

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Skogfaret Huseierforening onsdag 29.05.2024 kl. 18:00 - Personalrommet i 2. egt. i hovedbygget, Løkeberg skole

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Eiendomsforvalter, Christian Dahl-Andersen, ble valgt som møteleder

### 1.2 Valg av protokollfører

**Vedtak:**

Eiendomsforvalter, Christian Dahl-Andersen, ble valgt som protokollfører

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

**Vedtak:**

Tatt til orientering. Til stede var 28 medlemmene som leverte adgangstegn. Det ble levert 6 fullmakt(er), totalt 34 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Christian Dahl-Andersen og advokat Jan-André Fossby-Andersen

### 1.4 Valg av en medlem til å medundertegne protokollen

**Vedtak:**

Henrik Sagen ble valgt til å medundertegne protokollen

### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Under pkt.7 - Saker fra beboere, ble pkt. 7.3 flyttet frem og foreslått behandlet før pkt. 7.1 og 7.2

**Vedtak:**

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

## 2. Styret informerer

**Vedtak:**

Styret informerer ble tatt til orientering.

Protokolltilførsel fra Torstein Sinding-Larsen:

§5 i vedtektene sier at styret har ansvar for vedlikehold av fellesareal.

Avsnittet sier videre at styret ikke har myndighet til ... regulatoriske vedtak av betydning for fellesskapet.

Fjerning av lekeplass må ansees som et forhold som faller under denne begrensningen.

## 3.

# Årsregnskapet for 2023

## **Vedtak:**

Regnskapet 2023 ble godkjent.

## **4. Valg av revisor**

### **Vedtak:**

KPMG A/S ble valgt som huseierforeningens revisor

## **5. Godtgjørelse til det sittende styre.**

### **Vedtak:**

Styret fikk kr. 63 000,- til intern fordeling.

## **6. Saker fra styret**

### **6.1 Nye vedtekter i Huseierforeningen – nytt sett med vedtekter**

Styret i Skogfaret Huseierforening (SH) ønsker å samle og endre bestemmelser i Huseierforeningens vedtekter og dokumentene «Retningslinjer for fordeling av utgifter i Skogfaret Huseierforening» og «Retningslinjer for godt naboskap i Skogfaret Huseierforening», slik at bestemmelse vil fremgå av to dokumenter. Bestemmelsene i de to sist nevnte dokumentene, er regler som praktiseres og fungerer tilsvarende som SH sine vedtekter.

Det er tinglyst servitutbestemmelser på hver av eiendommene, gnr/bnr, som er pliktige medlemmer av SH, og som tidligere var boliger/andeler i Skogfaret Borettslag. Servitutbestemmelsene fastsetter rammene for hvilke bestemmelser/regler som medlemmene av SH plikter å følge og må forholde seg til og akseptere. Servitutbestemmelsene «går langt» i å videreføre regler/bestemmelser fra det tidligere borettslaget til SH.

Generalforsamlingen skal først fatte vedtak om nye vedtekter for Skogfaret Huseierforening som en egen sak, og deretter fatte vedtak om dokumentet «Ordensregler for godt naboskap i Skogfaret Huseierforening».

Styret er av den oppfatning at det klart er en fordel for medlemmene i SH og for driften av Huseierforeningen, at de viktige og sentrale bestemmelsene for SH samles og fremgår av SH sine vedtekter, og at ordensregler/regler for godt naboskap samles i et eget dokument.

Forslag til nye bestemmelser i vedtektene er skrevet med fet skrift, og det som forslås tatt bort/fjernes er streket over, gjennomgående strek.

Bestemmelsene «Retningslinjer for fordeling av utgifter i Skogfaret Huseierforening» er tatt inn som ny § 8 i vedtektene. § 9-11 er bestemmelser fra «Retningslinjer for godt naboskap» i SH.

### **Vedtak:**

Generalforsamlingen godkjenner nye vedtekter (nytt sett med vedtekter) for Skogfaret Huseierforening, slik det fremgår av vedlagte dokument, nytt vedtektssett.

Vedtak: Godkjent

Avstemming: 33 for / 0 blank / 1 mot

## **6.2 Nytt dokument, nye regler – «Ordensregler for godt naboskap i Skogfaret Huseierforening»**

Styret i Skogfaret Huseierforening (SH) ønsker å samle og endre bestemmelser i Huseierforeningens vedtekter og dokumentene «Retningslinjer for fordeling av utgifter i Skogfaret Huseierforening» og «Retningslinjer for godt naboskap i Skogfaret Huseierforening», slik at bestemmelse vil fremgå av to dokumenter. Bestemmelsene i de to sist nevnte dokumentene, er regler som praktiseres og fungerer tilsvarende som SH sine vedtekter.

Det er tinglyst servitutbestemmelser på hver av eiendommene, gnr/bnr, som er pliktige medlemmer av SH, og som tidligere var boliger/andeler i Skogfaret Borettslag. Servitutbestemmelsene fastsetter rammene for hvilke bestemmelser/regler som medlemmene av SH plikter å følge og må forholde seg til og akseptere. Servitutbestemmelsene «går langt» i å videreføre regler/bestemmelser fra det tidligere borettslaget til SH.

Generalforsamlingen skal først fatte vedtak om nye vedtekter for Skogfaret Huseierforening som en egen sak, og deretter fatte vedtak om dokumentet «Ordensregler for godt naboskap i Skogfaret Huseierforening».

Styret er av den oppfatning at det klart er en fordel for medlemmene i SH og for driften av Huseierforeningen, at de viktige og sentrale bestemmelsene for SH samles og fremgår av SH sine vedtekter, og at ordensregler/regler for godt naboskap samles i et eget dokument.

De bestemmelser som passer fra dokumentet «Retningslinjer for godt naboskap i Skogfaret Huseierforening» er videreført i det nye dokumentet.

Forslag til nye bestemmelser i vedtektene er skrevet med fet skrift, og det som forslås tatt bort/fjernes er streket over, gjennomgående strek.

### **Vedtak:**

Generalforsamlingen godkjenner det nye dokumentet «Ordensregler for godt naboskap i Skogfaret Huseierforening», slik det fremgår av vedlagte dokument med endringer.

Vedtak: Godkjent  
Avstemming: Enstemmig

## **7. Saker fra beboere**

### **7.1 Biloppstillingsplasser på fellesområdene**

Vi ber om at temaet «biloppstillingsplasser på fellesområdene» settes som sak på dagsorden, der styret informerer om hvilke parkeringsplasser som er tildelt på fellesområdene, og besvarer følgende spørsmål:

Er det gitt retningslinjer for tildeling av slike plasser?  
Hvis svaret på spørsmålet er nei, fremmer vi forslag:

Begrunnelse: Vi ønsker en ensartet praksis for tildeling av et knapt fellesgode.

Forslagsstillere: Bjørn Frantzen, Heggensnaret 18F og Arve Strømsheim, Heggensnaret 18B

### **Vedtak:**

Styret utarbeider utkast til retningslinjer for tildeling av faste parkeringsplasser på fellesareal.

Vedtak: Godkjent  
Avstemming: Enstemmig

Forsamlingen ble her gjort oppmerksom på at generalforsamlingen 2021 hadde hatt

parkeringssituasjonen i SH til behandling.

## 7.2 Festeavgift for fast parkeringsplass på fellesarealene

Betales det festeavgift for fast parkeringsplass på fellesarealene?

Hvis svaret er nei, fremmer vi følgende forslag:

Begrunnelse: Fast parkeringsplass på fellesarealene bør belastes med avgift på samme måte som leie av areal i garasje på fellesarealene.

Forslagsstillere: Bjørn Frantzen, Heggensnaret 18F og Arve Strømsheim, Heggensnaret 18B

### Vedtak:

**Vedtak A:** De som har fått tildelt parkeringsplass på fellesareal, skal betale festeavgift for plassen.

**Vedtak B:** Det skal betales med tilbakevirkende kraft fra det tidspunktet plassen ble innvilget.

Forslagstiller trakk sak 7.2, herunder forslag til vedtak A og forslag til vedtak B

## 7.3 Garasjer

Vi ber om at temaet «garasjer på fellesområdene» settes som sak på dagsorden. Vi ønsker at styret under denne saken orienterer om følgende:

1. Hvor mye penger står på konto til ulike garasjeformål per dags dato?
2. Hvilke beløp er brukt til garasjeformål fram til nå?
3. Hvordan er midlene videre tenkt brukt?

Begrunnelse for forslagene til vedtak: Styret har nå i flere år lagt frem budsjett som har inneholdt midler til utredning av nybygg av garasjer, uten at det har vært foretatt en analyse av totalbehovet for garasjer for huseierforeningens medlemmer. Garasjeutredning har kun vært en orienteringssak innbakt i budsjettet, som det ikke har vært mulig å stemme over. På generalforsamlingen i fjor ble det etterlyst en oversikt over hvem som har garasje i dag og hvem som ikke har garasje. Videre ble det bedt om en behovsanalyse. De av huseierforeningens medlemmer som i dag har garasje plass, har en uoppsigelig leierett. Å belaste disse medlemmene med kostnadene til et nybygg som disse ikke ønsker fremstår som lite realistisk.

Forslagsstillere: Bjørn Frantzen, Heggensnaret 18F og Arve Strømsheim, Heggensnaret 18B

### Vedtak:

**Forslag til vedtak:** Før det eventuelt går videre med en utredning av nybygg av garasjer utarbeides det en behovsanalyse. Behovsanalysen skal minst inneholde disse punktene:

1. Hvem av de som har garasje plass i dag er fornøyd med dagens løsning?
2. Hvem av de som har garasje plass i dag ønsker seg nytt/større garasjebygg? [\[1\]](#)
3. Hvem av de som har garasje plass i dag, har ikke behov for denne?
4. Hvem av de som ikke har garasje plass i dag, ønsker seg slik plass?
5. Hvem av de som ikke har garasje plass i dag, har ikke ønske om slik plass?

[\[1\]](#) Enkelte medlemmer har så stor bil at de ikke får ikke plass i nåværende garasjer, selv om de har hatt kunnskap om den begrensede plassen, enten ved kjøp av eierseksjon eller av bil.

Vedtak: Godkjent

Avstemming: Enstemming

**Forslag til vedtak:** De som ønsker nytt/større garasjebygg finansierer dette selv.

Forslagstiller trakk sak / forslag til vedtak: "De som ønsker nytt/større garasjebygg

finansierer dette selv."

#### **7.4 Budsjett 2024**

Begrunnelse: Budsjettet inneholder saker som styret ønsker å utføre i året som kommer. Styrets har ansvar for daglig drift av huseierforeningen. Ifølge vedtektene er dette å kreve inn fellesutgifter, føre regnskap, betale regninger, sørge for vedlikehold av fellesområder samt å ha kontakt med myndigheter og naboer. I tillegg skal styret utføre oppgaver gitt av generalforsamlingen og forberede neste generalforsamling. Det er derfor nødvendig at oppgaver som er «innbakt» i budsjettet, som f. eks garasjeutredninger, må stemmes over før styret har fullmakt til å utføre disse.

Forslagsstillere: Bjørn Frantzen, Heggensnaret 18F og Arve Strømsheim, Heggensnaret 18B

#### **Vedtak:**

Budsjettet skal vedtas av generalforsamlingen

Vedtak: Ikke godkjent

Avstemming: 10 for / 4 blank / 20 mot

### **8. Budsjett for 2024**

#### **Vedtak:**

Styrets budsjett for 2024 ble tatt til orientering.

### **9. Valg**

#### **9.1 Valg av styreleder**

Styreleder: Trine Fjellheim er på valg og tar ikke gjenvalg

Valgkomiteen innstiller Vegar Rolfsrud (Heggensnaret 14D) til ny styreleder

#### **Vedtak:**

Vegar Rolfsrud ble valgt som ny styreleder for 1 år ved akklamasjon

#### **9.2 Valg av styremedlemmer**

Styremedlem: Per Staale Kristiansen (Heggensnaret 16B) er på valg, og tar gjenvalg

Styremedlem: Vegar Rolfsrud er på valg, og tar ikke gjenvalg

Valgkomiteen innstiller Even Kildal (Skogfaret 57B) til nytt styremedlem

#### **Vedtak:**

Per Staale Kristiansen (Heggensnaret 16B) ble valgt til nytt styremedlem for 1 år ved akklamasjon

Even Kildal (Skogfaret 57B) ble valgt til nytt styremedlem for 2 år ved akklamasjon

#### **9.3 Valg av varamedlemmer**

Varamedlem: Ivan Kristoffer Nilsen (Heggensnaret 16D) er på valg, og tar gjenvalg

Varamedlem: Nailini Øvermo er på valg, og tar ikke gjenvalg

Valgkomiteen innstiller Torstein Sindig-Larsen (Heggensnaret 18H) til nytt varamedlem

#### **Vedtak:**

Ivan Kristoffer Nilsen (Heggensnaret 16D) ble valgt til nytt varamedlem for 1 år ved akklamasjon

Torstein Sindig-Larsen (Heggensnaret 18H) ble valgt til nytt varamedlem for 1 år ved

akklamasjon

#### **9.4 Valg av valgkomité**

Valgkomiteen består av:  
Andre Evensen (Skogfaret 56F)  
Christina S. Dahr (Heggesnaret 19C)  
Marthe H. Bogerud (Skogfaret 57D)

Medlemmer til valgkomiteen velges på årsmøtet

#### **Vedtak:**

Medlemmer av valgkomiteen for 2024-25 ble

Christina S. Dahr (Heggesnaret 19C)  
Bjørn Odd Frantzen (Heggesnaret 18F)  
Steffen Lunde (Heggesnaret 18D)

Medlemmer av valgkomiteen ble valgt ved akklamasjon

Der intet annet er oppgitt var avstemmingen enstemmig

Møtet ble avsluttet 20:45

# Protokoll for Skogfaret Huseierforening

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder  
Protokollvitne

Christian Dahl-Andersen (sign.)  
Henrik Sagen (sign.)

06.06.2024

06.06.2024