

Årsmøte i Sameiet Skårsetlia Huseierlag 2023

Årsmøte i Skårsetlia Huseierlag ble avholdt **torsdag 27. april** kl. 19 i kafeteriaen Skårsetlia bo- og servicesenter.

REGISTRERING:

Antall frammøtte: 27

Antall fullmakter: 5

Sum stemmeberettigede: 32

SAKLISTE:

1. Valg av møteleder

Vedtak: Kari Utgaard ble valgt til møteleder

2. Valg av protokollfører

Vedtak: Øyvind Rype ble valgt til protokollfører

3. Godkjenning av innkalling, fullmakter og sakliste

Vedtak: Innkalling, fullmakter og sakliste ble godkjent

4. Valg av to personer som sammen med leder skal underskrive protokollen

Vedtak: John Martin Johnsen og Margrethe Huser Lien

5. Årsmelding

Styret har hatt følgende medlemmer i perioden 2022 – 2023:

Kari Utgaard, leder/sekretær (Tun 3)
Petter Marum, nestleder/kasserer (Tun 1)
Arne Halsteinslid, brøyteansvarlig (Tun 4)
Erland Flaten (Gate nord)
Tiril Udnes Weng (Gate sør)
Eline Jordhøy Waryoba (Tun 2)

Styret har hatt 4 møter og ellers hatt kontakt per e-post.

SAKER STYRET HAR ARBEIDET MED I PERIODEN:

Iverksetting av ny brøyteavtale

Huseierlaget inngikk i 2022 avtale med Svein Tore Lysgaard AS om vintervedlikehold av sameiets veger. Tre entreprenører leverte tilbud i anbudsprosessen, som ble gjennomført i regi av USBL. Arne Halsteinslid har hatt ansvar for å holde kontakt med Lysgaard gjennom sesongen. Styrets inntrykk er at kvaliteten på brøytingen etter hvert er blitt bra.

Kommunikasjon med leverandør har vært god. Våre innspill og ønsker er fulgt opp.

Noen erfaringer:

Det kan være behov for grovere (og dyrere) grus til strøing enn det som er priset i anbudet. Dette medfører økte kostnader.

Maskinene kommer ikke til over alt. I forslaget til ordensregler presiseres det at brøyting under takutstikk i carporter er den enkeltes ansvar.

Eventuell soping av grus er ikke omfattet av anbudet. Dette bestilles/bekostes av det enkelte tun/gatetun.

Kostnaden på brøyting sesongen 2022 – 23:

Brøyting: 7.000 kr + mva

Strøing: 3.350 kr + mva,

Skraping: 4.450 kr + mva

Feiing av tun: 1.450 kr + mva pr. time + kostnad for bortkjøring.

Brøytekostnader i sameiet 2018 - 2023:

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Sum	148.200	312.000	225.375	120.300	149.437	116.875 pr. feb
Budsjett	112.500	140.000	250.000	250.000	250.000	250.000 (vedtatt i 2022)
Avvik	- 37.700	- 172.000	24.625	129.700	100.563	

Samarbeid med USBL og oppretting av organisasjonsnummer

I løpet av 2022 har samtlige tun/gatetun fått eget organisasjonsnummer og bankkonto. Sameiets regnskap og økonomi er nå skilt fra tun/gatetun både formelt og i praksis. Så å si alle fakturaer til sameiet går nå direkte til USBL, og systemet med godkjenning i den elektroniske portalen fungerer godt.

Fram til dette kom på plass har særlig kasserer også denne perioden hatt mye arbeid med å følge opp regnskapstekniske forhold. Fra og med 2023 regner vi med at situasjonen blir en helt annen, og at det blir betydelig mindre behov for oppfølging fra styret.

Jordskiftesak

Jordskiftessaken som ble vedtatt fremmet på årsmøtet i 2021, er gjennomført og avsluttet. Alle dokumenter knyttet til jordskiftesaken er sendt ut til sameiets medlemmer.

Kort oppsummering av saksgang og resultater:

Rettsmøte og befaring ble gjennomført 13. september
Jordskifterettens endelige avgjørelse kom 17. november
Kostnaden ble fastsatt til 22.781 kr

Jordskifteretten besluttet blant annet at:

Styret i sameiet må fjerne/endre stikkveg slik at parkering på felles lekeareal ved Gate sør ikke forekommer

Det skal utarbeides skjøtselplan og plan for organisering av vedhogst

Vedtektene om fordeling av kostnader til drift av fellesanlegg endres

Ordensreglene oppdateres med bestemmelser som parkering av tilhengere og ferdsel på fellesarealer. Jordskifteretten fant at ulempen med fri ferdsel gjennom smal passasje innerst i Tun 1 er så stor at det er anledning til å begrense ferdselen.

Interkontrollsystem for sameiet

Sameiet Skårsetlia Huseierlag er pålagt å ha et system for internkontroll. I løpet av perioden har samtlige tun gått gjennom sjekklisten. Styret har besluttet at obligatorisk brannslukningsapparat bekostes av det enkelte tun/gatetun.

Tilbud på nye ytterdører

Etter innspill fra medeiere har styret har innhentet tilbud på nye ytterdører til boliger i Skårsetlia. Tilbudet er distribuert i referatet fra styremøte 1. februar 2023, og ytterligere tilbud er mottatt etter dette.

Styret vil gå videre med en felles prosess hvis det er stor interesse for dette blant boligeierne. Hvis ikke blir det opp til den enkelte, eventuelt i samarbeid med andre i tunet, å bestille dør direkte fra leverandør. Oppdatert prisinformasjon må etterspørres.

Honorar til styrets medlemmer

Avtalen med USBL inkluderer også utbetaling av honorar til styremedlemmer i sameiet. Det har vist seg at USBL trekker skatt og betaler arbeidsgiveravgift av beløpet. Sameiets revisor mener denne praksisen er feil, og at sameiet er en organisasjon fritatt for skatteplikt. Styret har tatt problemstillingen opp med USBL. Dersom dette ikke fører fram, bør saken bringes inn for skattemyndighetene for avklaring.

Forslag til nye ordensregler

På bakgrunn av jordskifteavgjørelsen og innspill fra tun/gatetun har styret utarbeidet et forslag til nye ordensregler. Dette legges fram for årsmøtet til behandling.

Vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering

6. Regnskap

Tabellen viser årsresultat for Sameiet Skårsetlia huseierlag, slik det er framlagt fra USBL. Det fullstendige regnskapet signeres digitalt av styrets medlemmer. Revisorberetning er vedlagt.

Noter årsregnskap 2022 Sameiet Skårsetlia Huseierlag

Note

Årsresultat Sameiet Skårsetlia Huseierlag

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	634 500	420 000	0	0
Sum leieinntekt		634 500	420 000	0	0
Sum inntekt		634 500	420 000	0	0
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	7 755	0	0	0
Styrehonorar	3	26 000	29 000	0	0
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	17 700	22 833	0	0
Driftskostnad					
Kostnad eiendom/lokaler	6	201 120	122 125	0	0
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	0	2 408	0	0
Forretningsførerhonorar		50 000	88 776	0	0
Andre honorar	10	165 456	0	0	0
Kontorkostnad		2 920	1 275	0	0
Kontingenter og gaver		0	2 050	0	0
Forsikringer		66 107	63 418	0	0
Andre kostnader	11	7 601	9 518	0	0
Sum kostnad		544 660	341 402	0	0
Driftsresultat		89 840	78 598	0	0
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		11 654	8 740	0	0
Rentekostnad		56	0	0	0
Netto finansposter		-11 598	-8 740	0	0
Årsresultat		101 439	87 338	0	0
Overført sameiekapital		101 439	87 338	0	0
SUM OVERFØRINGER		101 439	87 338	0	0

Balanse 2022 Sameiet Skårsetlia Huseierlag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	231 581	249 282
Sum anleggsmidler		231 581	249 282
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	12	545	76 500
Forskuddsbetalte kostnader		65 509	60 225
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		238 930	337 647
Sum omløpsmidler		304 984	474 372
SUM EIENDELER		536 565	723 654

Balanse 2022 Sameiet Skårsetlia Huseierlag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		469 503	587 487
Sum opptjent egenkapital		469 503	587 487
Sum egenkapital	13	469 503	587 487
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		9 000	78 500
Leverandørgjeld		58 063	28 667
Annen kortsiktig gjeld	14	0	29 000
Sum kortsiktig gjeld		67 063	136 167
Sum gjeld		67 063	136 167
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		536 565	723 654

Sted: _____

Dato: _____

Kari Utgaard
Styreleder

Petter Marum
Nestleder

Eline Jordhøy Waryoba
Styremedlem

Arne Halsteinslid
Styremedlem

Tiril Udnes Weng
Styremedlem

Erland Flaten
Styremedlem

Tabellen viser faktiske inntekter og utgifter gjennom året sammenholdt med budsjett vedtatt på årsmøtet i 2022 og forslag til revidert budsjett for 2023 (behandles i egen sak).

	Vedtatt budsjett 2022	Inntekter/utgifter 2022	Revidert budsjett 2023 (forslag)
Inntekter:			
Årskontingent*	634.500	641.362	634.500
Gjensidige utbytte	8.000	7.488	7.500
Renter		3.617	3.500
Sum inntekter:	642.500	652.467	645.500
Utgifter:			
Brøyting	250.000	115.875*****	300.000
Honorar regnskap	50.000	71.842 **	53.000
Godtgjørelse styret***	26.000	55.000	42.000 kr
Arbeidsgiveravgift		7.755	
Gjensidige forsikring	63.000	70.589	73.000
Årsmøte	2.000	2.625	2.500
Omkostninger bank		4.894	4.000
Bistand fra USBL ifbm. brøyteprosjekt	140.000	156.250	0
Jordskifteretten	10.000	22.781	0
Skjøtsel av uteareal	50.000	20.433	50.000
Diverse kostnader****	9.000	3.718	2.900
Sum utgifter	600.000	531.761	527.400
Resultat	42.000	120.706	118.100

Forklaring til tabell:

* Årsavgift 2022 = 4.500 kr. Den avvikende summen i 2022 skyldes feil innbetaling fra sameiere

** Sameiet betalte ekstra for merarbeid knyttet til regnskapstjenester

*** Godtgjørelse til styret ble utbetalt for to år (2020 – 2021 og 2021 – 2022)

Honorar til styret 2020 – 2022:

Leder: 6000 kr

Nestleder/kasserer: 6000 kr

Øvrige styremedlemmer: 3000 kr

Ansvarlig for huseierlagets nettside: 2000 kr

****Andre kostnader, bla:

Leie postboks: 1.315 kr (sagt opp med virkning fra 2023), hosting nettside: 2.407 kr

**** Samlet kostnad for brøyting i 2022 var 149.437 kr. Den siste fakturaen ble betalt i januar 2023

Vedtak: Regnskapet ble godkjent

7. Innkomne saker

A. Oppdatering av vedtekter

Som følge av jordskifterettens avgjørelse er det behov for å revidere vedtektenes § 4. Endring fastsatt av jordskifteretten er uthevet i rødt.

§ 4. MEDEIERNES RETTIGHETER OG PLIKTER

Alle huseierne i huseierlagets områder har rett og plikt til å være medeier i gnr. 42 bnr. 115.

Hver medeier har adgang til å bruke fellesarealer med de begrensninger som følger av ordensreglene, jf. § 10, sameieloven og reguleringsplanen.

Hver medeier betaler på grunnlag av oppstilt årsbudsjett en fellesavgift som bestemmes av årsmøtet. Ved ekstraordinære kostnader utenom budsjett innkalles det til ekstraordinært årsmøte. Hver medeier er forpliktet til å dekke sin andel av de fellesutgiftene som påløper ved drift av huseierlaget. Hver medeier har uoppsigelig plikt til å gjøre de innbetalinger til laget som følger dets vedtekter og beslutninger, herunder innbetaling av huseiernes andel av felles driftskostnader.

Utgifter til snøbrøyting av fellesarealer fordeles likt mellom alle medeierne.

Utgifter til vedlikehold og reparasjon av avfallsbrønner, gårdsplass, parkeringsarealer, felles carportanlegg og felles boder fordeles mellom medeierne i det berørte tun/gatetun.

Utgifter til strøm i fellesanlegg (carporter, boder og søppelanlegg) betales av det respektive tun/gatetuns registrerte juridiske virksomhet.

Eiere av hus med egen carport kan ikke pålegges å betale for strøm til felles carportanlegg og vedlikehold av dette.

Som sikkerhet for riktig oppfyllelse (...)

Vedtak: Vedtektsendringene ble tatt til etterretning

B. Revidering av ordensregler

Forslag til reviderte ordensregler for Sameiet Skårsetlia huseierlag:

1. Bruk av felles areal

Alle medeiere/beboere i sameiet har rett til å bruke sameiets fellesareal (områder merket «felles gårdsplass» eller «felles lekeplass» i reguleringsplanen).

Ferdsl og annen bruk av fellesarealer skal skje på en hensynsfull måte. Hunder skal holdes i bånd.

Alle medeiere har ansvar for å bidra til vedlikehold og drift av fellesarealene i henhold til huseierlagets vedtekter, ordensregler og andre vedtak

Medeiere kan ikke på eget initiativ ta i bruk fellesareal til privat formål, for eksempel ved å sette opp gjerde eller etablere andre faste installasjoner.

Det er ikke anledning til å gjøre tiltak som hindrer medeierne/beboerne å ferdes på fellesarealene. Unntatt fra denne bestemmelsen er passasjen mellom eiendommene gnr. 43 bnr. 170 og gnr. 43 bnr. 171 i Tun 1, som kan stenges for allmenn ferdsel dersom beboerne i tunet ønsker det.

Skårsetlia barnehage kan benytte sameiets fellesarealer etter avtale med sameiets styre.

2. Parkering

Parkering skal kun skje i carporter og på områder avsatt til parkeringsplass.

Sameiets gjesteparkering skal ikke benyttes til langtidsparkering av bobiler, campingvogner og andre kjøretøy som ikke er i regelmessig bruk.

Parkering av campingvogner/bobiler lenger enn til av- og pålessing skal avtales med tunstyret.

Tilhengere kan parkeres på egnet fellesareal etter avtale med hovedstyret.

Kjøring i gater og tun skal skje i gangfart

Hovedstyret har ansvar for å håndheve parkeringsbestemmelsene

3. Vedhugst og skjøtsel av skog

Alle medeiere har rett til å hugge ved på sameiets grunn. Vedhugst og tynning skal skje i tråd med gjeldende skjøtelsesplan.

Den enkelte medeier er selv ansvarlig for HMS i forbindelse med vedhugst.

Når det er behov for innleie av profesjonell hjelp for å utføre nødvendig skjøtsel, dekkes kostnadene av sameiet etter avtale.

4. Drift av tun og gatetun

Hvert tun/gatetun er organisert som lag/forening registrert i Brønnøysundregisteret.

Tunet/gatetunet driftes av et styre på minst tre medlemmer som velges på et allmøte i forkant av sameiets årsmøte. Leder er tunet/gatetunets representant i hovedstyret. Årsmøtet skal holdes innen utgangen av mars. Allmøte holdes ved behov. Innkalling skal skje skriftlig med minst en ukes varsel.

Det skal føres referat fra allmøte og styremøter. Styret plikter å føre regnskap og sørge for revisjon av dette.

Det enkelte tun/gatetun kan ikke fatte beslutninger som er i strid med sameiets vedtekter.

Det lokale styret har ansvar for øvrig drift og vedlikehold av fellesareal og gårds plass tilknyttet tunet/gatetunet, herunder oppfølging av internkontroll.

Drift og vedlikehold finansieres gjennom en årlig avgift som belastes medeierne i tunet/gatetunet.

Kostnader til felles tiltak som ligger innenfor det enkelte tun/gatetuns område, organiseres av det lokale styret og fordeles mellom dets medeiere. Ekstraordinære investeringer krever minst 2/3 flertall blant de frammøtte.

Sameiet har ansvar for brøyting og vintervedlikehold av sameiets vegger, gårds plasser og parkerings plasser. Måking under takutstikk i carport må besørges av den enkelte. Skraping om sommeren og kosting bekostes av det enkelte tun/gatetun.

Det er mulig å søke sameiet om økonomisk støtte til skjøtsel og tiltak på fellesarealer.

Utendørs dyre- og fjærekrehold må avklares med tunstyret.

Alle medeiere har plikt til å delta på dugnad. Medeiere som ikke bidrar på dugnad kan ilegges en ekstra avgift fastsatt av tunstyret.

Vedtak: Forslaget til nye ordensregler ble vedtatt med følgende endring:

«Alle medeiere har plikt til å delta på dugnad. Medeiere som ikke bidrar på dugnad kan ilegges en ekstra avgift fastsatt av tunstyret.»

erstattes med:

«Alle medeiere forventes å delta på dugnad. Det enkelte tun/gatetun har anledning til å kompensere deltakelse på dugnad med redusert årsavgift.

Beløpet fastsettes ved å beregne hvor mye det vil koste å leie inn et firma til å utføre jobben, og fordele summen på antallet medeiere.»

C. Forslag om å søke juridisk bistand for å gjennomgå vedtekter og ordensregler

Tun 4 mener endringen med tun/gatetun organisert som lag/forening i Brønnøysundregisteret utløser et behov for å avklare forholdet mellom de ulike nivåene, samt en grundig gjennomgang av vedtekter og ordensregler. Det foreslås å sette av 20.000 kr til juridisk bistand for å komme i gang med prosessen.

Forslaget gjengis i sin helhet i eget vedlegg.

Vedtak: Kr. 20.000,- avsettes til juridisk bistand for å komme i gang med og gjennomføre en prosess for implementering av en eier/drifts-organisering som beskrevet, med konsistente vedtekter/ordensregler for huseierlaget og driftsselskapene/tun/gatetun-styrene.

8. Budsjett 2023

På grunn av dårlig likviditet er årsavgiften til sameiet i en periode krevd inn først på året. Nå har situasjonen stabilisert seg. Styret har besluttet at årsavgiften for 2023 kreves inn i mai, etter årsmøtet. Styret legger også fram et revidert budsjett for 2023. Praksis videre framover bør være at budsjett og årsavgift for innværende år fastsettes samme år, slik at det er mulig å gjøre justeringer hvis brøytekostnadene blir høyere enn antatt.

På årsmøtet i 2022 ble årsavgiften for 2023 justert ned fra 4.500 kr til 4.000 kr. Basert på brøytekostnadene mener styret det ikke er forsvarlig å gjennomføre dette. Styret foreslår at årsavgiften opprettholdes på samme nivå som 2022, det vil si 4.500 kr

Styret foreslår også at honoraret for brøyteansvarlig økes til 7.500 kr. Videre foreslås det at styret av praktiske årsaker tar over ansvaret for å oppdatere huseierlagets nettside. Honorar til nettansvarlig faller dermed bort fra 2024.

Det er ellers tatt høyde for en viss prisstigning på varer og tjenester.

20.000 kr til juridisk bistand, vedtatt på årsmøtet, er lagt inn i revidert budsjett for 2023.

	Regnskap 2022	Budsjett 2023
Inntekter:		
Årskontingent*	641.362	634.500
Gjensidige utbytte	7.488	7.500
Renter	3.617	3.500
Sum inntekter:	652.467	645.500

Utgifter:		
Brøyting	115.875	300.000
Honorar regnskap	71.842 **	53.000
Godtgjørelse styret***	55.000	42.000 kr
Arbeidsgiveravgift	7.755	
Gjensidige forsikring	70.589	73.000
Årsmøte	2.625	2.500
Omkostninger bank	4.894	4.000
Bistand fra USBL ifbm. brøyteprosjekt	156.250	0
Jordskifteretten	22.781	0
Skjøtsel av uteareal	20.433	50.000
Diverse kostnader****	3.718	2.900
Innkjøp av juridisk bistand		20.000
Sum utgifter	531.761	547.400
Resultat	120.706	98.100

Forklaring til tabell:

* Årsavgift = 4.500 kr

** Sameiet betalte ekstra for merarbeid knyttet til regnskapstjenester i 2022

*** Godtgjørelse til styret ble utbetalt for to år (2020 – 2021 og 2021 – 2022)

Godtgjørelse for 2022 – 2023 vedtatt på årsmøtet 2022:

Leder: 10.000 kr

Nestleder/kasserer: 7.500 kr

Øvrige styremedlemmer: 5.000 kr

Ansvarlig for huseierlagets nettside: 2.000 kr

Forslag til godtgjørelse for 2023 – 2024:

Leder: 10.000 kr

Nestleder/kasserer: 7.500 kr

Brøyteansvarlig: 7.500 kr

Øvrige styremedlemmer: 5000 kr

Revisorer: 2.000 kr

Vedtak: Årsmøtet i Sameiet Skårsetlia huseierlag godkjenner revidert budsjett for 2023.

Årsavgiften for 2023 fastsettes til 4.500 kr.

Honorar til styrets medlemmer endres som foreslått.

Brøyteansvarlig i perioden 2022 – 2023 får etterbetalt 2.500 kr.

10. Valg

I henhold til ordensreglene skal leder og nestleder i hvert tun/gatetun representere sitt boligområde i styret for sameiet. Leder skal velges av årsmøtet. Årsmøtet skal også velge revisorer.

Tunstyrrer på årsmøtetidspunktet:

Tun 1:

John Martin Johnsen (leder)
Terje Gustu (nestleder)
Ingeborg Semb (kasserer)
Ingrid Slaggard (sekretær)

Tun 2: (Har ikke avholdt årsmøte)

Elin Jordhøy Waryoba (leder)
Lene Leksås

Tun 3:

Øyvind Rype (leder)
Reidun Karlsen (kasserer)
Kine Håpnes Sagvik (styremedlem)

Tun 4:

Helene Kjær Bremseth (leder)
Grete Olsen Bye (kasserer)
Arne Halsteinslid (sekretær/vara)

Gate nord: (Har ikke avholdt årsmøte)

Erland Flaten (leder)

Gate sør:

Magnus Skeide Bakke (leder)
Bjørn Helge Rønning (kasserer)
Anna Bjørk Røislien (sekretær)

Styret for Sameiet Skårsetlia Huseierlag 2023-2024:

John Martin Johnsen, Tun 1
Elin Jordhøy Waryoba, Tun 2
Øyvind Rype, Tun 3
Helene Kjær Bremseth, Tun 4
Erland Flaten, Gate nord
Magnus Skeide Bakke, Gate sør

Vedtak: Erland Flaten velges som leder for styret i Skårsetlia Huseierlag 2023-2024

**Revisorer velges for to år. Etter det første året er den ene på valg etter loddtrekning.
Som revisorer foreslås Reidun Karlsen og Kari Enget**

Vedtak: Reidun Karlsen og Kari Enget velges som revisorer

Protokollen er signert:

John Martin Johnsen Margrethe Huser Lien Kari Utgaard

Revisjonsrapport.

Til årsmøtet i Sameiet Skårsetlia Huseierlag

Undertegnede, Gerd Moheim og Torstein Bruøygaard, har gjennomgått det regnskapsmaterialet som er framlagt. Som valgte revisorer for Sameiet Skårsetlia Huseierlag forstår vi oppgaven vår slik at vi skal bekrefte riktigheten av innholdet i det regnskapet som legges fram for årsmøtet herunder å bekrefte at balansen viser et sannferdig bilde av stillingen på oppgjørstidspunktet (31.12.2022).


Det framlagte regnskapet, produsert av USBL, som omhandler virkeområdet til Sameiet Skårsetlia Huseierlag (dvs note med overskriften "Årsregnskap Sameiet Skårsetlia Huseierlag" og "Balanse 2022 Sameiet Skårsetlia Huseierlag" kolonne 2022) viser et overskudd for regnskapsåret 2022 på kr. 101 439 og egenkapital pr. 31.12.2022 på kr. 469.503. Resultatet gir etter vår vurdering et riktig bilde av sameiets drift i regnskapsåret. Bokført innestående på bankkonto stemmer med foreliggende kontoutskrift fra banken.

Regnskapet fra USBL inneholder transaksjoner fra de enkelte tun og gatetun. Dette er irrelevant for fremleggelse for årsmøtet da virksomheten i de enkelte tun ikke omfattes av virkeområdet til Huseierlag.

Vi bemerker for øvrig at det er betalt arbeidsgiveravgift og trukket skatt av utbetalinger av styrehonorar. Dette gjelder utbetalinger på under kr. 10.000 og vi har reist innsigelser mot behandlingen av skattetrekk og arbeidsgiveravgift da vi mener dette må anses å være dekket av fritaksreglene for utbetalinger fra skattefrie organisasjoner. Denne saken er ikke sluttbehandlet og må følges opp av styret.

Lillehammer, 25.04.2023


Gerd Moheim


Torstein Bruøygaard"

Vedlegg 2: Forslag fra Tun 4

Som følge av at hvert tun/gatetun er organisert som lag/forening registrert i Brønnøysundregisteret, har vi nå en situasjon hvor organiseringen av huseierlaget har tre nivåer:

1. Huseierlaget: Overordnet med egne vedtekter og formell forvaltnings- og styringsmyndighet over lagets eierinteresser og drift - registrert i Brønnøysundregisteret
2. Tunstyrene: Underordnet huseierlaget med definerte oppgaver gjennom ordensregler gitt av huseierlaget - ikke registrert i Brønnøysundregisteret
3. Driftsselskapene: Ansvar for drift og gjennomføring av et avgrenset område av fellesoppgaver i hvert tun/gatetun - med egne vedtekter registrert i Brønnøysundregisteret

Det er uklart hvordan forholdet mellom styret i hvert tun/gatetun og driftsselskapet for det enkelte tun/gatetun skal forstås, og det er flere konkrete problemstillinger som bør avklares:

- Skal driftsselskapene erstatte/avløse tun/gatetun-styrene?
- Er det i så fall vedtektene for driftsselskapene eller ordensreglene for tun/gatetun-styrene som skal gjelde?
- Dersom det er vedtektene for driftsselskapene, trengs det da vedtektsendringer i huseierlaget for at denne endringen skal være gyldig?
- Dersom det er ordensreglene for tun/gatetun-styrene som skal gjelde, må det da holdes egne årsmøter for driftsselskapene?

Det er dermed behov for en grundig gjennomgang av både vedtektene og ordensreglene i huseierlaget og vedtektene i driftsselskapene, slik at det blir konsistens mellom enhetene i alle ledd og at organiseringen faktisk tjener de formål som er tiltenkt. Det må videre defineres klarere grenser mellom hva som er huseierlagets formål og oppgaver og hva som tilligger de enkelte tun å forvalte og drifte uavhengig av huseierlagets overstyring.

I hovedsak vil da huseierlaget videreføre en organisering som et realsameie; et eierlag med forvaltning og tilsyn med eiendom som den overordnede oppgaven (forvaltning og tilsyn av fellesareal, herunder bygningsmasse registrert på 42/115 med tilhørende risikostyring og forsikringstegning, sørge for snøbrøyting og lignende). Tun/gatetun-styrene overtar ansvar for øvrig drift og tilsyn i de enkelte tun/gatetun, med årlig rapportering til huseierlaget om status og utvikling innenfor sine respektive områder.

Forslag til vedtak:

Kr. 20.000,- avsettes til juridisk bistand for å komme i gang med og gjennomføre en prosess for implementering av en eier/drifts-organisering som beskrevet, med konsistente vedtekter/ordensregler for huseierlaget og driftsselskapene/tun/gatetun-styrene.