseierforening

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		826 782	1 081 425
Sum opptjent egenkapital		826 782	1 081 425
Sum egenkapital	16	826 782	1 081 425
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	74
Leverandørgjeld		297 918	270 602
Annen kortsiktig gjeld	15	178 291	5 475
Sum kortsiktig gjeld		476 210	276 151
Sum gjeld		476 210	276 151
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 302 991	1 357 576

Sted: _____

Dato: _____

Inger Johanne Norberg
Styreleder

Aina Villanger
Styremedlem

Tom Andersen
Styremedlem

Tom Aril Hansen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Skattetrekk går til felles skattekonto i Usbl

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
3600 Innkrevde felleskostn. drift	864 000	864 000
Sum	864 000	864 000

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2020	2019
3990 Andre driftsinntekter	12 440	0
Sum	12 440	0

Konto 3990 gjelder sluttoppgjør garasje og tilbakebetaling strøm for målerpunktid 75131891.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2020	2019
5400 Arbeidsgiveravgift	9 165	9 165
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	65 000	65 000
Sum	74 165	74 165

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

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Energikostnader

	2020	2019
6200 Strøm- og energikostnader	5 577	13 551
Sum	5 577	13 551

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2020	2019
6362 Skadedyrutryddelse	37 436	36 186
6391 Snømåking/strøing/feiing	5 625	7 313
6392 Containerleie/tømming	20 813	16 495
Sum	63 874	59 994

Note 6 - Kommunale avgifter

	2020	2019
6329 Kommunale avgifter	436	386
Sum	436	386

Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2020	2019
6420 Leie av datautstyr	600	0
Sum	600	0

Konto 6420 gjelder årsavgift hjemmeside.

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2020	2019
6540 Inventar	371	0
Sum	371	0

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2020	2019
6601 Vedlikehold bygg	194	22 369
6602 Vedlikehold VVS	359 219	0
6603 Vedlikehold elektro	0	1 250
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	22 594
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	11 230	5 544
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	6 429
6630 Egenandel forsikring	45 000	0
6641 Malerarbeider	0	664
Sum	415 643	58 850

Konto 6602 gjelder rørfornyning og utbedring av kloakkledning.

Note 10 - Revisjonshonorar

	2020	2019
6700 Revisjonshonorar	8 761	5 283
Sum	8 761	5 283

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon,

Note 11 - Andre honorarer

	2020	2019
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	4 213	2 214
6730 Teknisk honorar	11 472	0
Sum	15 685	2 214

Konto 6714 gjelder utsendelse av innkalling til ordinært årsmøte og møtedeltagelse.
Konto 6730 gjelder rådgivning og befaring rørfornyning.

Note 12 - Andre kostnader

	2020	2019
7718 Fellesarrangement	2 555	2 120
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	598
7770 Betalingskostnader	945	957
7772 Omkostninger inkasso	0	70
7773 Omkostninger innkreving	470	473
Sum	3 971	4 218

Note 13 - Varige driftsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	85 633
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	85 633
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	85 633
Anskaffelsesår :	1997
Antatt levetid i år :	

Note 14 - Andre kortsiktige fordringer

	2020	2019
1570 Andre kortsiktige fordringer	462	903
Sum	462	903

Konto 1570 gjelder renter Klare finans.

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2020	2019
2937 Påløpte energikostnader	499	1 555
2980 Andre påløpte kostnader	177 792	0
2990 Annen kortsiktig gjeld	0	3 920
Sum	178 291	5 475

Konto 2980 gjelder serviceavtale skadedyr, årsavgift hjemmeside 2021, bredbånd 1. kvartal 2021 og utbedring kloakkledning.

Note 16 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 081 425	-254 643	826 782
Sum opptjent egenkapital	1 081 425	-254 643	826 782
Sum egenkapital	1 081 425	-254 643	826 782

Resultat og balanse med noter for Skogen Syd Huseierforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skogen Syd Huseierforening

Styreleder	Inger Johanne Norberg (sign.)	21.04.2021
Styremedlem	Tom Aril Hansen (sign.)	20.04.2021
Styremedlem	Aina Villanger (sign.)	20.04.2021
Styremedlem	Tom Andersen (sign.)	20.04.2021

2020

Dato	Hva/hvem	Inntekt	Utgift	I kasse	Status
01.jan	Inngående saldo (fra 2019)	kr 4 632		kr 4 632	
11.jan	Meny: avfallposer		-kr 10	kr 4 622	
11.jan	Jernia: Dørmatte mm		-kr 638	kr 3 984	
06.06.2020	Utleie Gry og Osvaldo	kr 200		kr 4 184	
09.jun	Årsmøte Skogen Syd (gratis)			kr 4 184	
27.06.2020	Utleie Silje Storlid	kr 200		Kr 4384	
09.aug	Utleie Gry og Osvaldo	kr 200		Kr 4584	
20.aug	Utleie Lars og Ellen	kr 200		Kr 4784	
04.sep	Meny;avf.poser, oppvaskmider		-kr 112	kr 4 672	
04.sep	Utleie Lars og ellen	kr 200		kr 4 872	
05.sep	Utleie Lars og ellen	kr 200		kr 5 072	
06.sep	Utleie Susanne K.S	kr 200		kr 5 272	
20.sep	Utleie Pernille	kr 200		kr 5 472	
17.okt	Voksduk + pose		-516	kr 4 956	
18.okt	Utleie Geir Skoglund	kr 200		kr 5 156	
28.nov	Utleie Ellen Lien	kr 200		kr 5 356	
29.nov	Julegrantenning			0	
17.des	Utleie Trine Gullie Aaberg	kr 200		kr 5 556	
06.feb	Utleie Silje Storlid	kr 200		kr 5 756	
20.feb	Utleie Susanne K.S	kr 200		kr 5 956	
21.feb	Utleie Andrea /Elias	kr 200		kr 6 156	

Årsmelding 2020 - Skogen Syd Huseierforening

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2020 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Inger Johanne Norberg
Styremedlem, Tom Andersen
Styremedlem, Tom Aril Hansen
Styremedlem, Aina Villanger
Varamedlem, Pernille Viken
Varamedlem, Hege Dagny Skoglund

Styret i Skogen Syd Huseierforening består av 2 kvinner og 2 menn

Virksomhetens art

Skogen Syd Huseierforening er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Skogen Syd Huseierforening ligger i Nesodden kommune, og har organisasjonsnummer 977077087. Skogen Syd Huseierforening består av 45 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Skogen Syd Huseierforening er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 83572693. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Skogen Syd Huseierforening har et system som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styret har hatt 8 styremøter.

Styret har behandlet 35 saker. Av generell og prinsipiell interesse nevner vi følgende saker:

1. Vann og Avløp - VA

Styret har jobbet med forskjellige spørsmål: Finansiering, kartlegging av eksisterende anlegg, rehabiliteringsbehovets omfang, kommunikasjon med beboerne, planlegging av arbeidet, kommunikasjon med Gjensidige og anbudsutlysning.

VA - finansiering.

Styret har valgt følgende løsning: Skogen Syd Huseierforening (SSH) består som huseierforening og hver boenhet betaler inntil NOK 100.000 i engangssum til vedlikehold - rehabilitering - eller nylegging av Vann- og Avløpsnett i løpet av 2021. Fra nyttår er felleskostnadene økt med NOK 400 pr måned pr boenhet. Både engangssum og de månedlige NOK 400 settes på egen konto som er øremerket vedlikehold - rehabilitering - eller nylegging av Vann- og Avløpsnett.

Tidligere anslag lyder på NOK 67.000,- pr husstand. Det viser seg nå at det er omfattende skader og slitasje på anlegget. Anlegget lider også av setningsskader som skyldes forhold i grunnen. Styret har prøvd å innhente mer eksakt pris for å gi beboerne forutsigbarhet. Etter samtaler med rørlegger og med entreprenør viser det seg at det er så vanskelig at det ikke er lurt. I tillegg til avsatt sum anbefales det å ha en buffer på 15 % for eventuelle uforutsette forhold i utbedringsbehovet. Styret vil i anbudet vektlegge pris, men styret vil ikke at det skal gå ut over kvalitet.

Styret har undersøkt muligheten for offentlig støtte (miljømidler eller annet), uten hell.

Styret vurderte finansieringsløsninger som enten ikke lot seg gjøre eller ikke er ønskelige:

a) Gå tilbake til borettslagsordningen, noe som gir mulighet for lån, b) oppløse huseierforeningen og bli selveiere som betyr økte kostnader pr boenhet og c) ikke gjøre noe som innebærer at Gjensidige ikke dekker kommende skader, da er konsekvensen at SSH går konkurs grunnet manglende betalingsevne.

VA - kartlegging eksisterende anlegg

Styret har i samarbeid med kommunen og til enhver tid aktuelle entreprenører med oppdrag i området, kartlagt eksisterende anlegg. Den mest omfattende kartleggingen er foretatt som oppdrag gitt til Sandnes, nå NorVa. Styret har, sammen med kommunen, oppgradert digitale kart over vann-, kloakk- og spilledninger, samt kummer og brannkummer. Willy Jacobsen, intern fagmann, har bistått styret med å forstå resultatene, og planlegge ut fra resultatene, av kameraundersøkelsene i kloakkrørene. I årene 2019 - 2020 har vi brukt NOK 359.000 på utbedringer av VA grunnet alder, setningsskader og slitasje i tillegg til at forsikringen har dekket brorparten.

I planleggingen og forberedelser til nytt/oppgradert VA-anlegg har forrige styre brukt NOK 11.472,- og nåværende styre brukt NOK 82.528,75 på rørinspeksjon utført og rapportert av Norva24 Øst. Vi er under periodens bevilgede beløp NOK 100.000,-. Styret har honorert fagkonsulent med NOK 5000,- og har således brukt NOK 92.528,75 av bevilgede NOK 100.000,-.

Styret arbeider nå med finplanlegging av hvor og hvilke arbeid som må gjøres.

VA - kommunikasjon med beboerne

Arbeidet med VA er stort og betyr økonomiske forpliktelser for hver boenhet. I tillegg kommer ulempene ved graving, maskiner og støy. På den bakgrunn har styret lagt sikret at vi når alle boenheter med informasjon om pågående og framtidige planer slik at beboerne kan delta i beslutningene.

Styret har opprettet direkte kommunikasjon med minst én representant for hver boenhet. Styret kommuniserer med direkte e-post til 43 beboere og på papir til 2 beboere.

VA - Planlegging av arbeidet

VA-anlegget består av kloakkrør, vannledninger og spillvannledninger. I tillegg har vi vannledninger og kloakkrør med foregreninger under rekkehusene og firemannsboligene. Vannledninger er trange og det er ikke mulig å filme inni ledningene. lekkasje oppdages ved at vanntrykket blir dårligere og sjekkes av kommunens folk som stadfester lekkasje. Eksakt lekkasjepåvisning utføres deretter og skaden utbedres av firma.

Kloakkledninger har større dimensjon og gjør det mulig å filme for å stadfeste status. Planen er å utbedre både vann- og kloakk-ledninger der hvor det er påvist skader eller stor risiko for framtidige skader.

VA - anbudsutlysning

Styret begynner nå med planleggningen av anbudsutlysningen. Vi jobber med beskrivelsen av oppdraget og kriterier som vil vektlegges ved tildeling av tilbud.

Styret har søkt råd vedrørende anbudskriterier, bransjeseriøsitet og prosess, med vannverkssjef, bransjeorganisasjoner (MEF-Maskinentreprenørenes forening og Rørentreprenørene i Norge) og beboer, hvorav to sistnevnte var svært nyttig.

Foreløpige anbudskriterier:

Kvalitet

Bransjemedlem

Standard kontrakt

Fagbrev / Mestermerke

(ADK-1) Sertifisering

Inneh KS - Kvalitetssikringssystem

Pris

Norsk arbeidsstandard

Garanti

Bedrift i tiltaksklasse 2

Antall ansatte med kontrakt

I tillegg kommer

- at vi sjekker bedriftene (Proff, BRREG, Nesodden kommune, etc)
- gjennomfører befaring
- vi kan ringe bransjefolkene hvis vi trenger hjelp

Kommunikasjon med Gjensidige

Gjensidige stiller krav ved skadesaker vann og kloakk om at anleggets alder ikke må være eldre enn 40 år. Videre har Gjensidige bedt om plan for utbedring av vann og kloakk.

Gjensidige skriver i skadesak 83572693,22 den 4. mars 2021:

"Som følge av dårlig utvendig ledning med gjentatte skader, må vi med neste skadetilfelle få

dokumentasjon på igangsatt eller planlagt vedlikeholdt av utvendig ledning."

2. Skadesaker

Vi har hatt sju skadesaker, både store saker med vann og kloakk og mindre skader grunnet lekkasjer i bygning eller anlegg. Ikke alle dekkes av forsikringen fordi de skyldes manglende vedlikehold.

3. Skadesaker og egenandel

Det har de siste årene vært varierende praksis med hensyn til betaling av egenandel ved skade på bygningsmassen. Styret har i vedtak i 13. oktober besluttet å spesifisere rutiner for egenandel ved skade:

Beboere må betale egenandel for skade når skaden skyldes private installasjoner, vedlikehold eller reparasjoner.

4. Vedlikehold og beboeres ansvar

Styret har registrert noen skader eller problemstillinger siste år og vi oppfordrer beboerne til å sjekke boligen og behov for å gjøre utbedringer eller reparasjoner.

Tak:

Vær oppmerksom på at de opprinnelige takene er så gamle at lekkasje ikke dekkes av forsikring.

Grunn:

Noen av våre bygg står på grunn som beveger seg. Ved bygging av terrasse, trapp osv er det viktig at det fundamenteres godt nok. Arbeid bør utføres av fagfolk.

Vannskader kjeller:

Rundt byggene skal det være drenert, det vil si beskyttet mot ansamlinger av vann som skader bygningene/grunnmur. Sjekk gjerne dreneringen rundt huset ditt.

Mus og rotter

er best utenomhus. Om høsten leter mus og rotter etter varme steder å bo med sin stadig økende barneflokk. Lurt å sjekke passasjer i forbindelse med rør og ledninger inn

til hus samt passasjer under kledningen, -mus trives i vegger og takisolasjon.

5. Arkiv

Rydding i arkiv er påbegynt. Foreløpig er alle VA-saker ryddet. Arkivskap skaffes når levering og smittevern tillater det.

6. Strøsand

Grønne beholdere for strøsand er fylt opp med strøsand. Sanda kan benyttes av beboerne. Gi beskjed når det nærmer seg tid for å fylle opp nytt.

7. Sosiale arrangementer

Det ble avholdt sommerfest 17. juni, høstdagnad ble gjennomført 24. oktober og julegranntening lyste opp i førjulstida. Smittevernregler ble overholdt.

8. Lekeplassen

Ansvarlig: Lisbet Pettersen.

Vårdagnad ble ikke gjennomført på grunn av korona. Container til hageavfall ble bestilt til bruk for beboere.

Sommerfest ble holdt for beboere i juni. Det ble servert pølser, drikke og is til barna. Voksne står for egen mat. Det holdes loddtrekning med premier beboerne kommer med.

Kontroll av lekeplassen

Vi er pålagt kontroll av lekeplassen av sikkerhetshensyn. SSH har hatt avtale med det private firmaet "Lekeplasskontrollen". Avtalen med firmaet ble sagt opp i sommer og erstattet med avtale med Nesodden kommunes tilbud om gratis lekeplasskontroll. Kommunal kontroll utføres pt av Kenneth Kristiansen i teknisk som er sertifisert og i tillegg gir gratis råd og hjelp.

Høstdagnad ble gjennomført. Container til hageavfall ble bestilt. Dette ble gjort:

- Bytte av plank på gjerdet og sittebenk.
- Bytte av tømmerstokker rundt lekeapparater.
- Fylle på støtsand (0/8) i lekeområdet og i sandkasse (0/4 pussesand).
- Raking av løv og opprydning.

Julegranntening 29.11.20. Arrangert sammen med vaskeriansvarlig. Servering av gløgg og pepperkaker. Tenning av gran. Godteposer til barna.

Budsjett

Lekeplassen har et lite budsjett der inntektene er basert på loddsalg. Dette finansierer juletre til julegranntening. Innkjøp som gjøres til aktivitetene sendes til styret. Kostander ved hver aktivitet beskrives under:

Vårdagnad: Container fra Nesodden Renovasjon

Sommerfest: Pølser, is og drikke til barna. Ca 500kr, kjøpes på Kiwi

Høstdagnad: Sand til sandkasse fra Gulbjørnrud, 1860 kr. Støtsand fra Frantzeffoss. Materialer Tangen trelast. Matvarer fra Kiwi, ca 200 kr.

Julegranntening: Matvarer fra Kiwi, ca 500kr.

Loddtrekning på sommerfest gav en inntekt på 940kr. Dette dekket kostander for kjøp av juletre, 800kr.

Videre drift av lekeplass.

Kostnader i forbindelse med dagnad og sosiale arrangement vil forløpe som tidligere. Det er behov for utbedre ballplass på lekeplass. Prisoverslag er gitt fra to anleggsgartnere. Evt kan en kun fylle på med grus, estimert 3 lastebillass med subbus (0/8). Lisbet tar kontakt med Frantzeffoss for pris kun for dette. Dette er det samme som Kenneth

Kristiansen anbefaler.

Det er også et ønske om å bytte tømmerstokker rundt lekeplass til impregnerte stokker som en mer varig løsning. Det er mye arbeid å bytte tømmerstokkene så hyppig som det er nødvendig når de ikke er impregnert. Mye av dette arbeidet faller på Lars Michael Næss som har kunnskap om tømmer og motorsagbruk. Tømmerstokken som ligger der i dag kan ligge ut året 2021. Planlegging av evt bytting bør skje i 2022. Lisbet sjekker priser på impregnerte tømmerstokker.

9. Vaskeriet

Vaskeriansvarlig: Gry Engstad

Det har vært 13 leietakere siden årsmøtet 9 juni 2020.

Det er handlet inn nye voksdunker siden de røde var gått hull i.

Har også handlet inn ekstra vaskemidler og avfallsposer

Per idag er det 6186 kr i kassen til vaskeriet.

10. Kommunikasjon mellom Beboere - Styret

Styret har opprettet direkte kommunikasjon med minst én representant for hver boenhet. Styret kommuniserer med direkte e-post til 43 beboere og på papir til 2 beboere, tilsammen 45 boenheter i SSH.

Styret har kvalitetssikret gyldigheten av alle e-postadresser ved å be om bekreftelse mottatt.

I tillegg benyttes facebook som nyttiggjøres av ca en tredjedel

Styret har formidlet kontaktinformasjon tilhørende styremedlemmer, vaskeriansvarlig, lekeplassansvarlig og garasjeansvarlig skriftlig og på e-post.

Beboerne har fått informasjon om husleieøkning, innbetaling av engangssum til utbedring VA i løpet av 2021 og om eget ansvar ved skade som skyldes egne anlegg eller installasjoner.

11. Skadedyrkontroll

SSH har avtale om kvartalsvis rutinekontroll. Disse kontrollene går av seg sjøl. I tillegg har det i løpet av siste styreperiode vært tre skadesaker meldt til forsikringsselskapet og hvor beboere har blitt fulgt opp av styremedlem.

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.04.2021

VEDTEKTER

FOR

SKOGEN SYD HUSEIERFORENING

vedtatt på konstituerende årsmøte 1990, sist endret på årsmøtet 03.05.2007 og 28.05.2015.

§ 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 eiendom 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.

Skogen Syd Huseierforening omfatter også de tilknyttede enhetene i Seljeveien Nord Garasjesameie og Seljeveien Syd Garasjesameie.

Ovennevnte eiere har rett og plikt til å være medlemmer av Skogen Syd Huseierforening. Medlemmens eiendommer kan ikke oppdeles.

Skogen Syd Huseierforening eier gnr. 4, bnr. 283 i Nesodden kommune med påstånde felles bygninger og -anlegg.

§ 2

Formål.

Skogen Syd Huseierforening er en medlemsorganisasjon 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 Skogen Syd Huseierforenings eiendom med grøntarealer, beplantninger, veier, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplass, fellesbygning og fellesinnretninger av enhver art.

- å gripe inn overfor medlemmer som misligholder sine vedtektsfestede forpliktelser.
- å bidra til felles sosialt og kulturelt felleskap, samt bidra til godt bomiljø for alle.

§ 3

Felleskostnader.

Til dekning av fellesutgifter betaler alle medlemmer tilknyttet Skogen Syd Huseierforening et kostnadsbidrag.

Skogen Syd Huseierforening betaler alle kostnader til administrasjon, drift og vedlikehold av fellesområdene i samsvar med disse vedtektenes formålsbeskrivelse. Premie knyttet til forsikring av boligmasse og felleseiendom inngår i denne kostnadsporteføljen.

Medlemmer av Skogen Syd Huseierforening plikter å dokumentere overfor styret endringer og tilleggsareal som vil påvirke forsikringsomfanget. Styret plikter å registrere endringene og tilleggsarealet overfor forsikringsselskapet.

§ 4

Medlemmenes plikter.

- å betale sin andel av fellessutgifter i rett tid,
- tillate ferdsel eller bruk av eiendommen, som er nødvendig, i forbindelse med naboens vedlikehold av sin eiendom,
- å gi representanter for Skogen Syd Huseierforening adgang til eiendommen for nødvendig tilsyn, vedlikehold og reparasjon av felles vann- og avløpsledninger, samt andre felles ledningsnett.
- Hendelser med konsekvens for fellesnett som følger av enkeltmedlemmers private installasjoner/vedlikehold/reparasjon er det respektive medlems ansvar. Det er videre et ansvar for det enkelte medlem å tilbakeføre egen og berørte eiendommer til sin opprinnelige stand etter et slikt arbeid i privat regi. Større beplantninger eller bygningsmessige innretninger over ledningsnett bør unngås. Merutgifter ved vedlikehold/reparasjon av ledningsnett, som skyldes større beplantninger og/eller bygningsmessige innretninger, dekkes av det medlem som er eier av de aktuelle beplantninger og/eller bygningsmessige innretninger.
- Hvert enkelt medlem har plikt til å vedlikeholde egen eiendom og ivareta et minimum av orden og ryddighet for å motvirke sjenanse for naboer.
- Ved vesentlig mislighold av ordens- og vedlikeholdsplikten kan Skogen Syd Huseierforening få det nødvendige vedlikehold besørget for medlemmets regning.
- Bidra til å bevare felles- og privatområdet, og det sosiale miljøet som omfattes av Skogen Syd Huseierforening.
- Motta valg til styret - dersom velferdsgrunner ikke taler imot.

§ 5

Huseierforeningens ansvar.

- Kabel-tv:
Koordinere og fremføre medlemmenes fellesanlegg- og interesser overfor kabel-TV selskapet.
- Elektrisitet:
Gjelder den ledningsføring som går fra elektrisitetsleverandørs fordelingsskap inn til byggets første inntaksboks.
- Vann og kloakk:
Huseierforeningens ansvar for felles ledningsnett defineres til å gjelde fra den ledningsføring som går fra det offentlige nett inn til husveggen hos det enkelte medlem, samt felles ledninger som går gjennom flere boliger.

§ 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 Skogen Syd Huseierforenings vedtekter og andre relevante vedtak fattet av årsmøtet og styret. Avtale mellom utleier og leietaker fritar ikke medlemmets overordnede ansvar for å følge foreningens vedtekter og andre vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Ved utleie/salg av bolig eller garasje skal utleier/selger snarest skriftlig underrette styret i Skogen Syd Huseierforening om navn og adresse på leier/kjøper. Huseierforeningen skal føre register på eiere og leietakere av boliger og garasjer.

§ 7

Årsmøtet.

Årsmøtet er øverste myndighet i Skogen Syd Huseierforening. 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.

Medlemskap i garasjesameiet gir ikke egen stemmerett.

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. Minst 10 stemmeberettigede må være representert i årsmøtet for at årsmøtet skal kunne fatte beslutning.

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 års-

møtet. Med særlig betydning menes kostnader som beløper seg til mer enn kr 100.000,- (indeksreguleres).

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. Korttids- og langtidsplan for vedlikehold og investering.
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 4 medlemmer. Årsmøtet velger styrets leder. Det skal også velges 2 varamedlemmer til styret. For å ivareta kontinuitet i styret skal minst en av styrets medlemmer fortsette i påfølgende år.

Årsmøtet velger 1 vaskeriansvarlig, 1 lekeplassansvarlig og 2 deltagere til valgkomitéen. Alle velges for 2 år av gangen.

Styret forestår den daglige drift av Huseierforeningen i samsvar med Huseierforeningens formål og årsmøtets vedtak. Styret representerer Huseierforeningnen 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 godkjennelse 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.

Notater

A series of horizontal dotted lines for writing notes.

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl