

# Innkalling Generalforsamling 2023

## Skytten Huseierforening

Tirsdag, 7.mars 2023, 19:30  
Rykkinn skole (Berger)

### Innholdsfortegnelse

<b>1. Godkjenning av innkalling og fullmakter .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Valg av ordstyrer og referent samt 2 medlemmer til å underskrive protokollen og telle stemmer.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Saker til behandling .....</b>	<b>4</b>
3.1 Vann- og avløp .....	4
Styrets forslag til vedtak .....	5
Avstemming .....	5
3.2 Vedtektsendring, presisering av eierforhold og formål .....	6
Artikkel 1 .....	6
Artikkel 2 .....	6
Artikkel 3 .....	6
Styrets forslag til vedtak: .....	6
Avstemming .....	6
3.3 Vedtektsendring, felles garasje/sikring .....	7
Artikkel 3.5 .....	7
Styrets forslag til vedtak .....	7
Avstemming .....	7
3.4 Vedtektsendring, styrets sammensetning .....	8
Artikkel 4.1 .....	8
Styrets forslag til vedtak: .....	8
Avstemming .....	8
3.5 Vedtektsendring, prosedyrer rundt generalforsamlingen .....	9
Artikkel 5.2 .....	9
Artikkel 5.3 .....	9
Artikkel 5.4 .....	9
Styrets forslag til vedtak: .....	10
Avstemming .....	10
3.6 Vedtektsendring, revisjon .....	11
Artikkel 7 .....	11
Styrets forslag til vedtak: .....	11
Avstemming .....	11
3.7 Styrets godtgjørelse .....	12
Styrets forslag til vedtak: .....	12
Avstemming .....	12
3.8 Internett og kabel-TV .....	13
3.9 Asfaltering .....	14

3.10 Lekeplasser.....	15
<b>4. Regnskap 2022.....</b>	<b>16</b>
<b>5. Budsjett 2023.....</b>	<b>17</b>
<b>6. Nye styremedlemmer og dugnadssjefer.....</b>	<b>18</b>
6.1 Styret.....	18
6.2 Dugnadssjefer.....	19
<b>Vedlegg A.....</b>	<b>20</b>
<i>Orientering om felleseiendom og styrets ansvar.....</i>	<i>20</i>
1. Tilfluktsrom.....	20
2. Garasjer.....	22
<b>Vedlegg B – Formkrav til saker til generalforsamlingen.....</b>	<b>23</b>
<b>Vedlegg C - Fullmakt.....</b>	<b>24</b>
<i>Fullmakt Generalforsamling 2023.....</i>	<i>24</i>

## 1. Godkjenning av innkalling og fullmakter

### ***Fra vedtektene:***

*Generalforsamlingen er beslutningsdyktig når minst 30 stemmeberettigede medlemmer (inkludert fullmakter) er til stede.*

Antall fremmøtte: 27

Antall fullmakter: 27

**Vedtak:                      Godkjent**

## 2. Valg av ordstyrer og referent samt 2 medlemmer til å underskrive protokollen og telle stemmer

### *Styrets forslag:*

Ordstyrer:    Sven Baltrusch

Referent:     Ina Fretheim

### *Til å undertegne protokollen og telle stemmer:*

1: Navn: Karoline Osa

Adresse: Skytten 75



2: Navn: Daniel Kulsvehagen

Adresse: Stian Kristensens vei 68



**Vedtak:                      Godkjent**

### 3. Saker til behandling

#### 3.1 Vann- og avløp

Vedlikeholdsrapporten beskriver vedlikeholdsintervaller for vann-og avløpssystem og det står at huseierforeningen er ansvarlig for vedlikehold. Styret ønsker å presisere som følger:

Hver sammenhengende rekke i Skytten huseierforening har en felles stikkledning for både vanntilførsel og avløp til husene. Stikkledningen fører inn i et av endehusene i rekken og går deretter under alle de andre husene i rekken og inn til hvert hus.

Det vil si at stikkledningen er felles for alle husene i rekken og at problemer i den ikke kan spores til et enkelt hus. Det vil variere fra husrekke til husrekke hvor lang stikkledningen er. Noen steder vil den være kun for 1 husrekke, andre steder for 2 eller 3 rekker. Stikkledningen fører til kommunens ledningsnett.

Toalettene i tilfluktsrommene er også koblet til 2 av slike stikkledninger som går under fellesareal. Huseierforeningen ved styret er ansvarlig for å vedlikeholde tilfluktsrommene.

Det gjelder følgende retningslinjer fra Bærum kommune:

- 1 Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for drift og vedlikehold av fellesledningene.
- 2 De grunneiere som får stikkledninger/ fellesledninger gjennom sin eiendom, forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.
- 3 Kommunen foreslår å inngå egne private avtaler mellom grunneierne som regulerer kostnadsfordeling ved evt. fremtidige reparasjonsarbeider på ledningsanleggene.

Se også: <https://www.baerum.kommune.no/tjenester/vann-og-avlop/bygge-og-fornye/ansvar-som-abonment/>

For å sikre jevnlig vedlikehold av stikkledninger gjennom hele huseierforeningen hadde det totalt sett vært en fordel å anse vann-og rørledninger som felleskapets ansvar.

Styrets forslag til vedtak 1

Hver husrekke har ansvar for den stikkledningen som fører til deres rekke. Er det flere husrekker koblet til stikkledningen, er alle disse husrekkene ansvarlig. De som bor i rekken må selv bestille og finansiere eventuell rørinspeksjon og spyling, og besørge vedlikehold av sin felles stikkledning.

Der hvor stikkledningen går under fellesareal og er knyttet til tilfluktsrom står huseierforeningen for en forholdsmessig del av kostnadene ved vedlikehold. Her kan styret derfor pålegge inspeksjon, spyling og vedlikehold.

Avstemming

For: .....

Mot: .....

**Vedtak:**

**Vedtatt / Ikke Vedtatt**

*Det ble ikke holdt avstemning på punktet da det ikke forelå noe kostnadsoverslag for vedlikehold av de stikkledninger hvor huseierforeningen har en forholdsmessig andel. Det ble gitt tilbakemeldinger om at det var fint med fokus på ledningsnettets vårt som begynner å bli gammelt. Nirvan Naderi påtok seg ansvar for å innhente ett felles tilbud om inspeksjon og vedlikehold av stikkledninger for hele huseierforeningen.*

*Ordlyd ble endret på generalforsamling til:*

*Hver husrekke har ansvar for den stikkledningen som fører til deres rekke. Er det flere husrekker koblet til stikkledningen, er alle disse husrekkene ansvarlig. De som bor i rekken må selv bestille og finansiere eventuell rørinspeksjon og spyling, og besørge vedlikehold av sin felles stikkledning.*

*Der hvor stikkledningen går under fellesareal og er knyttet til tilfluktsrom står huseierforeningen for en forholdsmessig del av kostnadene ved inspeksjon. Her kan derfor styret pålegge inspeksjon og spyling (som må gjøres før inspeksjon).*

### 3.2 Vedtektsendring, presisering av eierforhold og formål

Styret foreslår å endre teksten i vedtektene for å gjenspeile aktuelle eierforhold, begrep og gi fremtidige styrer klarere retningslinjer i sitt arbeid.

#### Artikkel 1

**Nå:** FORENINGENS NAVN er Skytten Huseierforening.

**Foreslått:** FORENINGENS NAVN OG EIERFORHOLD

1. Foreningens navn er Skytten Huseierforening
2. Huseierne av (gnr./bnr.) 94/77-132 og 94/135-172 har rett og plikt til å være medlemmer av foreningen.
3. Fellesarealene som eies til en ideell 1/94 part av alle huseiere i foreningen er eiendommene Skytten 1 (gnr./bnr. 94/133), Skytten 31 (94/174), Skytten 69 (94/134), Stian Kristensens vei 100 (94/173) og eiendom 94/175.

#### Artikkel 2

**Nå:** FORENINGENS FORMÅL er ivaretagelse og koordinering av medlemmenes felles interesser som huseiere og medeiere av fellesareal, med sikte på oppnåelse av et trivelig bomiljø.

**Foreslått:** FORENINGENS FORMÅL

1. Ivaretagelse og koordinering av medlemmenes felles interesser som huseiere.
2. Å vedlikeholde og forvalte huseierforeningens fellesområde med grøntarealer, parkeringsplasser, beplantning, veier, lekeplasser, tilfluktsrommene, gressklipperboden og garasjerekkene.

#### Artikkel 3

**Nå:** Huseiere i feltene N 1 og N 2 på Rykkinn er medlemmer av foreningen.

**Foreslått:** strykes

Styrets forslag til vedtak:

Foreslått ordlyd godkjennes

Avstemming

For: 52

Mot: 2

Avsto: 0

**Vedtak:**

**Vedtatt**

### 3.3 Vedtektsendring, felles garasjeforsikring

Som beskrevet i vedlegg A pkt.2 Garasjer, har huseierforeningen ingen kontroll på om artikkel 3.5 i vedtektene følges.

Dersom det oppstår skader og årsaken til skaden stammer fra en garasje som ikke er forsikringsdekket, er det uheldig og kjedelig for alle involverte.

Styret har gjennom ABBL sin samarbeidspartner Protector Forsikring fått tilbud om kombinert forsikring på lekeplass og garasjer på kr. 25.758. (til info, vår nåværende lekeplassforsikring er 200kr dyrere).

Dersom vi ønsker å ha fellesforsikring på garasjene våre blir det en årlig tilleggskostnad på kr.21.258 for huseierforeningen. Til gjengjeld kan da garasjeforsikring fjernes fra hvert medlem's private forsikring.

Vedtektenes artikkel 3.5 må også oppdateres som følger:

#### Artikkel 3.5

**Nå:** Medlemmene plikter å holde sitt hus med bod og garasje forsvarlig sikret. Brann- (fullverdi), vannledningskade-(rørskade) og ansvarsforsikring må tegnes.

**Foreslått:** Medlemmene plikter å holde sitt hus med bod forsvarlig sikret. Brann- (fullverdi), vannledningskade-(rørskade) og ansvarsforsikring må tegnes.

Styrets forslag til vedtak

Vi tegner fellesforsikring for garasjerekkene og endrer vedtektene tilsvarende.

Avstemming

For: 54

Mot: 0

Avsto: 0

**Vedtak:**

**Vedtatt**

### 3.4 Vedtektsendring, styrets sammensetning

Tilbakemeldingen fra ABBL har vært at det ikke er vanlig at styret internt velger styreleder, styreleder velges vanligvis av generalforsamlingen/årsmøtet i huseierforeningen.

Formann bør endres til «styreleder». En egen bestemmelse om styret velger «kasserer» er ikke vanlig i dag og heller ikke nødvendig lengre da ABBL som forretningsfører har overtatt rollen som kasserer.

#### Artikkel 4.1

**Nå:** Styret består av fire medlemmer som velges av Generalforsamlingen. Begge kjønn skal være representert. Styremedlemmene velges for to år – første gang velges to medlemmer for ett år. Styret konstituerer seg selv og velger formann og kasserer. Det velges to varamenn for ett år. Disse har møterett i Styret. Ved stemmelikhet har formannen dobbeltstemme.

**Foreslått:** Styret består av fire medlemmer som velges av Generalforsamlingen. Begge kjønn skal være representert. Styremedlemmene velges for to år – første gang velges to medlemmer for ett år. Styreleder velges særskilt av generalforsamlingen. Det velges to varamenn for ett år. Disse har møterett i Styret. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

Styrets forslag til vedtak:

Foreslått ordlyd godkjennes

Avstemming

For: 54

Mot: 0

Avsto: 0

**Vedtak:**

**Vedtatt**



### 3.5 Vedtektsendring, prosedyrer rundt generalforsamlingen

I 2022 måtte generalforsamlingen allerede flyttes til mai, grunnet pandemisituasjonen. Nåværende vedtekter gir styret veldig lite rom i å fastsette dato til generalforsamling, noe som legger en del press på styret. Styret foreslår derfor å tilpasse tidsrommene og fristene rundt generalforsamlingen til det som er mer vanlig for boligselskaper i Norge idag.

#### Artikkel 5.2

**Nå:** *Generalforsamling holdes hvert år i første uken av mars.*

**Foreslått:** *Generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni.*

At generalforsamlingen skal ha en nedre grense for antall stemmeberettigede medlemmer til stede, for å være beslutningsdyktig, er ikke vanlig. Det anbefales at den nedre grensen fjernes. Men bestemmelsen er ikke ulovlig i dag. At møteleder skal ha dobbeltstemme på generalforsamlingen ved stemmelikhet er ikke vanlig i en huseierforening. Den aktuelle bestemmelsen sameigelova fra 1965, som regulerer tingsrettslig sameie, § 7 første ledd sier at ved stemmelikhet avgjøres stemmelikhet ved loddtrekning.

#### Artikkel 5.3

**Nå:** *Generalforsamlingen er beslutningsdyktig når minst 30 stemmeberettigede medlemmer er tilstede. Den treffer sine vedtak med simpelt flertall. Vedtektsendring krever tilslutning fra minst 48 stemmeberettigede medlemmer. Ved stemmelikhet har møteleder dobbeltstemme.*

**Foreslått:** *Generalforsamlingen treffer sine vedtak med alminnelig flertall. Vedtektsendring krever 2/3 delers flertall av de avgitte stemmene. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.*

#### Artikkel 5.4

Tre ukers frist for innkalling til generalforsamling er lengre tid enn vanlig. Fristen for innkalling er vanligvis 8 dager eller 14 dager (to uker).

«Tillitsmenn» bør endes til «styremedlemmer og varamedlemmer». Dersom tidspunktet for når generalforsamlingen endres, må også fristen for saker som skal behandles på generalforsamlingen endres.

**Nå:** *Innkallelse til Generalforsamling skjer skriftlig med tre ukers varsel. Innkallelsen skal være ledsaget av forslag til dagsorden, utskrift fra årsregnskapet, årsberetning, forslag til styremedlemmer og varamedlemmer samt en kort orientering om de saker som forøvrig skal behandles. Saker som skal behandles må forelegges for Styret innen utgangen av januar måned.*

**Foreslått:** *Innkallelse til Generalforsamling skjer skriftlig med to ukers varsel. Innkallelsen skal være ledsaget av forslag til dagsorden, utskrift fra årsregnskapet, årsberetning, forslag til styremedlemmer og varamedlemmer samt en kort*

*orientering om de saker som forøvrig skal behandles. Saker som skal behandles må forelegges for Styret senest 6 uker før generalforsamlingen.*

Styrets forslag til vedtak:

Foreslått ordlyd godkjennes

For artikkel 5.2 ble ordlyd endret på generalforsamling til:

*Generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av mai. Dato for generalforsamling varsles senest 8 uker før.*

Avstemming

For: 54

Mot: 0

Avsto: 0

**Vedtatt:**

**Vedtatt**

### 3.6 Vedtektsendring, revisjon

Artikkel 7 i vedtektene, som krever revisor, stammer fra en tid da vi hadde egen kasserer rolle i styret. Ifølge regnskapsloven er huseierforeningen vår ikke revisjonspliktig. Vår forretningsfører ABBL har overtatt regnskapet. I utgangspunktet var revisjonshonoraret inkludert i forvaltningsavtalen men dekkes fra 2023 av huseierforeningen direkte. Vi kan velge å ikke ha revisjon.

ABBL som autorisert regnskapsfører vil da få tildelt et større ansvar. ABBL blir av den grunn nødt til å dele besparelsen, slik at ved å velge bort revisjon vil det medføre at forvaltningshonoraret reduseres med halvparten av revisjonshonoraret. Dersom dette vedtas på generalforsamling vil virkningen da bli fra regnskapsåret 2022 siden vi ikke har gjennomført revisjon enda.

Besparelsen blir på ca kr.5.000 årlig.

#### Artikkel 7

**Nå: REVISOR velges av Generalforsamlingen for ett år. Revisor gjennomgår årsregnskapet og fremlegger sine bemerkninger senest på Generalforsamlingen.**

**Foreslått: strykes**

Styrets forslag til vedtak:

Artikkel 7 i vedtektene strykes.

Avstemming

For: 54

Mot: 0

Avsto: 0

**Vedtak:**

**Vedtatt**

### 3.7 Styrets godtgjørelse

Styremedlemmer mottar honorar for innsatsen sin som vedtatt på generalforsamling 2018.

Utgangspunktet for honorar denne gangen var at styrearbeidet i foreningen vår regnes som frivillig arbeide og dermed ikke er skattepliktig eller utløser arbeidsgiveravgift. Skattedirektoratet, i kommunikasjon med ABBL, har stadfestet at dette ikke er korrekt fremgangsmåte.

Styremedlemmer blir derfor trukket skatt for honoraret de mottar, og foreningen betaler arbeidsgiveravgift.

Dette betyr i praksis at styremedlemmer nå sitter igjen med omtrent halvparten av utbetalingen de har mottatt de siste årene. Honorar ble utbetalt til styret i desember 2022. Styremedlemmer og styreleder vil få baksmell for mottatt beløp siden det i denne omgangen ikke ble trukket skatt.

Roller som kasserer eksisterer ikke lengre i styret siden ABBL har overtatt og beløpet har derfor blitt delt opp blant de øvrige styremedlemmene.

Styret foreslår at godtgjørelsen til styret dobles, slik at styremedlemmer og styreleder sitter igjen med samme beløp som i tidligere år.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse økes til kr. 38.000. Det utbetales halvparten av denne summen til styremedlemmene og styreleder nå for å dekke forventet baksmell.

Avstemming

For: 54

Mot: 0

Avsto: 0

**Vedtak:**

**Vedtatt**

### 3.8 Internett og kabel-TV

Styret foreslår å etablere en arbeidsgruppe dersom det er interesse for å vurdere andre tilbydere og inngå nytt avtale (se også avsnitt 8 i årsberetning 2022).

Arbeidsgruppens medlemmer:

....

....

*Ingen interesserte.*

### 3.9 Asfaltering

Styret har beskrevet behovet for utbedring av asfalt på foreningens felles veinett og foran garasjene ved tidligere generalforsamlinger.

Grunnet arbeide med overgang til forretningsfører har styret ikke jobbet videre med asfaltering denne perioden.

Det gjenstår å utarbeide en strategi for rekkefølgen de enkelte områdene skal asfalteres i, hva som nøyaktig skal gjøres hvor, hvor det skal/kan legges til rette for nye parkeringsplasser og hva som blir kostnaden og finansieringsplanen, før evt. vedtak.

Styret foreslår en arbeidsgruppe som utarbeider en tilstandsrapport av sakkyndig, anbudsgrunnlag, prisoversikt og finansieringsplan for fremleggelse til neste generalforsamling.

Arbeidsgruppens medlemmer:

...  
...

*Ingen interesserte.*

### 3.10 Lekeplasser

Vi tar sikte på en dugnadsinnsats som retter alle feilene som er merket «A» og «B» i lekeplassrapporten. Dette vil gjøre det mulig igjen å åpne lekeplassene i Stian Kristensens vei for bruk.

Alternativt kan vi også vurdere å fjerne lekeapparater, slik at kun sandkassene er igjen. Da bortfaller det mye av vedlikeholdsbehovet og relaterte kostnader.

Styret foreslår å etablere en arbeidsgruppe for å organisere og gjennomføre arbeidet. (se også avsnitt 15 i årsberetning 2022).

*Arbeidsgruppens medlemmer:*

*Bjørn Lindblom (leder av gruppen) Skytten 81*

*Ahmet Ermedir Skytten 67*

*Atefa Sarwar Skytten 19*

#### 4. Regnskap 2022

**Til avstemming:** Regnskapet for 2022 godkjennes.

Avstemming:

For: 54

Mot: 0

Avstår: 0

**Vedtak:**

**Godkjent**



## 5. Budsjett 2023

Styret har budsjettert for både vår- og høstdugnad, slik det utføres i praksis hos mange boligselskaper allerede.

Det er mye som tilsier at høstdugnad kan være nyttig:

- Det blir mindre jobb til våren om løv fjernes til høsten (det er nemlig da det faller på bakken),
- Beskjæring av busker og treer er mindre forstyrrende for fugleliv, som lager rede til våren,
- Mange busker og hekker har vokst seg stor i løpet av sommeren og utgjør en hindring for fri ferd og ikke minst snømåking.

I tillegg skal sandfangskummer tømmes, lekeplassene skal settes istand og garasjene beises og enkelte utbedringer gjennomføres.

**Til avstemming:** Budsjettet for 2023 godkjennes.

Avstemming:

For: 54

Mot: 0

Avstår: 0

**Vedtak:**

**Godkjent**

## 6. Nye styremedlemmer og dugnadssjefer

### 6.1 Styret

Drift av Skytten Huseierforening er dugnadsbasert, og alle beboere må forvente å ta sin tur med styrearbeid.

Vedtektenes Art. 4a:

*Styret består av fire medlemmer som velges av Generalforsamlingen. Begge kjønn skal være representert. Styremedlemmene velges for to (2) år av gangen – første gang velges to medlemmer for ett år. Styret konstituerer seg selv og velger formann og kasserer. Det velges to varamenn for ett år. Disse har møterett i Styret. Ved stemmelikhet har formann dobbeltstemme.*

Vedtektenes Art. 4e:

*Styret fungerer som valgkomite.*

Cathrine og Janna trer ut av styret etter eget ønske og fullført tjenestetid.

Vi trenger 2 nye varamedlemmer.

Styret i sin rolle som valgkomite foreslår følgende personer til styret:

<b>Navn</b>	<b>Adresse</b>	
Andreas Ruud	Stian Kristensens vei 104	Ikke til valg
Sven Baltrusch	Skytten 21	Ikke til valg
Nirvan Naderi	Skytten 43	Ikke til valg
Ina Fretheim	Skytten 73	Valgt for 2 år
Atefa Sarwar	Skytten 19	Valgt for 1 år
Robert Simon Wyatt	Skytten 37	Valgt for 1 år

Det er fritt for Generalforsamlingen å foreslå andre kandidater og/eller forkaste foreslåtte kandidater.

Ved flere kandidater skal det stemmes mellom de aktuelle kandidatene.

Styret konstituerer seg selv på første møtet etter årets Generalforsamling.

*Nye medlemmer Atefa Sarwar og Robert Simon Wyatt og forlengelse av Ina Fretheim ble klappet inn.*

## 6.2 Dugnadssjefer

<b>Område</b>	<b>Navn</b>	<b>Adresse</b>
Skytten øst	Marius Günther Chapman	Skytten 115
Skytten vest	Ahmet Ermedir	Skytten 67
Stian Kristenssensvei øst	Eddie Malmstrøm	St.Kr.vei 30
Stian Kristenssensvei vest	Aksel Gangnæs	St.Kr.vei 94

Instruks for dugnadssjefer er beskrevet på vår hjemmeside: Om oss > [Instruks for dugnadssjefer](#)

**Til avstemming:** Foreslåtte dugnadssjefer godkjennes.

Avstemming:

For: .....

Mot: .....

**Vedtak:**                      **Godkjent / Ikke Godkjent**

*Dugnadssjefene ble klappet inn uten avstemning.*

Generalforsamling ble avsluttet kl. 22.00

## Vedlegg A

### Orientering om felleseiendom og styrets ansvar

En grunnboksutskrift fra kartverket viser at våre fellesarealer eies til 1/94 del av alle huseiere i foreningen og har følgende adresser:

Skytten 1 (gnr./bnr. 94/133),  
Skytten 31 (94/174),  
Skytten 69 (94/134),  
Stian Kristensens vei 100 (94/173)  
Uten adresse (94/175)

På fellesarealer eier vi – som medlemmer i Skytten Huseierforening – i utgangspunktet alt av fellesinnretninger som garasjer, tilfluktsrom, lekeplasser, grøntarealer og vårt indre veinett.

Det er sameigelova som er den loven som regulerer det rettslige forhold mellom medlemmene i Skytten Huseierforening, dersom ikke noe annet følger av avtale, foreningens vedtekter, vedtak i generalforsamling eller eventuelt langvarig praksis i foreningen.

Sameiegelova (sameieloven) gjelder der to eller flere eier noe sammen på slik måte at «retten deira er rekna i partar etter delings- eller høvetal», jf. sameieloven § 1 første ledd. Bestemmelsene i loven gjelder så lang ikke noe annet følger av avtale eller særlige rettsforhold, jf. sameieloven § 1 andre ledd.

Styret er ikke kjent med at det foreligger noen opprinnelig sameieavtale, som kjøper av eiendom, og dermed pliktig medlem av Skytten huseierforening, aksepterte da boligene var nye – ved det første kjøpet.

Siden vi i felleskap eier arealer og det som finnes av felles bygg på disse: lekeplasser, tilfluktsrom og garasjerekkene, omfattes vi som huseierforening av forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften), noe som betyr at det er styrets ansvar å jobbe systematisk med vedlikehold av felleseiendom.

Styret ønsker derfor å presisere huseierforeningens vedtekter for å tydeliggjøre styrets oppgaver i forbindelse med gjeldende lover og regler.

#### 1. Tilfluktsrom

Styret takker vår nabo Niels-Christian Boman som tok initiativet til å undersøke eiendomsforhold og vedlikeholdsansvar med Sivilforsvaret og gjengir her en sammenfatning av rapporten, (tilpasset generalforsamlingen), vi mottok:

Skytten Huseierforening har 2 stk bomberom;

- ett i Skytten 1
- ett i Stian Kristensens vei 100.

Frem til ny forskrift kom i 1974 var det et krav om private bomberom i alle bebygde områder. Våre bomberom ble bygget i hhv 1971 og 1972 under etableringen av huseierforeningen, og bygget etter **1966 forskriften** for bomberom.

Elektrisk anlegg i begge bomberom skal til enhver tid følge gjeldende regelverk for elektrisk anlegg. Per i dag er det NEK400 som setter standarden uavhengig av hvilken bomberom-standard rommene er bygget etter, og dette skal etterleves til enhver tid. Når det elektriske anlegget inkl. sikringsskapene til garasjene ble oppgradert i 2019 ble også bomberommene omfattet av oppgraderingen av sikringsskap, men selve elanlegget inne i rommene ble ikke inspisert eller utbedret. Her kan det påløpe utbedringsbehov av ukjent omfang.

Det er avklart at bomberommene er private. (Til orientering er det kun 13 offentlige bomberom i Bærum.) Det betyr at det er huseierforeningen som er ansvarlig for alt vedlikehold, drift og klargjøring av disse ved behov.

Kravet er at de skal kunne settes i operativ stand på 72 timers varsel. Så lenge bomberommene er registrert som aktive, skal 72 timers kravet opprettholdes til enhver tid.

Det er på dette grunnlaget anbefalt å få utarbeidet ny tilstandsrapport for begge rommene.

Basert på at bomberommene er private, så medfører dette at reparasjon/utbedring av betongdekke i garasjene som er bygge oppå tilfaller huseierforeningen. Tilsvarende med utbedring av betongvegger og trapper ned til rommene og eventuelt andre steder på rommene, inkludert eventuelt drenering hvis dette viser seg nødvendig å utbedre.

Dette er kostbart, da eksponert armering må behandles korrekt før disse støpes ned igjen.

For øvrig ansees det ikke at det er noen byggtekniske svakheter med rommene utover det som kan sees og er anført i ABBL's rapport – altså «overflateskader». Det må uansett utbedres på riktig måte for å unngå at problemet kommer tilbake.

Sivilforsvaret opplyser at de har tilsynsmyndighet, men ettersom bomberommene er private har de ikke tilgang til dem. Det anbefales at alle dører byttes til samme type systemlås som styret byttet til sist, slik at det blir ensartet og Styret får kontroll på alle innganger og nøkler til låsene til disse.

Ettersom huseierforeningen har drifts- og vedlikeholdsansvaret må det som nevnt utarbeides en komplett tilstandsrapport og brukermanualer på friskluftsgeneratorene fremskaffes. Brannslukkingsapparater som har gått ut av dato må enten kontrolleres, byttes eller fjernes.

Det er å forvente at utbedringstiltakene for begge bomberom vil være kostbare.

Et alternativ kan være å prøve å få nedgradert begge rommene for å slette dem som aktive tilfluktsrom og dermed unngå den løpende vedlikeholdsforpliktelsen som vi ellers vil ha på begge tilfluktsrommene.

Kostnadmessig kan det lønne seg å undersøke dette.

Hvis man lykkes med å få slettet bomberommene vil rommene kunne omdisponeres til annet formål. Dette kan være alt fra f.eks. boder til forsamlingslokale. Skulle man velge denne løsningen så må man ikke glemme at de fortsatt vil kunne tjene som bomberom i en krisesituasjon. Per i dag vil et lengre ufrivillig opphold ikke være noen hyggelig opplevelse, men redder det liv så er målet oppnådd.

Styret må jobbe videre med å sjekke opp og innhente priser på:

1. Statusrapport, og vurdere mot
2. Kostnad for å få slettet rommene satt opp mot
3. Løpende vedlikeholdskostnader og forpliktelse.

## 2. Garasjer

I huseierforeningen praktiserer vi det slik at det følger en garasje plass med salg av hver eiendom.

Garasjerekken står på felleseiendom og huseierforeningen ved styret har derfor HMS ansvar som er relatert til hvordan garasjerekken er vedlikeholdt. Dette inkluderer strømanlegget og tema brann sikkerhet.

Av hensyn til drift og vedlikehold av garasjerekken eller -anlegg anses det generelt som en klar fordel at det er boligselskapet som har ansvaret for det.

Videre anbefales det generelt å ha en felles forsikring på garasjerekker i en huseierforening. Dersom det oppstår skader og årsaken til skaden stammer fra en garasje som ikke er forsikringsdekket, er det uheldig og kjedelig for alle involverte.

Vedtektenes avsnitt 3.5 plikter medlemmene å holde sitt hus med bod og garasje forsvarlig sikret. Huseierforeningen har ingen kontroll på om dette er tilfelle.

Styret vil i 2023 kalle inn til garasjedugnad hvor garasjerekken Skytten øst, St.Kr. Vei øst og vest males (slik som det ble gjort for 3 år siden i Skytten vest) på foreningens bekostning. Enkelte utbedringer gjennomføres samtidig.

Det har vært diskusjoner om nybygg av garasjer for omtrent 10 år siden, denne gangen ble forslaget nedstemt. Dersom det, også med bakgrunn i beskrivelsene i vedlikeholdsrapporten, nå er mer interesse for å vurdere nybygg, foreslår styret å sette ned en arbeidsgruppe til å lage anbudsgrunnlag, prisoversikt og finansieringsplan for fremleggelse til neste generalforsamling.

## Vedlegg B – Formkrav til saker til generalforsamlingen

Saker som ønskes å bli tatt opp på generalforsamling skal fra neste år av skal være saker som det kan gjøres vedtak for. Forslagene skal være skriftlige, datert, signert og inneholde forslag til vedtak.

Forslag som kan medføre «større» økonomiske forpliktelser for foreningen bør være begrunnet, utredet og med kostnadsoverslag. Generalforsamling kan pålegge styret å utrede saken til neste årsmøte hvis det er flertall for det.

Vedlegg C - Fullmakt

Fullmakt Generalforsamling 2023

**NB! Bruk BLOKKBOKSTAVER!**

Jeg, ....., som bor i.....

Gir herved ....., som bor i.....

**Fullmakt til å stemme på mine vegne på generalforsamlingen.**

Signatur: ....., Dato: .....