

Skytten Huseierforening

ABBL

Ordinær generalforsamling | 2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinær generalforsamling kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinær generalforsamling i Skytten Huseierforening

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift)

(Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

- Alle Medlemmene har rett til å delta i Ordinær generalforsamling med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Skytten Huseierforening

Til medlemmene og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Skytten Huseierforening

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Skytten Huseierforening

Tid: torsdag 23.04.2026 kl. 18:00

Sted: Eineåsen skole - Stian Kristensens vei 114, 1348 Rykkinn

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en medlem til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 94 000,- til intern fordeling.

Styrets innstilling: Summen gikk gjennom på Generalforsamlingen i fjor, med ordlyden: «*Styret går inn for en fast økning av styregodtgjørelse / honorar*». Vi tenker at summen står seg fint. Vi vil fortsatt ligge godt bak det som er gjennomsnittet i OBOS sine 3744 boligselskaper, der summen ligger på 1100 – 2500 per bolig. Vår forening ligger på 1000, - kr per bolig.

5. Saker fra styret

5.1 Forslag om særskilt honorar knyttet til GTA

Styret ønsker å fremme sak for generalforsamlingen om et særskilt honorar knyttet til arbeidet med GTA. Bakgrunnen for forslaget er at oppfølgingen av GTA har medført en betydelig ekstra arbeidsbelastning for styret, utover det som normalt ligger til ordinært styrearbeid.

Arbeidet har blant annet omfattet økt møteaktivitet, mer omfattende forberedelser, løpende avklaringer, koordinering og administrativ oppfølging. Dette har samlet sett krevd vesentlig mer tid og innsats fra styret enn det som følger av den ordinære styrefunksjonen.

Vi har hatt 18 befaringer i følge med GTA-prosjektet og innhenting av priser, noe som krever at styremedlemmer at måtte ta fri fra egen jobb for å være med. Det er mottatt 72 unike eposter med spørsmål, innspill, tilbakemeldinger etc. fra medlemmene i forening. Styret har sendt ut over 600 eposter til medlemmer i foreningen, ABBL, entreprenørene og andre kontakter. Styreleder har hatt 156 telefonsamtaler i forbindelse med foreningens arbeider.

Styret mener det er saklig grunnlag for å foreslå et særskilt honorar som kompensasjon for den ekstra arbeidsbelastningen knyttet til GTA. Samtidig ønsker styret å legge opp saken på en måte som gir generalforsamlingen et reelt handlingsrom og øker sannsynligheten for tilslutning.

Styret foreslår derfor at generalforsamlingen behandler saken med ett hovedforslag og subsidiære alternativer.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen behandler forslag om særskilt honorar knyttet til styrets arbeid med GTA.

1. Det særskilte honoraret fastsettes primært til kr 100 000.
2. Dersom forslaget om kr 100 000 ikke vedtas, behandles subsidiært forslag om kr 75 000.
3. Dersom forslaget om kr 75 000 ikke vedtas, behandles subsidiært forslag om kr 50 000.
4. Dersom ingen av forslagene oppnår flertall, anses forslaget som ikke vedtatt.

5.2 Revidering av vedtektene

Se vedlegg.

6. Saker fra beboere

6.1 Referat fra styremøter

Forslagstiller: Trude Vangen

Hei,

Det har vært savnet referat fra styremøter som som avholdes av styret ut til beboere.

På bakgrunn av det ønsker jeg derfor å fremme sak om at det skal skrives referat fra alle styremøter som avholdes. Og at disse gjøres kjent på hjemmesiden eller på mail til beboere.

Med Vennlig Hilsen
Trude Vangen

Styrets innstilling: Styret fører protokoll fra alle styremøter, men disse kan ikke publiseres i sin helhet da de ofte inneholder personlige og sensitive opplysninger som er underlagt taushetsplikt. For å sikre god informasjon kan styret i stedet dele korte, personvernvennlige oppsummeringer av hvilke saker som er behandlet og status på pågående arbeid. Dette gir innsyn uten å bryte lovverk eller personvernregler.

Styret **anbefaler derfor at forslaget om publisering av kortfattede referater fra styremøter vedtas.**

6.2 Redgjørelse av roller

Forslagstiller: Willy Syvertsen og Gro Lunderby

Vi ønsker at styret, i årsmøtet, presenterer og redegjør for rollene til:

- Styret
- Forretningsfører
- Generalforsamlingen

Vi er klar over at rollene til styret og årsmøtet er opplistet i vedtektene. I og med at vi for noen år siden valgte en forretningsfører, er det greit med en gjennomgang/oppdatering av roller og ansvar.

Vi ønsker også at styret deler sine tanker om hvordan et ferdig GTA-prosjekt vil bli seende ut. Vi tenker da på en visuell fremstilling med nye fine garasjer og flotte bearbejdede fellesarealer. Det har tidligere blitt uttalt av styreleder at prosjektet skal være ferdigstilt i løpet av høsten 2026. Så da er vi helt sikre på at årsmøtet vil sette stor pris på en slik presentasjon.

Med vennlig hilsen
Gro Lunderby
Willy Syvertsen
Skytten 71

- Styrets innstilling:**
1. Rollene til årsmøtet (Generalforsamlingen) og styret er opplistet i vedtektene. Styret mener at vi ikke trenger en felles gjennomgang av dette. Ønsker man mer informasjon så kan man sende styret en epost for oppklaring / klargjøring
 2. Forretningsfører sin rolle vil ABBL redegjøre for på Generalforsamlingen. Men i korte trekk er deres rolle profesjonelle drifts- og forvaltningspartner, som sørger for at økonomi, administrasjon, rapportering og teknisk oppfølging skjer korrekt og effektivt - slik at styret kan konsentrere seg om beslutninger og strategiske spørsmål.
 3. På Generalforsamlingen vil vi presentere det vi har om GTA-prosjektet. Men som vi tidligere har informert om har vi per nå kun skisser av garasjene. En visuell fremstilling kan deles når denne foreligger. Vi håper Agarasje får tegnet ferdig, og sendt søknad så raskt som mulig – og at vi da kan dele dette med dere.

Det er viktig å påpeke at styreleder ikke har sagt at prosjektet «skal være ferdigstilt i løpet av høsten 2026» slik forslagsstiller skriver. Det er blitt uttalt at vi «ønsker å få på plass garasjer før snøen faller neste sesong». Dette er fordi både betongarbeider og legging av takpapp er vanskelig i fuktig vær. Utsagnet var basert på

ønsket om signert avtale i midten av januar, etter ekstraordinær generalforsamling. Det har i flere runder kommet inn spørsmål og krav som har forsinket prosessen. Dermed har ønsket om tidspunkt for ferdigstilling blitt flyttet på. I «informasjon fra styret» 13.02 står det «vi har tidligere nevnt at vi ser for oss oppstart sommeren 2026, så lenge finansiering er på plass. Da vil vi få klarhet i når entreprenør ser for seg ferdigstilling».

At styreleder har sagt at «prosjektet skal være ferdigstilt i løpet av høsten 2026» stemmer ikke.

6.3 Gelender ved gangområde – behandling av tilbud og beslutning om gjennomføring

Kommentar til 6.3 – 6.5:

Det er kommet inn en epost til styret med diverse punkter som ønskes presentert som saker:

1: Jeg sender da inn en henstilling til at styret har funnet pris på gelender og ber dere ta det opp på Årsmøtet / generalforsamling . Slik at det blir gjennomført. Og stemt over .

2: Samtidig spør i oss om hva med alle garageporter ? De er ikke gamle, og de kostet ganske mye da vi satte de inn, kan de selges, hva tenker styret om det.? Sak for generalforsamling

3: så neste sak , hva med de laderne vi måtte sette inn , den som alle måtte sette inn . 7000 kroner , hva med de ? Garage porter og lade utstyr bes betalt tilbake . Hva med å selge portene Stette ned en arbeidsgruppe , selge dem . Ta dette opp på Årsmøtet / generalforsamlingen

Styret har prøvd å tydeliggjøre denne eposten og delt opp i tre ulike saker (6.3, 6.4 og 6.5) vi tror passer med det innsender spør om:

Forslagsstiller: Kirsten Mathea Sæther Engebretsen

Forslagsstiller viser til tidligere henvendelser til styret, hvor det ble bedt om nytt gelender i trappen i Stian Kristensens vei vest. Det er ønskelig at saken tas opp til behandling på generalforsamlingen, slik at beboerne kan stemme over eventuell gjennomføring.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen tar stilling til om gelender skal anskaffes og monteres basert på de tilbud som allerede foreligger, og gir styret fullmakt til å gjennomføre tiltaket dersom det vedtas.

Styrets innstilling: Styret har vurdert ønsket om rekkverk på begge sider av trappen. Etter gjennomgang mener vi at dagens løsning oppfyller gjeldende krav til sikkerhet og forsvarlig vedlikehold. Trappen har rekkverk på én side slik regelverket tillater, og det finnes alternativ adkomst som ikke innebærer bruk av trapp. Styret har vært på befaring på området både uten og med forslagsstiller.

I forbindelse med GTA prosjektet vil adkomst til alle garasjeområder sees på, og om det fortsatt er behov for trapp

vil innspillet da være med i vurderingen. Dette vil dekkes av GTA-prosjektets midler, og tas i sammenheng med det prosjektet.

Etter en helhetsvurdering **anbefaler styret derfor at det ikke settes opp gelender/ håndløper på nåværende tidspunkt**, men vurderes igjen i forbindelse med oppsett av nye garasjer på området.

6.4 Videre håndtering av garasjeporter

Forslagsstiller: Kirsten Mathea Sæther Engebretsen

Forslagsstiller ber om at generalforsamlingen diskuterer hva som skal skje med eksisterende garasjeporter, som ikke anses som gamle og som var en investering da de ble kjøpt inn. Det ønskes vurdert om portene kan selges og hvordan dette eventuelt kan organiseres.

- Forslag til vedtak:**
1. Generalforsamlingen beslutter om de eksisterende garasjeportene skal forsøkes solgt.
 2. Om punkt 1 vedtas må det nedsettes en arbeidsgruppe som får ansvar for å undersøke muligheter for salg, herunder pris, marked og gjennomførbarhet.
 3. Om ingen melder seg til gruppen, bortfaller forslaget
 4. Eventuell inntekt fra salg tilfaller huseierforeningen som helhet
 5. Om vedtaket ikke går gjennom åpner styret for muligheten til at hver enkelt kan selge «sin» port. Da må de demonteres og selges før oppstart på byggeplass. Det blir da opp til hver enkelt hvordan de ønsker å løse dette.

Styrets innstilling: Det er flere som opplever problemer med portene i dag. Blant annet er portene trege, noen motorer virker ikke som dem skal og mange mangler nøkler eller garasjeportåpner. Garasjeportene er allerede 13 år gamle (2013), så garantien er utgått. Styret har sett for seg at disse portene går med i rivning av garasjene, da vi ikke helt ser for oss gjenbrukspotensialet av portene.

Om noen ønsker å påta seg jobben er dette flott. Kanskje forslagsstiller ønsker å sitte i eller lede denne arbeidsgruppen?

Styret anbefaler derfor at **forslaget om videre håndtering av garasjeporter vedtas, om det kommer på plass en arbeidsgruppe som påtar seg ansvar for dette.**

6.5 Ladeutstyr – økonomisk håndtering og videre bruk

Forslagsstiller: Kirsten Mathea Sæther Engebretsen

«Hva med de laderne vi måtte sette inn , den som alle måtte sette inn . 7000 kroner , hva med de? lade utstyr bes betalt tilbake .»

Det ble tidligere installert ladeutstyr som hver husstand måtte bekoste (ca. 7000 kroner pr. enhet). Forslagsstiller ber om at generalforsamlingen diskuterer hva som skal skje med dette utstyret, inkludert om midlene kan refunderes eller om utstyret kan selges dersom det ikke lenger anses nødvendig:

- Forslag til vedtak:**
1. Generalforsamlingen tar stilling til om infrastruktur til ladeanlegget som ikke lenger er nødvendig skal selges.
 2. Om punkt 1 vedtas må det nedsettes en arbeidsgruppe som får ansvar for å undersøke muligheter for salg, herunder pris, marked og gjennomførbarhet.

3. Om ingen melder seg til gruppen, bortfaller forslaget
4. Eventuell inntekt fra salg tilfaller huseierforeningen som helhet

Styrets innstilling: Her tror vi forslagsstiller blander ladere og infrastruktur til ladeanlegg. Det var infrastruktur til ladeanlegget som i 2019 kostet hver husstand 6.700,- kr. Av disse midlene dekket 28% nye sikringsskap, dette gagnet alle og er en kostnad vi fortsatt drar nytte av.

Infrastrukturen som ble satt opp kan ikke gjenbrukes i nytt anlegg. Det er kjedelig, men dessverre er det slik at om vi ønsker et moderne system som er bedre rustet for fremtiden, så må vi gå for noe helt nytt. Det som ble satt opp i 2019 var bra da – men teknologien utvikler seg raskt.

Styret ønsker å informere om at vi har fått godkjent støtte til ny ladeinfrastruktur fra ENOVA.

Styret anbefaler derfor at forslaget om **videre håndtering av ladeanlegget ikke vedtas**. Ladeanlegget, herunder infrastruktur kan ikke gjenbrukes i nytt anlegg.

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Budsjettet er utarbeidet med en økning i felleskostnadene på kr 100,- fra og med 01.07.2026. Økningen er noe høyere enn KPI, men er nødvendig for å dekke økte kostnader for Huseierforeningen, blant annet som følge av økte utgifter til kabel-tv/ Bredbånd.

Budsjettet for 2026 viser et planlagt underskudd. Underskuddet dekkes av huseierforeningens disponible egenkapital.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Marius Günther Chapman
Styremedlem, Janne Mari Flåskjer
Styremedlem, Kjell Selvik
Styremedlem, Kristin Helmersen Bjørnvik
Varamedlem, Linda Løchen
Varamedlem, Helene Steine

Styret innstilling til nytt styre:

Marius Chapman - går av som styreleder, med fortsetter som styremedlem
Helene Steine - går fra vara til styreleder
Janne Mari Flåskjer - Fortsetter som styremedlem
Linda Løchen - fortsetter som vara
Nytt styremedlem blir: Tone Rusten Rice

Generalforsamlingen må velge ny vara

8.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Helene Steine velges som ny styreleder.

8.2 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak: Marius Günther Chapman - velges som styremedlem
Janne Mari Flåskjer - gjenvelges som styremedlem
Tone Rusten Rice - velges som nytt styremedlem

8.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Linda Løchen fortsetter som varamedlem.

Generalforsamlingen skal velge ett nytt varamedlem.

Protokoll fra ordinær generalforsamling vil bli publisert på **Min Side:** <https://abbl.bbl.no/minside>

Med vennlig hilsen
Skytten Huseierforening
Styret

Årsberetning 2025

Skytten Huseierforening

Innhold

1.	STYREARBEIDET	2
1.1.	TAUSHETSPLIKT OG LOJALITET I STYRET	2
1.2.	STYREMØTER	2
1.3.	STYRETS SAMMENSETNING	2
1.4.	DUGNADSSJEFER 2024/2025	2
1.5.	ABBL SOM FORRETNINGSFØRER.....	3
1.6.	FORENINGENS HJEMMESIDE	3
1.7.	OM STYREVERVET	3
1.8.	VEDLIKEHOLD OG ÅRSHJUL.....	3
1.9.	HUSFORSIKRING	3
1.10.	MEDLEMSKONTINGENT	3
2.	GARASJEANLEGG	4
2.1.	FORSIKRING.....	4
2.2.	VEDLIKEHOLD.....	4
2.3.	LADING AV ELBILER	4
2.4.	GARASJEPORTER	5
3.	VEINETT OG GRØNTAREALER.....	5
3.1.	VEIBOM.....	5
3.2.	SNØBRØYTING	5
3.3.	DUGNAD	5
4.	LEKEPLASSER	5
4.1.	FORSIKRING.....	5
4.2.	VEDLIKEHOLD.....	6
5.	TILFLUKTSROM	6
5.1.	VEDLIKEHOLD.....	6
6.	TV OG INTERNETT.....	6
6.1.	TELENOR.....	6
7.	ANDRE SAKER STYRET HAR JOBBET MED I 2025/26	6
7.1.	TELENOR – KABEL-TV OG INTERNETT	6
7.2.	ELBIL OG LADING	7
7.3.	TILFLUKTSROM.....	7
7.4.	GTA -PROSJEKTET: (GARASJE, TILFLUKTSROM OG ASFALT)	7
7.5.	VELFORENINGEN.....	7
7.6.	UVÆRET FELLESEFERIEN 2025.....	7

7.7.	OPPMERKING AV P-PLASSENE.....	8
7.8.	SERVICE AV BOM.....	8
7.9.	SKADE PÅ GARASJE.....	8
7.10.	NYTT REKKVERK	8
7.11.	VIDERESALG AV LADEBOKSER	8
7.12.	OPPDATERINGER PÅ HJEMMESIDEN	8
7.13.	FELLESAVTALER FOR RØR OG TAK	8
7.14.	VEDLIKEHOLDSFONDET.....	8
7.15.	OVERTA DRIFT AV LADEALEGGET	9
7.16.	KVISTAKSJONEN 2026.....	9
7.17.	SVARE UT ETTER EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING.....	9
7.18.	ANNET STYREARBEID	9
8.	TIL ORIENTERING.....	10
8.1.	ALLE MÅ BIDRA	10
8.2.	ØKT AKTIVITET MOT STYRET: KONTAKT FRA MEDLEMMER	10
8.3.	SÆRSKILT HONORAR KNYTTET TIL GTA-PROSJEKTET.....	10

1. STYREARBEIDET

1.1. TAUSHETSPLIKT OG LOJALITET I STYRET

Hvert enkelt styremedlem har signert en taushetspliktavtale som grunnlag for ryddig styrearbeid.

1.2. STYREMØTER

Det har siden forrige generalforsamling vært avholdt 8 ordinære styremøter. Vi har samlet styret ved to anledninger for en «rask prat», og kommuniserer daglig på Messenger. Det er avholdt åtte telefonmøter og 10 TEAMSmøter med ABBL i forbindelse med foreningens drift.

Vi var også gjennom en ekstraordinær generalforsamling i januar 2026.

1.3. STYRETS SAMMENSETNING

Navn:	Adresse:	Verv:
Marius Günther Chapman	Skytten 115	Styreleder
Janne Mari Flåskjer	Skytten 95	Styremedlem
Kristin Helmersen Bjørnvik	Stian Kristensensvei 28	Styremedlem
Kjell Selvik	Skytten 83	Styremedlem
Helene Steine	Skytten 29	Varamedlem
Linda Løchen	Skytten 59	Varamedlem

1.4. DUGNADSSJEFER 2024/2025

Område:	Navn:	Adresse:
Skytten Øst	Trude Vangen	Skytten 105
Skytten Vest	Kim Iversen	Skytten 77
Stian Kristensensvei Øst	Eddie Malmstrøm	St.Kr.vei 30
Stian Kristensensvei Vest	Aksel Gangnæs	St.Kr.vei 94

1.5. ABBL SOM FORRETNINGSFØRER

ABBL bistår oss som forretningsfører, fører regnskap og fakturerer medlemskontingent, hjelper til med juridiske, praktiske og tekniske spørsmål. I avtalen er det også inkludert ordstyrer til generalforsamlingen. ABBL beboerportal finner dere her: <https://abbl.bbl.no/minside>.

1.6. FORENINGENS HJEMMESIDE

Hjemmeside: <https://www.skytten-huseierforening.net>. Her finnes det praktiske opplysninger og kontaktinformasjon. Styret legger ut nyheter som automatisk distribueres via epost til alle medlemmer.

1.7. OM STYREVERVET

Med det store vedlikeholdsetterslepet på vår felles eiendom som vi nå ser, kreves det mer av styret enn tidligere. Sakene som kommer, krever mer og mer tid. Mye fritid og dagtid brukes til å utføre befaringer, besvare telefoner og eposter.

Vi har hatt 18 befaringer i følge med GTA-prosjektet og innhenting av priser. Dette inkluderer 10 befaringer med aktuelle entreprenører i GTA-prosjektet. I tillegg kommer rørlegger, betongbefaring, NORFO, taktekker, asfaltering og håndverkere i følge med «etterslepsprosjektet».

Fra Generalforsamlingen 08.04.25 til i dag har vi mottatt 72 unike eposter med spørsmål, innspill, tilbakemeldinger etc. fra medlemmene. Det er sendt ut over 600 eposter fra styret til, medlemmer i foreningen, ABBL, entreprenørene og andre kontakter. Styreleder har hatt 156 telefonsamtaler i forbindelse med foreningens arbeider.

Dette er ikke lengre bare en dugnadsinnsats slik det tidligere har vært beskrevet. Forskjellen fra tidligere er stor og det er tydelig at det har skjedd store endringer i foreningen:

I 2009 skriver styret at man «i løpet av siste år kun mottatt 1 stk klage fra medlemmene for behandling. Det er i samme periode heller ikke rapportert inn saker til behandling.» I 2010 skriver styret at man «i løpet av siste år ikke mottatt klager fra medlemmene for behandling. Det er i samme periode heller ikke rapportert inn saker til behandling.»

Vi har gått tilbake i tidligere årsrapporter, og snittet fra 2009-2018 viser at styrene har hatt 4-5 styremøter gjennom året. I 2017 var man på to befaringer, og i 2018 var det tre.

Etter disse årene har det vært en stor økning i arbeidet rundt styret: jobben med ladeanlegget, bommene, ansvar for felleseiendom som garasjer og tilfluktsrom som man tidligere trodde var selveier, jobben med rørinspeksjon, vedlikeholdsrapporten og nå siste med GTA-prosjektet.

ABBL informerer oss om at arbeid utenom «vanlig» styrearbeid, altså større saker, fører med seg en påskjønnelse. Dette ønsker vi å si noe mer om under punkt 8.3

1.8. VEDLIKEHOLD OG ÅRSHJUL

Det siste året har veldig mye tid vært brukt på GTA-prosjektet. Grunnen til det er ganske enkel; styret mener at ved å gå for dette prosjektet, som nå er vedtatt, så vil vi løse opp i veldig mange av våre vedlikeholds-utfordringer. Det vil også gjøre sitt til at det i de nærmeste årene vil være mindre behov for vedlikehold på fellesareal og -eiendom.

1.9. HUSFORSIKRING

Alle medlemmer er forpliktet til å holde sitt hus med bod forsvarlig sikret. Brann- (fullverdi), vannledningsskade-(rørskade) og ansvarsforsikring må tegnes. (se vedtektene pkt.3.5). Uten forsikring blir man personlig ansvarlig i skadetilfelle. Vi har hatt både vannlekkasjer, brann, rotter, mus, grevlinger og skjeggekre hos oss før, så det er i medlemmenes egen interesse å ha dette i orden.

1.10. MEDLEMSKONTINGENT

Medlemskontingent 2025: Beløpet er på kr.2.150 per måned (+ 100,- for tilgang til ladeanlegg).

Våre felleskostnader inkluderer hovedsakelig TV-signaler, internett, brøyting, strøing, feiing, forretningsfører, kostnader i forbindelse med dugnad, og den årlige økningen vedtatt på GF 2024:

«Kontingenten endres årlig i samarbeid med forretningsfører og følger generelt prisstigning i samfunnet for å sikre et balansert driftsbudsjett i foreningen.»

2. GARASJEANLEGG

Alle garasjeanleggene er felleseie i henhold til vedtektene våre. Ref.:

«Fellesarealene som eies til en ideell 1/94 part av alle huseiere i foreningen er eiendommene Skytten 1 (gnr./bnr. 94/133 – Skytten Øst), Skytten 31 (94/174), Skytten 69 (94/134 – Skytten Vest), Stian Kristensens vei 100 (94/173 – Stian Kristensens vei Øst og Vest) og eiendom 94/175»

Vi eier alle en ideell 1/94 av alle garasjene og vi disponerer derfor en garasje hver. Det er begrenset med parkeringsplasser på våre felles parkeringsområder med ca. 1/2 parkeringsplass, per boenhet. Mange boenheter disponerer flere biler, noe som fører til at det ikke er plass til alle biler utendørs. Vi vil derfor påpeke viktigheten av at alle benytter sin garasjeplass til parkering av bil.

Det er også viktig å være oppmerksom på at brennbare materialer som maling, olje, bensin, el-avfall og lignende ikke skal oppbevares i garasjen. Da vil ikke forsikringen vår gjelde om det skulle skje noe, og den som disponerer den aktuelle garasjeplassen vil bli holdt ansvarlig.

2.1. FORSIKRING

Som vedtatt i punkt 3.3 på GF 2023 har vi inngått felles garasjeforsikring¹. Forsikringen gjelder for selve bygget og ikke biler eller annet løsøre.

2.2. VEDLIKEHOLD

Vedlikeholdsrapporten 2022 kom med klare anbefalinger når det gjelder utbedringer og vedlikehold av garasjene. Det **renner vann inn** i flere garasjer og det anbefales installering av **avløpsrenne**. Det anbefales også **omteking av garasjetak** til en kostnad på ca. kr 1,6 mill. Det bør også vurderes å se på utbedringer i forhold til **råte**. Flere endebord smuldrer opp, og plank langs bakken råtner. I tillegg har flere garasjer utfordringer med **synkende terreng/asfalt**. Kostnaden for disse tingene er uvisst.

Dette vil bli løst når vi nå, gjennom GTA-prosjektet som er vedtatt, får nye garasjer. Dette vil også senke behovet for nærliggende fremtidig vedlikehold.

2.3. LADING AV ELBILER

Alle garasjer er forberedt for installasjon av elbil-lader fra DEFA. Dessverre har DEFA sluttet å produsere laderne vi bruker. De sendte oss nye ladere, og installerte disse, uten å informere oss. Da vi oppdaget dette måtte vi «fryse» bestilling av nye ladere. Det viser seg at de gamle laderne ikke «snakker» med de nye. De trekker da mer strøm enn de skal, og overbelaster anlegget.

2.3.1. Lading:

Styret tilpasser ladeprisen månedlig, basert på forrige måneds fakturaer. Det hender derfor at den satte ladeprisen er høyere (eller lavere) enn spotprisen i nåværende måned. DEFA Cloudcharge har en abonnementsavgift som faktureres en gang i året. Denne abonnementsavgiften legges til den månedlige fakturaen for medlemskontingent. Månedlig tillegg er for dette er p.t på kr.100.

2.3.2. Påminnelse:

Ref. GF 2018 pkt. 4.4: Det er ikke tillatt lade elbiler utenfor den enkeltes hus/bod da dette medfører parkering av biler på tun og stikkveier i huseierforeningen. Som det fremkommer av tidligere vedtak på generalforsamling, er parkering på områdene ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å bruke skjøteledninger eller adaptere da dette kan medføre brannfare!

Vi minner alle på at man minst en gang i året løser ut jordfeilbryteren på ladeboksen²³. Slik er vanlig ved alle elektriske anlegg. Styret har kontakt med elektriker som årlig kontrollerer vårt felles elektrisk anlegg slik at vi kommer problemer i forkjøpet.

¹ <https://www.skytten-huseierforening.net/2023/04/felles-garasjeforsikring-fra-1-mai/>

² <https://elsjekk-as.no/brannsikkerhet-sjekk-jordfeilbryteren-minst-en-gang-i-aret/>

³ <https://www.fjordkraft.no/strom/stromprat/strom-i-hjemmet/jordfeil/>

2.3.3. Support på ladeboks:

Om ladeboksen ikke virker bør man ringe DEFA eller følge feilsøkingsveilederen deres.

Vi opplever tidvis at anleggene må startes på nytt ved å slå av/på sikringene i skapet. Styret har i feriene organisert seg slik at det alltid var noen tilgjengelig med skapnøkkel i tilfelle dette var nødvendig. Styret har bistått medlemmer her både i ferien og på kveldstid.

2.4. GARASJEPORTER

Nye nøkler eller fjernkontroll kan bestilles fra leverandøren. Vi har vært i kontakt med både Scanporten og Markisemannen som bekrefter at de har fjernkontroll tilgjengelig. Mer info på hjemmesiden⁴

3. VEINETT OG GRØNTAREALER

3.1. VEIBOM

Bommene er kostbare, og det er i alles interesse at de behandles pent. Bommen skal åpnes vekk fra bilen. Om man åpner den med et kjøretøy vil det være fare for bulker og lakkskader, og bommen kan bli ødelagt. Bommen lukkes automatisk igjen av seg selv, og fra åpen stilling til lukket tar dette ca. 40 sekunder. Ikke «tving» bommen til å stå åpen i lengre perioder. Dette er med på å ødelegge mekanismen.

Firmaet Saferoad utfører service for oss. Serviceavtalen gjelder for våre tre bommer. Det beregnes tre timer for servicen pr. bom. Porten bør nå fungere som dem skal. Om det oppdages feil, gi gjerne beskjed til styret eller dugnadsleder så raskt som mulig.

3.2. SNØBRØYTING

Vi har løpende og god kontakt med ABVK. Ny kontrakt ble fornyet i 2025/26. Den gjelder for ett år av gangen og forlenges automatisk 1.juli. Avtalen inkluderer brøyting, strøying, og feiing til dugnaden. En årlig prisøkning tilkommer. Kjell har fulgt ABVK opp tett, og bedt om prioritet. Om de ikke er på plass har han kontaktet dem og purret opp.

3.3. DUGNAD

Dugnadene ble avholdt 29. april og 23. september 2025.

Styret takker alle som møtte opp og gjorde sin innsats for felleskapet. Men vi skulle gjerne ha sett flere deltakere på fellesdugnadene.

Styret ønsker å minne om at dugnad betyr å rydde på alle våre fellesarealer. Det er ikke bare plassen hvor man setter fra seg bilen sin, det er faktisk hele vårt fellesområde som beskrevet i grunnboken, og i våre vedtekter⁵. Våre tun har ulike størrelser med grøntområder og styret ser at mange begrenser dugnaden til sitt eget tun. Det blir derfor en skjevfordeling av arbeidsmengden hos enkelte. Noen bruker 8 timer årlig på dugnad (inkl. gressklipping, feiing av grus), mens andre ikke bidrar for felleskapet.

Styret er forpliktet til å sørge for vedlikehold av fellesområdet og håper alle kan bruke noen få timer hver til å bidra. Da blir man både kjent med naboene og vi slipper å leie inn eksterne og dyre aktører.

Styret ønsker å takke alle beboere som bidrar til at fellesområdene våre fremstår som ryddig og velstelte, også utenom dugnadsperiodene.

4. LEKEPLASSER

4.1. FORSIKRING

Vi har felles ansvarforsikring for våre lekeplasser gjennom ABBL.

⁴ <https://www.skytten-huseierforening.net/garasjer/>.

⁵ <https://www.skytten-huseierforening.net/vedtekter/>

4.2. VEDLIKEHOLD

Styret, på vegne av huseierforeningen, er pliktig til å vedlikeholde eiendelene vi eier i felleskapet, deriblant lekeplassene (se også avsnitt 2.2 i våre vedtekter). Det er gjennomført en enkel befaring av disse, og vi anbefaler dugnadsledere til å ta en runde før neste dugnad, for å se over om det er noe man kan fikse på og utbedre i fellesskap på dugnaden.

5. TILFLUKTSROM

Huseierforeningen har vedlikeholds- og driftsansvar for to tilfluktsrom med adressene Skytten 1 og Stian Kristensens vei 100. I dette ligger det blant annet at styret har ansvar for:

«å **vedlikeholde** rommet i fred (...) Eier av tilfluktsrom har **plikt til å sørge for vann** for det antall tilfluktsrommet er oppsatt til». (Sivilforsvaret.no) og «I et tilfluktsrom for 200 personer skal det for eksempel være **beholdere for minst 1000 liter vann**» (norfo.no)

En oversikt ut over dette og hva dette innebærer kan ses i dokumentet om fredsbruk av tilfluktsrom fra Sivilforsvaret. Styret skal, helst årlig, klargjøre beholdere på 1000 liter vann i rommene. Dette er ikke gjort tidligere og er en ekstra belastning på fremtidige styrever.

Nå som GTA-prosjektet er vedtatt, og vi nærmer oss sanering og fjerning av tilfluktsrommene, så gleder det styret å se at denne posten forsvinner en gang for alle. Bare å vedlikeholde rommene ville kostet oss over 7 millioner kroner. I tillegg står styret og foreningen ansvarlig for løpende vedlikehold, forsikring av rommene og blant annet rullering av vanntanker. Det blir fint å slippe.

5.1. VEDLIKEHOLD

Per dags dato utføres det ikke vedlikehold, da rommene er godkjent slettet av Sivilforsvaret. Punktet bortfaller når GTA nå gjennomføres, ref. teksten ovenfor.

6. TV OG INTERNETT

6.1. TELENOR

Det ble vedtatt på GF 2024 at vi inngår en ny 3års-avtale som løper til August 2027.

Det er viktig å minne om at det er styret som er kontakten med Telenor. Det vil si at ved feil på dekker, fjernkontroll eller ruter skal det reklameres via styrets kontaktperson, ikke direkte fra huseier. Dersom man gjør det via styret er det gratis, om man gjør det direkte koster det penger.

Noen ønsker oversikt som spesifiser tv/bredbånd- andelen av felleskostnadene. ABBL henviser forespørslene de får på dette til Telenor. Oppgi abonnementsnummer 20405350, og ring storkunde nummeret 815 55 520 for å komme raskere frem⁶

7. ANDRE SAKER STYRET HAR JOBBET MED I 2025/26

7.1. TELENOR – KABEL-TV OG INTERNETT

Styret fikk en epost fra Telenor i januar 2026 der de opplyser om «endring i pris og vilkår».

«Vi har i disse dager sendt ut følgende informasjon per post til deres fakturaadresse med varsel om endringer av vilkår og pris gjeldende fra 1.mars 2026, for deres avtale Komplett 500. Ny produktatole i løpet av våren 2026: Vi moderniserer og kommer i løpet av våre til å flytte dere over på en ny avtale: **Frihet L**. Dette er avtalen som gir absolutt mest valgfrihet og fleksibilitet til hver enkelt beboer:

- Behold samme bredbånd tv- og strømmetjenester man har i dag
- De som ønsker, kan bytte ut TV med høyere bredbåndhastighet.
- Eller man kan velge lavere bredbånd og få mer TV- og strømmeinnhold. Uten ekstra kostnad.

⁶ . <https://www.skytten-huseierforening.net/2025/01/telenor-informasjon-om-utstyr-og-faktura/>

For å sikre det å kunne tilby dere trygge og stabile nettopplevelser og et moderne og innholdsrikt TV- og strømmetilbud informerer vi om en **prisøkning** for deres kollektive avtale på **40 kroner per måned** inkludert mva. per boenhet fra 1. mars 2026».

Styret synes denne prisøkningen er høy og har vurdert alternative leverandører. Vi har valgt å utsette dette til GF 27. Da har vi hatt den nye løsningen fra Telenor ett år, og vi kan ta en vurdering på det da.

7.2. ELBIL OG LADING

Ref. det vi skrev under punkt 2.3, så har dessverre DEFA sluttet å produsere laderne vi har brukt. Elektriker har installert en ny type ladere uten å informere oss. Med en gang styret ble klare over dette måtte vi «fryse» bestilling av nye ladere. De gamle laderne «snakker» ikke med de nye. De nye trekker mer strøm enn de skal, og overbelaster anlegget. Det er ikke installert nye ladere siden sensommeren 2025, i påvente av nytt ladeanlegg gjennom GTA-prosjektet.

Det har tatt mye tid for å finne ut hvordan vi skulle løse dette. Når vi først skal i gang med GTA-prosjektet er dette en god mulighet til å få et moderne og fremtidsrettet anlegg.

7.3. TILFLUKTSROM

Sommeren 2024 ble sletting av rommene innvilget og gjennom GTA-prosjektet vil rommene fjernes. Det har vært gjennomført flere befaringer der vi har sett på betongen, vann og rør, og generelt vedlikehold av rommene. Vi har snakket med Eineåsen huseierforening om deres bruk av rommene, og sett på hva blokkene i Bjørnebærestien gjør. Blant våre medlemmer har det vært snakk om at man bare kan «*tømme rommene og plombere døra*». Det stemmer ikke, og ingen av våre «naboer» gjør det. Både Eineåsen og Bjørnebærestien gir uttrykk for at de må vedlikeholde sine rom:

Bjørnebærestien skriver «utbedring av alle tilfluktsrom: Vi er pålagt utbedring av Sivilforsvaret» og Eineåsen informerer oss om at de også er forpliktet til å sette rommet i stand etter forskrift.

Dette stemmer med det Styret har funnet ut: om vi hadde beholdt rommene, måtte de bli rehabilitert og vedlikeholdt:

Plikten til å opprettholde tilfluktsrom reguleres av sivilbeskyttelsesloven § 21: "Eier og bruker av offentlig eller privat tilfluktsrom plikter å holde tilfluktsrommet i forsvarlig stand."

Det er billigere å sanere rommene, enn å beholde dem og vedlikeholde. At vi fikk innvilget sletting av rommene er bare positivt for oss.

7.4. GTA -PROSJEKTET: (GARASJE, TILFLUKTSROM OG ASFALT)

På grunn av våre store utfordringer med vedlikehold har foreningen valgt å vedta GTA-prosjektet på ekstraordinær generalforsamling januar 2026. Et totalprosjekt med garasjer, tilfluktsrom og asfaltering. På den måten «løser» vi tre store vedlikeholds-utfordringer i et og samme prosjekt.

Dette har vært en prosess vi har brukt utrolig mye tid på. Det er blant annet gjennomført 18 befaringer på dagtid, noe som krever at styremedlemmer at måtte ta fri fra eget arbeid for å være med.

7.5. VELFORENINGEN

I fjor knyttet foreningen seg opp til Berger og Rykkinn Vel. Styret har i år gått fire runder i foreningen og delt ut Velavisen. Kostnaden for medlemskap er lav (125,- per medlem/ årlig). Foreningen kan trekke seg ut om Generalforsamlingen på et senere tidspunkt mener at vi ikke skal være en del av dette samarbeidet. Som medlem har vi mer å si i aktuelle saker, og vi har et ord med i laget opp mot kommunen.

Styremedlem Kjell Selvik ble intervjuet i Velavisen tidligere i år og gjorde en god figur på vegne av oss.

7.6. UVÆRET FELLESFERIEN 2025

I sommer (13.07) var det et strømbrydd i foreningen i sammenheng med uvær og lynnedslag. På grunn av uværet fikk flere problemer med å få ladet bilene sine. Styret re-startet anlegget, uten hell. Det ble bestilt elektriker så raskt som mulig. Uværet gikk ikke bare utover laderne, men også flere dekodere.

I forbindelse med dette mottok vi i løpet av de nærmeste dagene flere e-poster, og telefoner direkte til styret. Styreleder ble oppringt både 22.30 samme kveld, og 07.00 dagen etter.

Vi i styret jobber så godt vi kan, men dette var midt i fellesferien. Styreleder satt i telefon, skrev eposter og svarte ut SMSer i 15 timer fordelt på de nærmeste dagene. Dette illustrerer igjen hvor stort dette styrevervet er i ferd med å bli.

7.7. OPPMERKING AV P-PLASSENE

Det ble før, under og etter dugnaden sprayet opp og markert p-plasser. Disse hadde falmet over årene, og det var fint å få dette på plass. Takk til dem som bidro!

7.8. SERVICE AV BOM

Vi har fulgt opp og fått gjennomført årets service, prisen på dette ble 19.176,- mot fjorårets 21.718,-

Om noen i foreningen har kompetanse på slik service, eller kan bidra med dette, så er det fint om man sier ifra, da slipper vi denne utgiften.

7.9. SKADE PÅ GARASJE

I slutten av oktober ble hjørnet på den ene garasjen i Stian Kristensens vei øst påkjørt. Vi ble informert av et medlem, som tok saken i egne hender og spikret på plass endebordet. Styret kontaktet dugnadsleder på tunet; Nytt bord ble satt inn og det gamle kastet. Takk for rask innsats og respons fra dere begge!

7.10. NYTT REKKVERK

Det har kommet inn ønske om rekkverk på begge sider av trappen i Stian Kristensens Vei vest. Styret har derfor blitt bedt om å innhente pris på dette – og ta dette med som sak på Generalforsamlingen. Det har vi gjort, og saken skal stemmes over.

7.11. VIDERESALG AV LADEBOKSER

Da vi dessverre må kvitte oss med eksisterende ladebokser har styret sjekket opp muligheten for om disse kan brukes videre privat på for eksempel hytta, eller videreselges til andre. Det er dessverre ikke mulig å bruke disse videre i våre nye garasjer, da de er av et annet system. Og vi er ikke fornøyde med DEFA laderne og deres ladeløsning (CloudCharge / Stripe).

Vi har sjekket med elektriker og Eineåsen huseierforening om de ønsker å kjøpe våre ladere. Dessverre har vi ikke fått noe konkret svar per nå (06.04). Om man ønsker kan man selv sjekke opp videresalg av egen ladeboks. Disse eies av hvert enkelt medlem privat, og er ikke en sak for foreningen som helhet.

Det er ikke lenge siden vi fikk disse laderne, men dessverre har tiden tatt oss igjen. Det har skjedd utrolig mye med denne teknologien på få år. Og dette er ikke noe sittende eller tidligere styrer kunne forutse.

7.12. OPPDATERINGER PÅ HJEMMESIDEN

Gjennom året har vi lagt ut mye informasjon til medlemmene; totalt 22 innlegg på siden. Blant annet informasjon om dugnad, klippelister, beising, økte felleskostnader, ladeanlegget, uværet, piper, varmpumper, og GTA-prosjektet.

7.13. FELLESAVTALER FOR RØR OG TAK

Vi har sett på muligheten for fellesavtaler på rør- og tak. I forbindelse med rørfornyningen flere gjennomførte i 2023-2025 så la vi merke til hvor nyttig det kunne være med en felles avtale på slikt.

Vi har lest at «om det er flere eiendommer tilknyttet en slik privat stikkledning, er det felles vedlikeholdsplikt. Alle brukerne eier ledningen i felleskap og har felles ansvar. Vi anbefaler at naboene i slike tilfeller har en avtale om hvordan dere skal fordele drift- og vedlikehold og kostnader».

Styret tenker at det samme kan være lurt med tanke på felles ansvar for tak også.

Vi var i kontakt med ABBL ang. dette. De synes dette høres smart ut, men påpeker at vi er selveiere, og at styret ikke kan pålegge noen dette. Det er heller ikke styret sitt ansvar. Men om noen ønsker å utbedre gode avtaler for dette, og dele med foreningen er dette veldig fint. Jo flere som samarbeider jo bedre – da vil fremtidig vedlikehold gli lettere.

7.14. VEDLIKEHOLDSFONDET

Det har vært litt surr mot ABBL da vår tidligere forretningsfører ble sykemeldt. De glemte å overføre fra brukskontoen vår, til vedlikeholdsfondet. På grunn at dette mente styret at vi har tapt noe renteinntekter.

Takk til medlemmene i foreningen som bidro i denne saken. Vi har på grunn av deres og styrets innsats, og påståelighet, blitt kompensert med 5000,- kr for tapte renter. Mer enn det vi egentlig selv kom frem til. Vi er meget fornøyde med ABBL her.

7.15. OVERTA DRIFT AV LADEALEGGET

Vi har vært i kontakt med to firma; Elaway og Current, ang. drift av ladeanlegget. De har ikke mulighet til å overta dagens anlegg. Men målet er at vi kan overføre driften av anlegget til et av disse firmaene når GTA-prosjektet er gjennomført. Det vil lette mye av arbeidet styret har, og medlemmene vil få et bedre produkt og hjelp enn de får i dag. Vi kommer tilbake til dette senere.

7.16. KVISTAKSJONEN 2026

Vi har, sammen med velforeningen på Rykkinn, lagt til rette for at foreningens medlemmer skal få kastet kvist. Dette gjennomføres 15.april. Mer informasjon ligger på hjemmesiden

7.17. SVARE UT ETTER EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Etter vedtaket på ekstraordinær generalforsamling har styret brukt mye tid på å få svart ut, oppklart og undersøkt diverse spørsmål fra beboere.

Først mottok styret to rekommanderte brev (21.02.26) der 16 av 94 medlemmer ønsket «felles formell reservasjon» av betalinger til en del spørsmål var avklart. Dette tok mye tid da vi måtte konferere med juridisk avdeling i ABBL. Konklusjonen deres var at det ikke var grunnlag for reservasjon, og kravet til innbetaling ble opprettholdt da vedtaket allerede var tatt av Generalforsamlingen i huseierforeningen. Begrunnelse for dette gikk på det rettslige grunnlaget, ingen reservasjonsrett og vårt ansvar som styre for å likebehandle alle medlemmer og sikre finansiering av det vedtatte prosjektet.

Deretter ble vi kontaktet av en advokat (02.03.26), som representerte 9 av 94 medlemmer som hadde flere innsigelser og spørsmål. Igjen kontaktet vi juridisk avdeling i ABBL for støtte her.

Dette endte med oppdelingen av innbetalingene i to bolker. En på 100.000,- 15.mars, og resten, 142.500,- når søknad godkjennes (ca. 12 uker etter at søknad sendes).

Helt til slutt har vi mottatt et brev fra Bærum kommune (24.03.26) der de informerer oss om at det er sendt inn bekymringer omkring prosjektet fra to husstander i foreningen. Kommunen skriver til oss at

«Kommunen har ikke mottatt søknad på tiltak det ble avholdt forhåndskonferanse om 18.12.2024. Vi har derfor ingen kommentarer til deres innspill i denne omgang.»

Vi har sammen med vår entreprenør svart ut en del av disse bekymringene. Det er flere feil i påstandene og det er viktig at vi opererer med sannhet i kontakt med kommunen. Flere av bekymringene kunne vært oppklart ved en enkel epost til styret. Det er blant annet frykt for vesentlig nedbygging av områdene våre, og endringer i arkitektoniske uttrykk. Det nevnes også i bekymringen økt trafikk og flere biler.

For det første vil det ikke bli noen vesentlig nedbygging av arealene våre, og garasjene som bygges blir i samme stil som dagens, bare litt større og dypere slik at moderne biler får plass. At det blir økt trafikk og flere biler nærme husene skjønner vi lite av. Vi kan ikke se noen relasjon mellom nye garasjer og flere biler i eierskapet til foreningens medlemmer.

Kun knyttet til disse tre sakene har styret brukt mer enn 40 arbeidstimer. Blant annet å svare ut eposter, SMSer, telefonsamtaler med vår juridiske kontakt, forretningsfører og deres juridiske kontakt. Alt dette etter at vedtaket er godkjent av et stort flertall av foreningens medlemmer.

Det har ført til at vi har satt arbeidet opp mot entreprenør på vent, i flere runder, i påvente av svar fra blant annet jurist. Dette har gjort at prosjektet har tatt mye lengre tid enn vi informerte om på ekstraordinær generalforsamling, det er beklagelig.

7.18. ANNET STYREARBEID

Gjennom året har vi også fulgt opp det som faller inn under **vanlig styrearbeid**: Besvart epost, kontakt med ABBL og daglig drift av foreningen.

Det gjennomføres løpende beregning av strømpris i garasjene / ladeanlegget, vi oppdaterer hjemmesiden, og vi legger til nye beboere i mailsystemet og sender ut velkomstmaler. Vi har oppdatert vedtektene etter generalforsamlingen. Årshjulet er oppdatert med el-service av garasjene og ladebokser. Vi har sjekket opp tinglysning og eierskap av fellesarealene. Det er

lagt til rette for to dugnader, med bestilling av containere. Kontakt med ABBL; oppdatering av medlemslister, følge opp vedlikeholdsfondet, mm.

Hjemmesiden skal være oppdatert, og det er laget et eget punkt: **GTA prosjekt – Ofte stilte spørsmål.**

8. TIL ORIENTERING

8.1. ALLE MÅ BIDRA

Det er viktig at alle deltar for, og i, foreningen. Vi har 10 roller som skal fylles. Fire dugnadssjefer, fire i styret, med to vararepresentanter. Hver person sitter ca. 2 år i sin «stilling». Det betyr at en andel av foreningsmedlemmene holder en posisjon for fellesskapet til enhver tid. Selv om man satt i styret for noen år siden kan det hende at det er din tur igjen nå.

Styrearbeidet krever mer enn tidligere – med store etterslep som må følges opp, og oppfølging av elbillading, bommene, garasjer og tilfluktsrom. Dette er nye ting som har tilkommet foreningen, og er styrets ansvar. Alt innenfor de siste 6 årene.

8.2. ØKT AKTIVITET MOT STYRET: KONTAKT FRA MEDLEMMER

Som tidligere nevnt er styrearbeidet av et helt annet nivå enn tidligere. Vi vet ikke om dette henger sammen med større tilgjengelighet (hjemmeside, epost, telefon) eller om medlemmene stiller høyere krav. Men bare i løpet av det siste året vi mottatt 72 unike eposter fra medlemmer:

Dette er spørsmål om fellesgjeld og medlemskontingent, rør og rørfornyng, spørsmål ang. fest i foreningen, fyrverkeri, usikkerhet knyttet til økning fra Telenor og økte felleskostnader, elbil og ladning, kontakt ang. nevnte uvær, spørsmål om stiger, kjøp og salg av bolig, hva som er lov og ikke lov å bygge, bytting av tak, varmepumpe, skader på garasjer, sjikanering, GTA-prosjektet, brøyting og strøing etc.

Det er sendt ut mer enn 600 eposter fra styret dette året; til medlemmene, entreprenører, håndverkere, ABBL ol. Styreleder har hatt 156 telefonsamtaler i følge med foreningens drift.

I tillegg til dette kommer andre befaringer, direkte oppmøter på døra fra foreningsmedlemmer, og telefon- og TEAMSmøter. Det er blant annet gjennomført 8 telefon- og 10 TEAMSmøter med ABBL.

Vi har hatt 18 befaringer i følge med GTA-prosjektet og innhenting av priser. Dette inkluderer 10 befaringer med aktuelle entreprenører i GTA-prosjektet og rørlegger, betongbefaring, NORFO, taktekker, asfaltering og håndverkere i følge med «ettersleppsprosjektet».

Styremedlemmer har tatt seg fri fra jobb ved flere anledninger for å få gjennomført befaringer og møtevirksomhet for foreningen. Dette er ikke lengre bare dugnadsinnsats slik det tidligere har vært.

8.3. SÆRSKILT HONORAR KNYTTET TIL GTA-PROSJEKTET

Som styret før oss, ber styret om et tillegg til årlig styregodtgjørelse for innsatsen de siste året med GTA-prosjektet.

Styret har lagt ned mange timer med arbeid for foreningen. Gjennom GTA-prosjektet løser vi flere av fremtids- og vedlikeholds utfordringene. Vi letter også arbeidet for fremtidige styre, med mindre ansvar (tilfluktsrom og ladeanlegg). Vi senker felleskostnadene (gjennomført fra mai 2026) da vi ikke trenger å spare like mye i vedlikeholdsfondet, når nå det meste av fellesareal og eiendom er vedlikeholdt.

Det har i denne perioden vært mye ekstraarbeid i forbindelse med prosjektet. Og ABBL informerer oss om at det er vanlig at slike prosjekter utløser ekstra honorar, da dette er langt utenfor ordinært styrearbeid.

Vi gjenbraker argumentasjonen forrige styre brukte da de i 2024 fikk bonus for sitt arbeid med rørinspeksjon:

Vi mener at en ekstrabevilgning i styrehonoraret vil være rimelig og rettferdig. Dette vil ikke bare anerkjenne den betydelige innsatsen som styremedlemmene har lagt ned de to siste årene, men det vil også kunne bidra til å tiltrekke engasjerte styremedlemmer.

Resultatregnskap Skytten Huseierforening, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 404 000	1 857 180	2 382 036	24 940 600
Annen driftsinntekt	2	183 345	160 081	161 500	160 000
Sum inntekter		2 587 345	2 017 261	2 543 536	25 100 600
Kostnader					
Lønnskostnad	3	102 690	100 408	107 500	107 254
Kostnad lokaler	4	411 688	372 580	386 000	441 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	4 006	1 062	2 000	4 000
Reparasjon og vedlikehold	6	77 427	167 828	200 000	200 000
Periodisk vedlikehold	7	0	4 277	0	24 200 000
Annen driftskostnad	8	991 870	948 465	976 000	1 075 000
Sum kostnader		1 587 680	1 594 619	1 671 500	26 027 254
Resultat før finansielle poster		999 665	422 642	872 036	-926 654
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	42 283	10 534	15 000	4 000
Sum finansielle poster		42 283	10 534	15 000	4 000
Årsresultat		1 041 947	433 176	887 036	-922 654

Balanse Skytten Huseierforening, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		45 230	14 758
Andre fordringer	10	65 995	0
Sum fordringer		111 224	14 758
Bankinnskudd, kasse o.l	11	2 192 439	1 254 210
Sum omløpsmidler		2 303 663	1 268 967
Sum eiendeler		2 303 663	1 268 967

Balanse Skytten Huseierforening, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	2 223 150	1 181 203
Sum egenkapital		2 223 150	1 181 203
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		64 878	64 109
Forskudd innbetalinger		15 636	23 655
Annen kortsiktig gjeld	13	0	1
Sum kortsiktig gjeld		80 513	87 765
Sum gjeld		80 513	87 765
Sum egenkapital og gjeld		2 303 663	1 268 967

Skytten Huseierforening

Sted: _____, dato: _____

Marius Günther Chapman
Styreleder

Kristin Helmersen Bjørnvik
Styremedlem

Janne Mari Flåskjer
Styremedlem

Kjell Selvik
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I huseierforeninger aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for det enkelte medlem. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpene i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller det enkelte medlem uten at tiltaket aktiveres i huseierforeningen. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i huseierforeningen, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i huseierforeningens balanse og nedbetales gjennom huseierforeningens fellesutgifter. I slike tilfelle kan huseierforeningens egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	1 471 664	1 126 684	1 448 000	1 635 600
Internett	46 436	278 616	46 436	0
Inntekt ladestasjoner	39 900	28 880	41 600	40 000
Ekstraordinær innbetaling av felleskostnader	0	0	0	22 795 000
Innbetaling vedlikeholdsfond	846 000	423 000	846 000	470 000
Sum	2 404 000	1 857 180	2 382 036	24 940 600

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Strøm el-bil	183 345	152 081	160 000	160 000
Andre driftsinntekter 3	0	8 000	1 500	0
Sum	183 345	160 081	161 500	160 000

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	90 000	88 000	94 000	94 000
Arbeidsgiveravgift	12 690	12 408	13 500	13 254
Sum	102 690	100 408	107 500	107 254

Huseierforeningen har ingen ansatte.

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lys, varme, energi	225 336	168 655	175 000	230 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	787	543	1 000	1 000
Sommer- og vinterkostnader	185 565	203 382	210 000	210 000
Sum	411 688	372 580	386 000	441 000

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	305	912	0	0
Driftsmateriale	3 701	150	2 000	4 000
Sum	4 006	1 062	2 000	4 000

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	5 200	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	49 050	126 709	100 000	100 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	23 177	41 119	100 000	100 000
Sum	77 427	167 828	200 000	200 000

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Rehabiliteringsprosjektet	0	0	0	24 200 000
Sum	0	4 277	0	24 200 000

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	123 132	118 089	122 000	127 000
Honorar for teknisk rådgivning	25 575	0	0	0
Honorar konsulenttjenester	0	7 000	0	0
Løpende drifts- og serviceavtaler	38 837	45 207	50 000	50 000
Porto og andre forsendelseskostnader	5 447	3 756	5 000	6 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	749 212	733 371	750 000	830 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	0	916	2 000	1 000
Kontingenter	5 875	0	0	12 000
Forsikringspremie	26 046	23 999	26 000	27 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	5 489	5 000	5 000	5 500
Bank og kortgebyrer	6 624	6 000	6 000	6 500
Kostnader for bomiljøtiltak	5 633	5 127	10 000	10 000
Sum	991 870	948 465	976 000	1 075 000

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	881	1 415	0	0
Renter plasseringskonto	41 401	9 119	15 000	4 000
Sum	42 283	10 534	15 000	4 000

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Periodisering kostnader	65 995	0
Sum	65 995	0

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	553 493	995 612
Sparekonto Boligbanken	1 638 946	258 598
Sum	2 192 439	1 254 210

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	1 181 203	748 027
Fra årets resultat	1 041 947	433 176
Sum annen egenkapital	2 223 150	1 181 203
Sum egenkapital	2 223 150	1 181 203

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	1
Sum	0	1

Note 14 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 181 203	748 027
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 041 947	433 176
Årets endring disponible midler	1 041 947	433 176
Disponible midler UB	2 223 150	1 181 203

Vedtekter Skytten Huseierforening.

Vedtatt på Generalforsamling 25. januar 1972, sist endret på GF2025.

1. 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.

2. 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.

3. MEDLEMMENES RETTIGHETER OG PLIKTER

1. Alle medlemmer kan velges til verv i foreningen. Et medlem kan nekte gjenvalg den påfølgende periode, men kan ikke sitte i mer enn tre perioder sammenhengende. Fraværende medlem kan velges.
2. Eier flere et hus har bare en stemmerett. Medlem kan stemme ved fullmektig, men fullmakt kan bare gis til annet medlem eller til person i medlemmets husstand.
3. Medlemmene skal rette seg etter foreningens vedtekter, vedtak fra Generalforsamlingen og vedtak av Styret.
4. Medlemmene plikter å holde sitt hus med bod forsvarlig sikret. Brann-(fullverdi), vannledningsskade-(rørskade) og ansvarsforsikring må tegnes.
5. Valg av farger ved utvendig oppussing forelegges Styret til godkjenning. Fasadeendringer og andre vesentlige bygningsmessige arbeider følger søknadsplikt iht gjeldende regelverk i Bærum Kommune og skal følge regelverkets søknadsbestemmelser.

4. BESTEMMELSER FOR BRUK AV GARASJEANLEGGET

1. **Garasjeanleggets formål og bruk**

Garasjeanlegget er foreningens felles eiendom. Den enkelte bruker har kun disposisjonsrett til den garasjeplassen som er anvist vedkommende. Garasjeplassen skal benyttes til parkering og skal ikke anses som, eller brukes som bod eller lagerplass.

2. **Tillatt bruk av garasjeplassen.**

Garasjeplassen skal benyttes til parkering av registrerte motorkjøretøy i jevnlig bruk.

Det er likevel tillatt å oppbevare smågjenstander som sykler, ski og

Vedtekter Skytten Huseierforening.

liknende, forutsatt at dette lagres forsvarlig og på en måte som ikke er til hinder eller ulempe for andre brukere.

3. **Fremleie**

Ved fremleie av garasje plass skal styret informeres. Samme formål, regler og sanksjoner gjelder ved fremleie. Det forventes at leietaker informeres om vedtektene av utleier

4. **Forbud mot oppbevaring av brannfarlige gjenstander.**

Av hensyn til brann sikkerheten i anlegget og gjeldende forsikringsvilkår er det strengt forbudt å oppbevare brennbare eller brannfarlige materialer på garasjeplassen. Dette omfatter blant annet, men er ikke begrenset til:

1. gassbeholdere, herunder propan og butan
2. brannfarlige væsker, som bensin, olje, tynner og lignende
3. bildeler, avfall og annet brennbart materiale eller skrot

5. **Montering av hyller og opphengssystemer**

Det er tillatt å montere hyller, kroker eller opphengssystemer på veggen tilknyttet egen garasje plassen, forutsatt at dette utføres på en forsvarlig måte, og ikke medfører sjenanse, ulempe eller risiko for naboer eller øvrige brukere av anlegget.

Ved salg, bytte eller opphør av disposisjonsrett til garasjeplassen skal plassen tømmes fullstendig og tilbakeføres til opprinnelig stand. Alt fastmontert utstyr, herunder hyller, kroker og lignende, skal fjernes, og eventuelle skader skal utbedres, med mindre ny bruker skriftlig bekrefter å overta det aktuelle utstyret.

6. **Reaksjoner ved brudd på bestemmelsene**

Ved manglende overholdelse av disse bestemmelsene kan styret eller foreningen iverksette følgende tiltak:

1. **Skriftlig pålegg**

Bruker mottar et skriftlig varsel med frist for å rydde eller fjerne gjenstander i strid med bestemmelsene.

2. **Fjerning for brukers regning og risiko**

Dersom pålegget ikke etterkommes innen fastsatt frist, kan foreningen sørge for at gjenstandene fjernes for brukerens regning og risiko.

3. **Inngripende tiltak ved vesentlige eller gjentatte brudd**

Ved vesentlige eller gjentatte brudd forbeholder foreningen seg retten til å kreve at plassen fremleies til andre, eller i særlige tilfeller å inndra brukerens disposisjonsrett til parkeringsplassen, så langt dette er i samsvar med gjeldende vedtekter og regelverk.

5. STYRET

1. Styret består av fire medlemmer som velges av Generalforsamlingen. Begge kjønn skal være representert. Styremedlemmene velges for to år – første gang velges to

Vedtekter Skytten Huseierforening.

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.

2. Styret forestår den daglige drift av foreningen i samsvar med dens vedtekter og vedtak av Generalforsamlingen. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.
3. Styret er beslutningsdyktig når tre medlemmer møter. Foreningen forpliktes av to styremedlemmer i fellesskap.
4. Styret kan ikke forplikte foreningen ut over kr. 60.000,- bortsett fra ved ekstraordinære tilfelle.
5. Styret fungerer som valgkomite.

6. GENERALFORSAMLINGEN

1. Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighet.
2. Generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av mai. Dato for generalforsamling varsles senest 8 uker før.
3. Generalforsamlingen treffer sine vedtak med alminnelig flertall. Vedtektsendring krever 2/3 delers flertall av de avgitte stemmene. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.
4. 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.
5. Kontingenten endres årlig i samarbeid med forretningsfører og følger generelt prisstigning i samfunnet for å sikre et balansert driftsbudsjett i foreningen. Kontingenten skal være lik for alle medlemmene.

7. EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING skal holdes dersom Styret finner det nødvendig eller 15 stemmeberettigede medlemmer skriftlig fremsetter krav om det. Reglene om ordinær Generalforsamling gjelder så langt de passer.

8. UTLEIE. Dersom et medlem leier ut sin bolig eller garasje skal leietageren skriftlig forplikte seg til å følge foreningens vedtekter, vedtak av Generalforsamlingen og Styret. Huseier selv må sikre at leietaker skriver under, og at signert avtale skal sendes styret»

9. OPPLØSNING. Huseierforeningen kan ikke oppløses uten samtykke fra Bærum kommune.

Budsjett 2026 - Skytten Huseierforening

Inntekter

Felleskostnader	1 635 600,00
Inntekt ladestasjoner	40 000,00
Strøm el-bil	160 000,00
Ekstraordinær innbetaling - GTA- prosjektet	22 795 000,00
Vedlikeholdsfond	470 000,00
Renter plasseringskonto	4 000,00
Sum inntekter	25 104 600,00

Kostnader

Styrehonorar	94 000,00
Arbeidsgiveravgift	13 254,00
Lys, varme, energi	230 000,00
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	1 000,00
Sommer- og vinterkostnader	210 000,00
Driftsmateriale	4 000,00
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	100 000,00
Reparasjon og vedlikehold uteområde	100 000,00
Periodisk vedlikehold - GTA- prosjektet	24 200 000,00
Forretningsførerhonorar	127 000,00
Løpende drifts- og serviceavtaler	50 000,00
Porto og andre forsendelseskostnader	6 000,00
Elektroniske fellesavtaler	830 000,00
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	1 000,00
Kontingenter	12 000,00
Forsikringspremie	27 000,00
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	5 500,00
Bank og kortgebyrer	6 500,00
Kostnader for bomiljøtiltak	10 000,00
Sum kostnader	26 027 254,00

Sum resultat	-922 654,00
---------------------	--------------------

Disponible midler

Disponible midler per 01.01 IB	2 223 150,00
Endring disponible midler	-922 654,00
Disponible midler UB	1 300 496,00