

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Skogen Syd Huseierforening onsdag 11.05.2022  
18.15 – 21.15 på Lekeklassen i Skogen Syd Huseierforening.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Inger Johanne Norby

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Aina Villanger

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**

Valgt ble: Lars Kjølseth og Anette Paulsen

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall full makter

Fremmøtt: 29 (senere 27, deretter 28)

Fullmakt: 5 (senere 7, deretter 6)

Totalt: 34

**Vedtak:**

Tatt til orientering

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**

Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2021

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2021 følger vedlagt.

**Vedtak:**

Årsregnskapet for 2021 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

### 3. Årsmelding 2021

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**

Årsmeldingen for 2021 ble presentert og tatt 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.

**Vedtak:**

Styrehonorar på kr 75.000,- ble godkjent

### 5. Andre saker

#### 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 sjølve 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.

**Vedtak:**

Styrets forslag til vedtektsendringer framlagt på årsmøte 11 mai 2022 ble vedtatt - med unntak av:

§ 5.2 Elektrisitet.

§ 6 Utleie garasje/salg

Styret trekker forslagene og skal omformulere endringene til neste årsmøte.

#### 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.

### **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.

### **Avstemming:**

Ja til styrets innstilling: 24

Nei: 4

Blank: 6

## **Vedtak:**

Styrets forslag vedtatt.

### **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. Forurenser 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.

## **Vedtak:**

Drifts- og vedlikeholdsplan ble tatt 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.

**Vedtak:**

Forslag om å midlertidig øke styrets arbeidskapasitet ble godkjent.

## **6. Valg**

### **6.1 Valg av leder**

**Vedtak:**

Valgt ble: Inger Johanne Norby \_\_\_\_\_ for 2 år.

### **6.2 Valg av medlemmer til styret**

**Vedtak:**

Valgt ble: Tom Andersen \_\_\_\_\_ for 2 år.

Valgt ble: Aina Villanger \_\_\_\_\_ for 2 år.

Valgt ble: Lars Skarholm (tidl vara) \_\_\_\_\_ for 2 år.

Gjenstår et år av valgperioden: Eskild Aarflot Traagstad.

### **6.3 Valg av varamedlemmer til styret**

**Vedtak:**

Valgt ble: Calvin Chiang \_\_\_\_\_ for 2 år.

### **6.4 Valg av valgkomite**

**Vedtak:**

Valgt ble: Oswaldo Pari (2 år) og Stein Sogge (1 år, fortsetter)

Inger Johanne Norby(sign.)  
Møteleder

Lars Kjølsseth(sign.)     Anette Paulsen(sign.)  
Protokollvitner