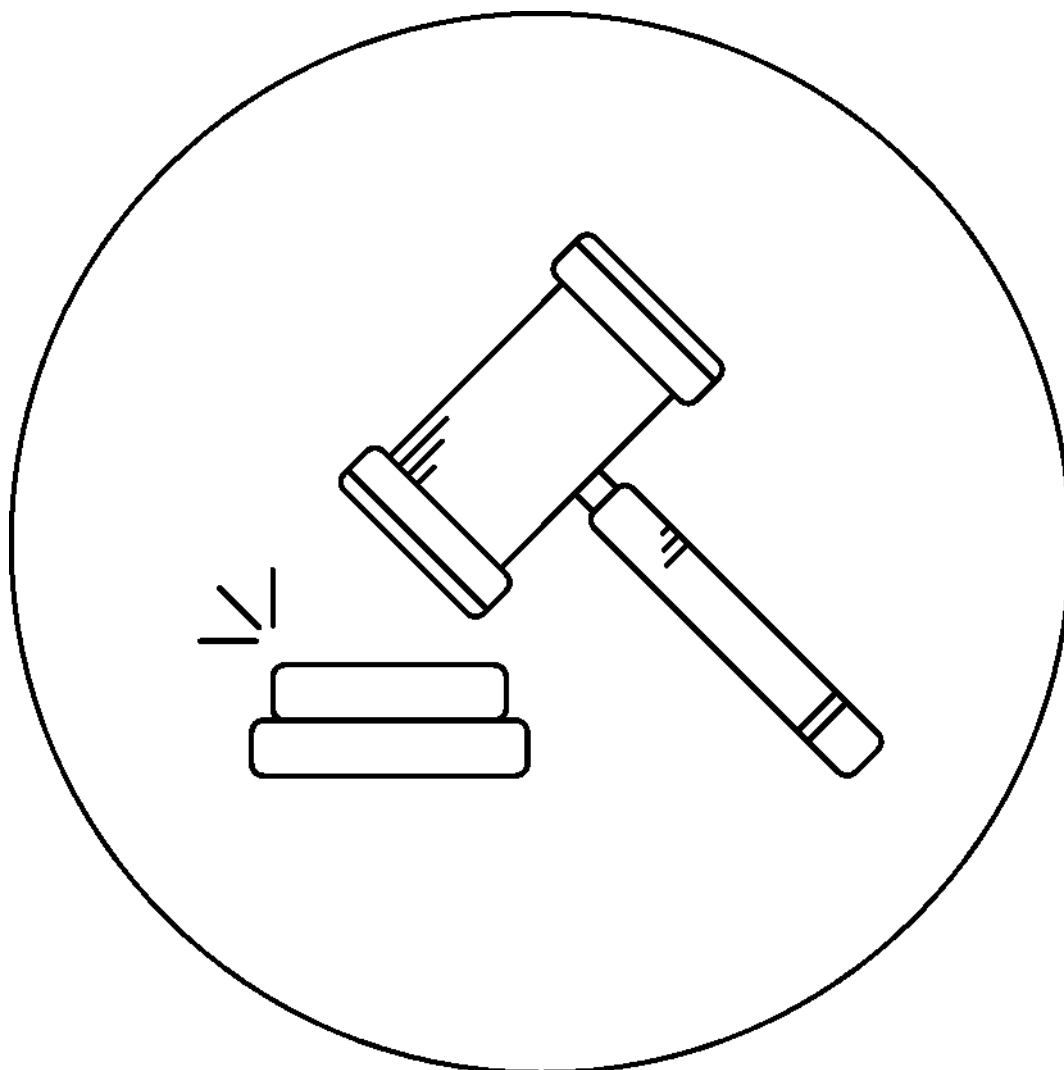


INNKALLING ORDINÆRT ÅRSMØTE 2022

Skogen Syd Huseierforening

onsdag 11.05.2022 kl. 18:15 – på lekeplassen



Innkalling til årsmøte

Velkommen til Årsmøte 11. mai 2022. Lekeklassen kl. 18.15

Det innkalles til ordinært årsmøte i Skogen Syd Huseierforening

Tid og sted: Onsdag 11.05.2022 kl. 18:15 - Lekeklassen i Skogen Syd Huseierforening

Styret ønsker at minst én representant fra hver husstand er tilstede på årsmøtet. Viktig tema er oppgradering – fornyelse av vårt Vann- og Kloakk-system samt vedtektsendringer.

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 og annet du ønsker.

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 2021

3 Årsmelding 2021

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Styrets forslag til vedtektsendringer vedlegg Vedtektsendringer
- 5.2 Privat forslag om differensiert fordeling av felleskostnader
- 5.3 Drifts- og vedlikeholdsplan
- 5.4 Forslag om å midlertidig øke styrets arbeidskapasitet

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2021

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2021 følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2021 godkjennes

3. Årsmelding 2021

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til etterretning

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 75.000, og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2021-2022 og kostnadsføres i regnskapet for 2022.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 75.000,- godkjennes

5. Andre saker

Dette feltet skal ikke benyttes - saker skal legges inn fra 5.1 og utover.

5.1 Styrets forslag til vedtektsendringer vedlegg Vedtektsendringer

Begrunnelse:

Styret anser Vedtektene fra 2015 som gode med noen unntak som styret foreslår å endre:

- 1) Garasjenes eierstatus som private og ikke sameier tydeliggjøres i vedtektene,
- 2) Plikt til vedlikehold og orden presiseres
- 3) Teksten gjøres tydeligere

Setninger som ønskes endret og sjølv endringene er markert med rød skrift.

Se vedlegg Vedtektsendringer bak i innkallingen

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall på årsmøtet for å bli vedtatt.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til vedtektsendringer framlagt på årsmøte 11 mai 2022 vedtas.

5.2 Privat forslag om differensiert fordeling av felleskostnader

Privat forslag fra Alexander Martinsen:

Forslag til vedtak:

Det vedtas at alle faste fellesutgifter og eventuelle ekstra innbetalinger for å dekke felleskostnader for SSH, skal fordeles mellom medlemmene etter hver boenhets respektive boareal. Vedtaket har ikke tilbakevirkende kraft, og vil gjelde fra datoen vedtaket fattes.

Forslagsstillers bakgrunn for forslaget

Jeg vil fremme et forslag om at alle felleskostnader i SSH fordeles etter medlemmenes boligareal, istedenfor å deles likt mellom hver boenhet. En slik fordeling er vanlig praksis i borettslag og sameier (Borettsloven §5-19 og Sameieloven§). Huseierforeninger reguleres av Sameieloven.

I Sameielovens § 9 står det at Eigedomsskattar, avgifter, trygdekostnader og liknande faste eller naudsynlege utgifter på tingen ber sameigarane seg imellom etter som dei har part til.

Tingen er i dette tilfellet SSH, og parten er den enkelte bolig. Medlemskapet i SSH følger boligen, ikke eieren. Dette er nedfelt i vedtektene. Den enkelte beboers part, er dermed arealet de eier.

En slik fordeling av fellesutgifter er i tråd med lovverk, og den er logisk, rettferdig og solidarisk. Det gjenspeiler måten man fordeler felleskostnader i samfunnet generelt.

Tidligere har det blitt hevdet at en slik fordeling ikke er mulig, grunnet utfordringer forbundet med beregning av areal. I februar 2022 sendte styret i SSH selv ut en e-post der de minnet alle beboere på at det er nedfelt en plikt om oppmåling av egen bolig i vedtektene.

Dette argumentet holder dermed ikke vann.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling: Forslaget avvises.

Konsekvensen er ikke godt nok belyst

Begrunnelsen består av flere deler:

1. Forslagsstiller viser til at en ujevn fordeling av alle fellesutgifter er vanlig praksis i borettslag og sameier. SSH er imidlertid ingen av delene, men en huseierforening for områdets sameier og selveiere. Boligene i SSH eies av medlemmene og ikke av huseierforeningen, og hver bolig har 1/45-dels eierskap av huseierforeningen. Derfor mener styret at vår forening prinsipielt ikke kan sammenlignes med borettslag eller sameier.

2. I forslaget pekes det på at en fordeling av fellesutgifter etter boareal er en mer rettferdig fordeling enn dagens flate fordeling. Styret er uenig i denne påstanden når det gjelder andre fellesutgifter enn forsikring. Vann og avløp, internett og TV, lekeplass, skadedyrsbekjempelse og snøbrøyting er goder som kommer alle beboere til gode uavhengig av størrelse på boligen. For de fleste av disse utgiftene vil variabler som antall beboere, antall barn eller beliggenhet kunne veie like tungt som størrelse på boligen.

Styret mener forslagsstiller legger opp til en fordeling av fellesutgifter som er så ujevn at det vil føre med seg en betydelig økonomisk ulempe og risiko for de større boligene i huseierforeningen. I forslaget legges det opp til at boareal skal være den eneste variabelen som avgjør hvor mye hver enkelt skal betale i fellesutgifter, slik at en bolig på 150 kvadratmeter må betale dobbelt så mye som en bolig på 75. Styret ser ikke at en slik fordeling er mer rettferdig enn dagens ordning.

3. Forslaget fører med seg et arbeid med å måle opp boareal

for alle boligene, og oppdateringer av fordelingsbrøken hver gang noen bygger på boligen sin. Styret mener dette er arbeidskrevende og har potensiale for tvister og uenigheter i framtiden. Det er tidligere forsøkt å innføre differensiert fordeling av forsikring etter boareal. Ifølge en representant for det daværende styret, var arbeidet for dyrt og omfattende til at det var hensiktsmessig å gjennomføre.

4. Årsmøte 2021 påla styret å prioritere vann og avløp i den kommende perioden og styret ønsker ikke en større arbeidsbyrde på andre områder fram til rør-oppgraderingen er fullført.

5.3 Drifts- og vedlikeholdsplan

Plan for Vedlikehold og Drift på kort og lang sikt.

Innledning

Styret legger fram planen til foreløpig orientering. Styret ønsker å prioritere VA-arbeidet. I mellomtiden er dette ment som en oversikt.

SSHs ansvar

VA

VA totalrehabilitering kloakk- og vannrør, kummer og koblinger er under arbeid.

Driftsavtaler

Måking, strøing fellesområder utføres av Simen Solberg. Videreføres

Avtale om skadedyrsbekjempelse med Rentokil Initial A/S. Videreføres

Lekeplass

er under oppsyn av lekeplassansvarlig.

Vaskeri

er under oppsyn av vaskeriansvarlig

SSHs garasje

Styrets ansvar, men prioriteres ikke denne perioden.

Kabler og koblingsbokser

Teleselskaper og avfall. Forurensere skal rydde etter seg i hht loven. Selskaper som ikke lenger drifter kabelanlegg i området har etterlatt mye skrot og skrammel på stolper og i form av ledninger. Bør fjernes.

Beboernes ansvar

Styret har registrert noen skader eller problemstillinger siste år og vi oppfordrer beboerne til å sjekke boligens 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.

Vinduer

fra byggeåret dekkes ikke av forsikringen. Sjekk vinduene dine jevnlig.

Forslag til vedtak: Drifts- og vedlikeholdsplan tas til orientering.

5.4 Forslag om å midlertidig øke styrets arbeidskapasitet

Styret foreslår å ta inn vararepresentant som fast styremedlem i tiden frem mot og under forestående oppgradering av VA-anlegg.

Begrunnelse:

Det blir flere å fordele arbeidet på. Det vil betinge økonomisk vederlag til vedkommende, på lik linje med øvrige styremedlemmer.

Forslag til vedtak: Forslag om å midlertidig øke styrets arbeidskapasitet godkjennes.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Inger Johanne Norberg
Styremedlem, Tom Andersen
Styremedlem, Aina Villanger
Styremedlem, Eskild Aarflot Traagstad
Varamedlem, Pernille Viken
Varamedlem, Lars Erik Skarholm

Valgkomiteens innstilling fremlegges i møtet.

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	741 149	995 792
B. Endring i arbeidskapital		
Årets resultat	261 005	-254 643
B. Endring arbeidskapital	261 005	-254 643
C. Arbeidskapital	1 002 154	741 149
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 447 878	1 217 359
Kortsiktig gjeld	-445 724	-476 210
C. Arbeidskapital	1 002 154	741 149

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

Resultatregnskap 2021 Skogen Syd Huseierforening

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 080 000	864 000	1 080 000	1 080 000
Sum leieinntekt		1 080 000	864 000	1 080 000	1 080 000
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	12 440	0	0
Sum annen inntekt		0	12 440	0	0
Sum inntekt		1 080 000	876 440	1 080 000	1 080 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	14 870	9 165	9 165	9 165
Styrehonorar	3	65 000	65 000	65 000	90 000
Driftskostnad					
Energikostnad	5	7 554	5 577	14 000	10 000
Kostnad eiendom/lokaler	6	61 247	63 874	63 000	67 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	120	436	1 000	1 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	600	600	1 000	1 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	2 200	371	4 500	3 200
Reparasjon og vedlikehold	10	68 519	415 643	291 000	244 000
Revisjonshonorar		8 976	8 761	6 000	9 000
Forretningsførerhonorar		69 449	67 823	69 000	71 000
Andre honorar	11	4 238	15 685	11 000	3 000
Kontorkostnad		0	0	2 000	2 000
TV/bredbånd		251 102	235 800	241 000	263 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	0	4 000	4 000
Kontingenter og gaver		2 933	2 700	3 501	3 501
Forsikringer		294 834	272 850	282 000	307 000
Andre kostnader	12	3 672	3 971	6 000	6 000
Sum kostnad		855 312	1 168 255	1 073 166	1 093 866
Driftsresultat		224 688	-291 815	6 834	-13 866
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		36 317	37 172	0	20 000
Netto finansposter		-36 317	-37 172	0	-20 000
Årsresultat		261 005	-254 643	6 834	6 134
Overført sameiekapital		261 005	-254 643	0	0
SUM OVERFØRINGER		261 005	-254 643	0	0

Balanse 2021 Skogen Syd Huseierforening

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	85 633	85 633
Sum anleggsmidler		85 633	85 633
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		10 000	9 600
Andre kortsiktige fordringer	13	1 009	462
Forskuddsbetalte kostnader		414 393	294 319
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 022 476	912 978
Sum omløpsmidler		1 447 878	1 217 359
SUM EIENDELER		1 533 510	1 302 991

Balanse 2021 Skogen Syd Huseierforening

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 087 787	826 782
Sum opptjent egenkapital		1 087 787	826 782
Sum egenkapital	14	1 087 787	826 782
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		100 000	0
Leverandørgjeld		345 724	297 918
Annen kortsiktig gjeld	15	0	178 291
Sum kortsiktig gjeld		445 724	476 210
Sum gjeld		445 724	476 210
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 533 510	1 302 991

Sted: _____

Dato: _____

Inger Johanne Norberg
Styreleder

Eskild Aarflot Traagstad
Styremedlem

Aina Villanger
Styremedlem

Tom Andersen
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

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 080 000	864 000
Sum	1 080 000	864 000

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2021	2020
3990 Andre driftsinntekter	0	12 440
Sum	0	12 440

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5360 Honorarer fra lønssystemet	5 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	9 870	9 165
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	65 000	65 000
Sum	79 870	74 165

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

Note 4 - 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:	

Eiendommen er oppført på g.nr. 4, b.nr 283 i Nesodden Kommune. Eiertomt er 3 212 kvm.

Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA polise nr. 83572693.

Note 5 - Energikostnader

	2021	2020
	1	
6200 Strøm- og energikostnader	7 554	5 577
Sum	7 554	5 577

På grunn av unormalt høye strømpriser på slutten av 2021, er strømkostnaden økt. Eventuell kompensasjon for desember er ikke hensyntatt. Kompensasjonsordningen vil gjelde fra desember 2021 til og med mars 2022.

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2021	2020
	1	
6362 Skadedyrutryddelse	38 718	37 436
6391 Snømåking/strøing/feiing	5 625	5 625
6392 Containerleie/tømming	16 904	20 813
Sum	61 247	63 874

Note 7 - Kommunale avgifter

	2021	2020
	1	
6329 Kommunale avgifter	120	436
Sum	120	436

Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2021	2020
	1	
6420 Leie av datautstyr	600	600
Sum	600	600

Konto 6420 gjelder årsavgift hjemmeside.

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
	1	
6500 Verktøy og redskaper	2 200	0
6540 Inventar	0	371
Sum	2 200	371

Konto 6500 gjelder kpl hjul til henger.

Note 10 - Reparasjon og vedlikehold

	2021	2020
	1	
6601 Vedlikehold bygg	304	194
6602 Vedlikehold VVS	0	359 219
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	24 375	11 230
6630 Egenandel forsikring	40 000	45 000
6641 Malerarbeider	3 840	0
Sum	68 519	415 643

Konto 6613 gjelder sand på lekeplass.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 11 - Andre honorarer

	2021	2020
	1	
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	4 238	4 213
6730 Teknisk honorar	0	11 472
Sum	4 238	15 685

Konto 6714 gjelder utsendelse av innkalling til ordinært årsmøte og tilleggsavtale lønn/styregodtgjørelse.

Note 12 - Andre kostnader

	2021	2020
	1	
7718 Fellesarrangement	697	2 555
7719 Møter, div. styret	1 315	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	120	0
7770 Betalingskostnader	960	945
7773 Omkostninger innkreving	594	470
7795 Husleietap	-13	0
Sum	3 672	3 971

Note 13 - Andre kortsiktige fordringer

	2021	2020
	1	
1570 Andre kortsiktige fordringer	1 009	462
Sum	1 009	462

Konto 1570 gjelder renter Klare finans 2021.

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	826 782	261 005	1 087 787
Sum opptjent egenkapital	826 782	261 005	1 087 787
Sum egenkapital	826 782	261 005	1 087 787

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
	1	
2937 Påløpte energikostnader	0	499
2980 Andre påløpte kostnader	0	177 792
Sum	0	178 291

Resultat og balanse med noter for Skogen Syd Huseierforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skogen Syd Huseierforening

Styreleder	Inger Johanne Norberg (sign.)	29.03.2022
Styremedlem	Aina Villanger (sign.)	09.03.2022
Styremedlem	Tom Andersen (sign.)	24.03.2022
Styremedlem	Eskild Aarflot Traagstad (sign.)	09.03.2022



Til årsmøtet i Skogen Syd Huseierforening

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Skogen Syd Huseierforening s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 sameiet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 1. april 2022
KPMG AS



Vegard Tangerud
Statsautorisert revisor

Årsmelding fra styret

Styret har hatt

14 styremøter (1. april 2021 – 31. mars 2022) samt et møte med kommunens Arne Johansen og Einar Kjesbu og et VA-møte med Kari og Espen Solvik.

Styreleder har møtt representanter for Viken FK vedr støyskjerm og stikkveier og hatt et møte med berørte grunneiere.

Styret har behandlet 25 saker i tillegg til skadesaker. Av generell og prinsipiell interesse nevner vi følgende saker:

Vann og Avløp - VA

Styret har jobbet med forskjellige spørsmål: Kartlegging av eksisterende anlegg, rehabiliteringsbehovets omfang, kommunikasjon med beboerne, planlegging av arbeidet, kommunikasjon med beboere, mulige utførere og elementer i anbudsutlysning.

Grunnet uforutsette utfordringer med kartgrunnlaget og tilstandsrapportering, møteutsettelse med eksterne og internt i styret grunnet pandemi og styremedlemmers arbeidssituasjon har ikke arbeidet hatt den fortgangen vi ønsket. Vi håper på beboernes forståelse for forsinkelsen.

VA - finansiering.

Styret har tidligere valgt følgende løsning: Hver boenhet betaler inntil NOK 100.000 i engangssum til vedlikehold - rehabilitering - eller nylegging av Vann- og Avløpsnettet i løpet av 2021 eller så fort som mulig etterpå. Fra nyttår 2021 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 Avløpsnettet.

Årsmøtet 2021 vedtok at beløpet deles likt på alle boenheter.

Styret mottok en innsigelse på lik betaling som ikke ble tatt til følge. Styret valgte å ikke prioritere arbeid med prinsipp for kostnadsdeling men å arbeide konkret med pålagt oppgave rehabilitering.

VA - kartlegging eksisterende anlegg

Styret har i samarbeid med kommunen og til enhver tid aktuelle entreprenører med oppdrag i området, kartlagt eksisterende anlegg. Styret har, sammen med kommunen, oppgradert digitale kart over vann-, kloakk- og spilledninger, samt kummer og brannkummer. Det vi trodde var riktig kart for et år siden viste seg å ikke stemme. Styreleder har hatt møte med kommunens folk (Arne Johansen og Einar Kjesbu). Styret har hatt møte med entreprenør Kari og Espen

Solvik* som gjennomgår alle videoer, rapporten og i tillegg kjenner området under bakken. Slik får vi eksakte plasseringer av alle rør under bakken. Styret arbeider nå med finplanlegging av hvor og hvilke arbeid som må gjøres i samarbeid med Espen Solvik.

* Espen Solvik, småentreprenør, Nesodden. Solvik har arbeidet med kommunen på VA gjennom mange år og kjenner blant annet vårt område på SSH godt. Se: <https://w2.brreg.no/enhet/sok/detalj.jsp?orgnr=969255715>

VA - kommunikasjon med beboerne

Beboerne har mottatt beskjed om forsinkelsen

VA - Planlegging av arbeidet

VA-anlegget består av kloakkrør, vannledninger og spillvannledninger. I tillegg har vi vannledninger og kloakkrør med foregninger under rekkehusene og firemannsbooligene.

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 var å utbedre både vann- og kloakk-ledninger der hvor det er påvist skader eller hvor det finnes stor risiko for framtidige skader.

Planen revideres da det har kommet nye opplysninger som er dårlig nytt: Vannrørene fra byggeår er pellrør (PE-rør) som ikke tåler det høye trykket vi vil få ved utbedring og oppfresing av tilkoblinger mellom kommunens hovednett og våre nett. Vi kan måtte påregne å skifte alle vannrør som ikke er erstattet med nyere rør av en hardere plasttype. Der hvor det er delvis rehabilitert med koblinger anbefales rehabilitert i helhet. Begrunnelsen er at kobling gir svakhet som kan gå under drift. Målet er å rehabilitere til 30-års-standard. Det ideelle er da å rehabilitere hele ledningen fra kum til kum, -også under husene.

Skadesaker

Vi har hatt 7 skadesaker som ble dekket av forsikringen. Det gjelder både saker med vann og kloakk og mindre skader grunnet lekkasjer i bygning eller anlegg.

Vi har behandlet og prøvd å få forsikringen til å dekke tre skader som har oppstått på grunn av at bygninger synker. Det dekkes dessverre ikke av forsikringen. Noen saker blir også avvist av forsikringen grunnet manglende vedlikehold. Av det siste har vi behandlet en større sak og noen små.

Hjemmesiden

Bruk www.skogensyd.com for å holde deg oppdatert.

Hjemmesiden **www.skogensyd.com** har ligget nede noen år. Herværende styre har ikke hatt kunnskap om at siden kunne fungere før vi mottok en faktura til betaling for sida. Vi har derfor begynt rydding i hjemmeside. Den gamle er gjenopprettet og vesentlige opplysninger er lagt inn, den er ment som oppslagsverk for beboere og for andre som interesserer seg for huseierforeningen. (Leietakere, meglere, kjøpere etc). USBL har også tilbud om hjemmeside, men den er dyrere i drift og medfører samme jobb for styret med å legge inn. Referater fra styremøter og andre ting ligger i USBLs systemer.

Dokumenterbar korrespondanse.

Styret har gjenopprettet bruk av styremail. På den måten er det lettere for senere styre å se hva som er gjort og når. Styret mener det er vesentlig at styrets eposter er dokumenterbare og ikke ligger på private epostadresser og systemer.

Arkiv

Arkivet er omfattende etter 62 år. Fra 90-tallet og framover framstår arkivet som uoversiktlig. Styret har brukt mye tid på finne ønskede og nødvendige opplysninger, spesielt på temaet VA. Styret fortsetter arbeidet med arkivet samt det påbegynte arbeidet med å oppbevare det forsvarlig.

Strøsand

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

Sosiale arrangementer

Dugnader og sosiale arrangementer organiseres av lekeplassansvarlig og vaskeriansvarlig.

Registrering av nybygg

Vi har oppdaget at alle nybygg ikke er registrerte og vi har igangsatt arbeidet med registreringen slik at de dekkes av forsikringen.

Bekjempelse av skadedyr

Arbeidet pågår jevnlig. Styret har vært behjelpelige med råd og veiledning ved skadedyrsbesøk. Beboere som opplever skadedyr kan ringe direkte til selskapet for undersøkelse og tiltak. Vi har avtale med Rentokil Initial A/S.

Vaskeriet

Vaskeriansvarlig: Gry Enstad

Regnskapet for vaskeriet til skogen syd

2021				
Dato	Hva/hvem	Inntekt	Utgift	I kasse
01.jan..22	Inngående saldo (fra 2020)	5556 kr		kr 5 556
06.feb.	Utleie Silje		kr 200	kr 5 756
20.feb.	Utleie Susanne		kr 200	kr 5 956
21.feb.	Utleie Lisbet		kr 200	kr 6 156
01.mai	Utleie Silje		kr 200	kr 6 356
14.mai	Utleie Stein		kr 200	kr 6 556
19.mai	Årsmøte skogen syd,gratis			0
22.mai	Utleie Elias		kr 200	kr 6 756
05.juni	Utleie Gry og Oswald		kr 200	kr 6 956
21.juni	Innkjøp arkivskap til vaskeriet		-kr 700	kr 6 256
28.juni	Utleie Elias		kr 200	kr 6 456
28.juli	Utleie Runar		kr 200	kr 6 656
08.aug.	Utleie Ellen		kr 200	kr 6 856
19.aug.	Utleie Ellen		kr 200	kr 7 056
20.aug.	Utleie Calvin		kr 200	kr 7 256
06.sep.	Utleie Elias		kr 200	kr 7 456
10.sep.	Innkjøp avfallsposer , extra		-kr 40	kr 7 416
11.sep.	Utleie Susanne		kr 200	kr 7 616
25.sep.	Innkjøp div forbruksartikler, kiwi		-kr 178	kr 7 438
25.sep.	Utleie Ellen		kr 200	kr 7 638
23.okt.	Utleie Lisbet		kr 200	kr 7 838
30.des.	Utleie Stein		kr 200	kr 8 038

Post 21. juni er innkjøp via facebook.

For 2021 har det vært 17 leietakere

Ifht innkjøp har det vært kjøpt inn arkivskap og diverse forbruksartikler til vaskeriet

Per Desember 2021 var statusen kr 8038 i kassa til vaskeriet.

Lekeplassen

Årsberetning Lekeplassen Skogen Syd Huseierforening

Lekeplassansvarlig: Lisbet Pettersen

Aktiviteter i året 2021

Vårdugnad ble gjennomført. Container til hageavfall ble bestilt til bruk for beboere.

Dette ble gjort:

- snekring av juletrefot
- Sittebenker ble malt
- Gulvet i vaskeriet ble malt.

I tillegg ble ballplass på lekeplassen rettet opp av anleggsgartner fra Nesodden Eiendomsservice i mai 2021.

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.

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

- Raking av løv og opprydning.

Julegranntening 28.11.20. Arrangert sammen med vaskeriansvarlig. Servering av gløgg og pepperkaker. Tening av gran. Godteposer til barna.

Budsjett

Lekeplassen har et lite budsjett der inntektene er basert loddsalg. Dette finansierer juletre til julegranntening. Innkjøp som gjøres til aktivitetene sendes til styret.

Kostander ved hver aktivitet beskrives under:

Vårdugnad: Container fra Nesodden Renovasjon. Maling til vaskeriet og benker. Mat til bevertning: 200kr

Sommerfest: Pølser, is og drikke til barna: 1000kr. Inntekt fra loddsalg: 1345kr

Høstdugnad: Container fra Nesodden Renovasjon. Mat til bevertning: 165kr

Julegrantening: Bevertning: 650kr. Juletre: 400kr. Juletrebelysning: 499kr.

Kostandene for kjøp av jultre og jultrebelysning ble dekket av inntektene fra sommerfesten.

Ved utgangen av 2021 er beholdningen i lekeplasskassa: 1327kr.

Videre drift av lekeplass.

Kostnader i forbindelse med dugnad og sosiale arrangement vil forløpe som tidligere. Fremtidige kostnader vil være vedlikehold av lekehus og evt bytting av tømmerstokker rundt lekeplass til impregnerte stokker som en mer varig løsning. Det vurderes slik at tømmerstokkene som ligger der i dag kan ligge et par år til.

Høringsuttalelse til områdeplan Sjøstrand – Flaskebekk

Skogen syd Huseierforening uttalte seg om behovet for tilgjengelighet for allmennheten (oss) og tilgjengelige badeplasser. Planen er nå vedtatt og dere kan se den her:

<https://www.nesodden.kommune.no/horing-kunngjoringer/kunngjoring-av-endelig-vedtak-av-omradereguleringsplan-for-flaskebekk-og-sjostrand.230380.aspx>

Rydder i forsikringsdokumenter

Vi har oppdaget at oversikten over eiendommer i Gjensidiges forsikringsportal inneholder feil, vi har påbegynt arbeidet med å rette opp feilene i samarbeid med Gjensidige. Tidligere registrering av en Liljeveien 22 og et bedehus er fjernet blant

annet.

Vedlikehold

Det påligger styret å utarbeide en vedlikeholdsplan. Vi har påbegynt arbeidet, se eget dokument til årsmøtet.

Garasjene – tidligere fellesgarasjer

Vi har blitt oppmerksomme på at de tidligere fellesgarasjene nå er i privat eie. Riktig eier er ikke oppført for alle garasjer, vi har igangsatt rydding i samarbeid med beboerne som eier garasje. Likeledes rydding i vedtekter som gjelder garasjer.

Vedtektsendringer

Vedtektene trengte oppgradering i forhold til realitetene, til ny teknologi og en språkvask. Resultatet blir behandlet på årsmøte 11. mai 2022.

Registrering av eiere

USBL krever at alle eiere/mediere er registrert hos dem. Vi har innhentet opplysninger og formidlet til USBL.

Regler for vaskeriet

Reviderte regler for vaskeriet finnes på hjemmesida www.skogensyd.com og på facebookside <https://www.facebook.com/skogensyd>

Kabel og el-forsøpling

Styret har påbegynt arbeidet med sanering av kabler og bokser fra forskjellige TV- og kabelleverandører. Forurensningsloven krever at forurenser betaler eller rydder. Det er mye vegring hos firmaene som har montert og ikke demontert etter oppsigelse. Vi jobber med saken.

Diverse

- Strøsand fylles i sandasser hvert år. Distribueres rimelig og effektivt gjennom Nesodden Velforbund hvor vi er medlem.
- Felles tilhenger har blitt reparert takket være en beboer og Lars Michael Næss som passer på nøkkelen til fellesgarasjen og til hengeren.
- Viken (gamle Akershus) fylkeskommune arbeider med framdrift ny g/s-vei på vestsiden av Vestveien, fv. 157. tiltaket innebærer at beboere langs veien får deler av sin grunn ekspropriert til formål g/s-vei.

-

N

o

r

d

r

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.*

ENDRES TIL:

*Skogen Syd Huseierforening omfatter også garasjerekke nord og syd,
hvorav Skogen Syd Huseierforening eier én garasje i syd. Øvrige garasjer
tilhører enkelte boligeiendommer i Huseierforeningen.*

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 påstående felles bygninger og -anlegg.

34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66

§ 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.
- å vedlikeholde og forvalte Skogen Syd Huseierforenings eiendom med grøntarealer, beplantninger, veier, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplass, fellesbygninger og fellesinnretninger av enhver art.
- å gripe inn overfor medlemmer som misligholder sine vedtektsfestede forpliktelser.
- å bidra til sosialt og kulturelt fellesskap, samt bidra til et godt bomiljø for alle.

§ 3

Felleskostnader.

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

ENDRES TIL:

av

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.*

ENDRES TIL:

Premie knyttet til forsikring av bygningsmasse og felleseiendom inngår i denne kostnadsporteføljen.

67

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

72

73

§ 4

74

Medlemmenes plikter.

75

- å betale sin andel av fellesutgifter i rett tid.

76

77

- tillate ferdsel eller bruk av eiendommen, som er nødvendig i
78 forbindelse med naboens vedlikehold av sin eiendom.

79

80

- å gi representanter for Skogen Syd Huseierforening adgang til
81 eiendommen for nødvendig tilsyn, vedlikehold og reparasjon av
82 felles vann- og avløpsledninger, samt andre felles ledningsnett.

83

84

- Hendelser med konsekvens for fellesanlegg som følger av
85 enkeltmedlemmers private installasjoner/vedlikehold/reparasjon er
86 det respektive medlems ansvar. *Det er videre et ansvar for det*
87 *enkelte medlem å tilbakeføre egen og berørte eiendommer til sin*
88 *opprinnelige stand etter et slikt arbeid i privat regi.*

89

ENDRES TIL:

90

I slike tilfeller er det medlemmets plikt å tilbakeføre egen og berørte
91 *eiendommer til sin opprinnelige stand.*

92

Større beplantninger eller bygningsmessige innretninger over

93

ledningsnett bør unngås. Merutgifter ved vedlikehold/reparasjon av

94

ledningsnett, som skyldes større beplantninger og/eller

95

bygningmessige innretninger, dekkes av det medlem som er eier av

96

de aktuelle beplantninger og/eller bygningsmessige innretninger.

97

98 – *Hvert enkelt medlem har plikt til å vedlikeholde egen eiendom og*
99 *ivareta et minimum av orden og ryddighet for å motvirke sjenanse*
100 *for naboer.*

101 **ENDRES TIL:**

102 Hvert enkelt medlem har plikt til å vedlikeholde egen eiendom og ivareta
103 orden og ryddighet for å motvirke sjenanse for naboer.

104

105

106 – *Ved vesentlig mislighold av ordens- og vedlikeholdsplikten kan*
107 *Skogen Syd Huseierforening få det nødvendige vedlikehold besørget*
108 *for medlemmets regning.*

109 **ENDRES TIL:**

110 Ved mislighold av ordens- og vedlikeholdsplikten kan Skogen Syd
111 Huseierforening få det nødvendige vedlikehold besørget for medlemmets
112 regning.

113

114

115 – *Bidra til å bevare felles- og privatområdet, og det sosiale miljøet*
116 *som omfattes av Skogen Syd Huseierforening.*

117 **ENDRES TIL:**

118 Bidra til å bevare felles- og privatområdet, samt bidra til sosialt og
119 kulturelt felleskap og et godt bomiljø.

120

121 - Motta valg til styret - dersom velferdsgrunner ikke taler imot.

122

123 § 5

124 Huseierforeningens ansvar.

125 - *Kabel-tv:*

126 Koordinere og fremføre medlemmenes fellesanlegg- og interesser
127 overfor kabel-TV selskapet.

128 **ENDRES TIL:**

129 Kabel-tv, bredbånd / felles kommunikasjonsanlegg:

130

131 - Elektrisitet:
132 *Gjelder den ledningsføring som går fra elektrisitetsleverandørs*
133 *fordelingsskap inn til byggets første inntaksboks.*

134 **ENDRES TIL:**

135 a) Gjelder den ledningsføring som går fra elektrisitetsleverandørs
136 fordelingsskap inn til eget sikringskap hos det enkelte medlem.

137 b) Gjelder den ledningsføring som går fra elektrisitetsleverandørs
138 fordelingsskap inn til og med byggets første inntaksboks.

139

140 - Vann og kloakk:

141 Huseierforeningens ansvar for felles ledningsnett defineres til å
142 gjelde fra den ledningsføring som går fra det offentlige nett inn til
143 husveggen hos det enkelte medlem, samt felles ledninger som går
144 gjennom flere boliger.

145

146 § 6

147 Utleie/salg.

148 Før bindende avtale om utleie av bolig eller garasje inngås, skal
149 medlemmene sørge for at leietagere skriftlig er informert og har forpliktet
150 seg til å følge Skogen Syd Huseierforenings vedtekter og andre relevante
151 vedtak fattet av årsmøtet og styret. Avtale mellom utleier og leietaker
152 fritar ikke medlemmets overordnede ansvar for å følge foreningens
153 vedtekter og andre vedtak fattet av årsmøtet og styret.

154

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

159 **ENDRING TILFØYELSE:**

160 a) Medlemmer i SHH har forrang ved utleie av garasje.

161 b) Ved utleie kan garasje kun leies ut til SHHs medlemmer.

162

163 § 7

164 Årsmøtet.

165 Årsmøtet er øverste myndighet i Skogen Syd Huseierforening. Ordinært
166 årsmøte innkalles hvert år innen utgangen av april med minst 14 dagers
167 varsel. Hvert medlem har på årsmøtet en stemme. Det er anledning til å
168 møte ved fullmektig. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt.

169 *Medlemskap i garasjesameiet gir ikke egen stemmerett.*

170 **ENDRES TIL:**

171 *Eierskap til garasje gir ikke egen stemmerett.*

172
173 Årsmøtet ledes av styrets leder, eventuelt valgt stedfortreder. Alle vedtak
174 fattes ved simpelt flertall av de avgitte stemmer, med unntagelse av
175 vedtak som nevnt i §10 eller ved kjøp og salg av fast eiendom og
176 oppføring eller riving av hus, som bare kan besluttes av årsmøtet med
177 minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Minst 10 stemmeberettigede må
178 være representert i årsmøtet for at årsmøtet skal kunne fatte beslutning.

179
180 Saker som skal behandles på årsmøtet må være styret ihende senest 1
181 måned før årsmøtet avholdes.

182
183 Saker av særlig betydning og som medfører ekstraordinære utgifter, skal
184 forelegges årsmøtet. Med særlig betydning menes kostnader som beløper
185 seg til mer enn *kr 100.000,- (indeksreguleres).*

186 **ENDRING TILFØYELSE:**

187 *kr 100.000,- 2022-kroner (indeksreguleres).*

188
189 På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- 190 1. Konstituering.
- 191 2. Årsmelding fra styret.
- 192 3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse
193 av overskudd eller dekning av tap, og eventuelt godtgjørelse til styret.
- 194 4. Korttids- og langtidsplan for vedlikehold og investering.
- 195 5. Driftsbudsjett.
- 196 6. Valg av revisor.
- 197 7. Valg av styremedlemmer.

198 8. Valg av valgkomite.

199 9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

200

201 Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med samme frist, når det kreves av
202 styret, revisor, eller når minst 20% av medlemmene skriftlig krever det.

203 Den som krever ekstraordinært årsmøte, må angi hvilke saker som ønskes
204 behandlet.

205

206 § 8.

207 Styret

208 Huseierforeningen ledes av et styre bestående av 4 medlemmer. Årsmøtet
209 velger styrets leder. Det skal også velges 2 varamedlemmer til styret. For
210 å ivareta kontinuitet i styret skal minst én av styrets medlemmer fortsette
211 i påfølgende år.

212

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

215

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

221

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

224

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

227

228 Godtgjørelse til styret fastsettes av årsmøtet.

229

230 Styret fastsetter fellesutgifter/kostnadsbidrag og innbetalingsrutiner.

231

232 Styret kan ikke uten årsmøtets godkjenning pantsette eller selge
233 Huseierforeningens eiendommer. Forøvrig skal styret la årsmøtet avgjøre
234 større prinsipielle og/eller kostnadskrevende saker.

235

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

238

239

§ 9

240

Huseierforeningens pantesikkerhet.

241

Huseierforeningen forbeholdes panterett i hver boligenhet med kr.

242

20.000,- som sikkerhet for medlemmets forpliktelser. Denne panterett er

243

uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 80% av lånetakst avholdt

244

etter forsikringsrådets regler. Panteretten er tinglyst som heftelse på

245

boligen. Huseierforeningens styre plikter å gjennomføre nødvendig

246

prioritetsvikelse uten unødig opphold etter anmodning fra boligens eier.

247

Kostnaden ved prioritetsvikelse bæres av boligens eier.

248

249

Hvert medlem er ansvarlig for at ubetalt andel driftsutgifter til

250

Huseierforeningen, eventuelt andre utgifter som Huseierforeningen har

251

bestemt, blir betalt, og hefter også for tidligere eiers forpliktelser.

252

253

§ 10

254

Vedtektsendring.

255

Endringer i Huseierforeningens vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet

256

med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

257

258

§ 11

259

Tvister.