

PROTOKOLL



Møte: Ordinært årsmøte 2025	Sted: Vågheim Ungdomshus	Ref.: 250Å	Dato: 5. april 2025 kl. 13:00
Til stede: Se innledning nedenfor. Fullmakter: Se innledning nedenfor. Antall stemmer: Se innledning nedenfor. Fra styret møtte: Lise Oshaug (leder), Kjell Bergsbakk, Anne Grete Svenøy Harald Sveum (pr. linje), Per Gunnar Larsen (pr. linje) Andre roller: Anita Halås, forretningsfører		Distribuert til: Alle hytte-/naust-/tomteeiere Arkiv	

Hytteeierforeningen har i 2024 hatt 77 betalende medlemmer (hytte-, tomt-, nausteiendommer). Det var 23 personer til stede i møtet, 17 fysisk og 6 pr. linje. I tillegg var det 2 fullmakter. Til sammen 23 stemmer. Møtet var beslutningsdyktig. Styreleder Lise Oshaug ønsket velkommen til årsmøtet.

I henhold til vedtektene var det sendt ut forhåndsvarsel (4. mars) hvor dato for det ordinære årsmøtet ble bekjentgjort samt fristen for innmelding av saker (14. mars). Innen fristen var det kommet inn tre forslag til saker som var ønsket behandlet i årsmøtet.

Skriftlig innkalling med komplett saksliste og saksdokumenter var utsendt innenfor de frister som fremkommer i vedtektenes §4.

I henhold til vedtektene er det styret som skal innkalle og lede årsmøtet. Styret hadde utpekt styreleder Lise Oshaug til møteleder.

Sak 1/2025 Valg av referent

Anne Grete Svenøy ble foreslått som referent.

Vedtak: Anne Grete Svenøy ble enstemmig valgt til referent.

Sak 2/2025 Godkjenning av innkalling og saksliste

Det var ingen merknader til innkalling eller saksliste.

Vedtak: Innkalling til årsmøtet ble enstemmig godkjent.

Sak 3/2025 Styrets årsberetning

Styreleder gikk gjennom styrets årsberetning. Hovedfokus var rettet mot prioriteringer for styrets arbeid. Oppsummert i fire punkter:

1. Kartlegging av risiko og sårbarhet innenfor hytteeierforeningens ansvarsområder.
2. Prioritere og utarbeide prosjektbeskrivelser for større arbeider som er i tråd med årsmøtevedtak.
3. Videreutvikle og gjennomføre rutiner for drift, utvikling, informasjon og dokumentasjon – blant annet ved bruk av veiledende årshjul – samt ved å bruke nettsidens muligheter til å lagre og organisere relevant dokumentasjon både på åpen og lukket område.
4. Utarbeide nye vedtekter med aktiv involvering gjennom høring.

Med disse prioriteringene som bakteppe, redegjorde hun for listen med gjennomførte aktiviteter.

Vedtak: Årsmøtet tok styrets årsberetning til etterretning.

Sak 4/2025 Årsregnskap 2024 med revisjonsberetning

Forretningsfører Anita Halaas gikk gjennom hovedpunktene i årsregnskapet.

Inntekter

Samlede inntekter fremkommer med kr 300.000; kommer utelukkende fra medlemskontingent.

Kostnader

Samlede driftskostnader kr 179.614. De største postene er relatert til brøyting/strøing (ca. kr 60.000), samlingsplass i fjæra, programvare/lisenser og styrehonorar. Summen av såkalte «nødvendige kostnader» er kr 35.000 og er i hovedsak knyttet til vedlikehold av vann-/avløpssystem og vedlikehold av vegnettet.

Resultat

Ovenstående ga et årsresultat på kr 120.386.

Balanse/egenkapital

Samlede bankinnskudd kr 165.416. Leverandørgjeld kr 16.822. Egenkapital pr. 31.12.24 er kr 148.594.

Revisjonsberetning

Foreningens revisor, Anne Grethe Fredvig-Erichsen hadde avgitt en ren revisjonsberetning.

Vedtak: Årsmøtet godkjente enstemmig det fremlagte årsregnskap med revisjonsberetning som Ørnehaugen hytteeierforenings årsregnskap for 2024.

Sak 5/2025

Budsjett 2025

Forretningsfører gikk gjennom fremlagte forslag til budsjett for 2025.

Drift

Samlede inntekter (kontingent) kr 300.000. Samlede kostnader kr 209.000 utenom investeringer (se sak 10). De største kostnadene er knyttet til de samme postene som i årsregnskapet for 2024.

Budsjettert resultat kr 91.000.

Driftsbudsjettet vil gi kr 240.000 på konto ved årets utgang.

Investeringer/anskaffelser

Fremlagte forslag om «utvidelse og sikring av båtopptrekk» (se sak 10) samt innkjøp av utstyr utgjør en kostnad anslått til kr 105.000. Egenkapitalen/likviditeten vil som følge av dette ligge på om lag kr 130.000 ved årets utgang.

Vedtak: Årsmøtet godkjente det fremlagte forslag som hytteeierforeningens budsjett for 2025. Vedtaket var enstemmig.

Sak 6/2025

Fastsettelse av medlemskontingent

Nytt kontingentnivå og differensieringsmodell ble vedtatt i fjorårets årsmøte. Basert på erfarings-tall fra regnskapsåret 2024 samt styrets forslag til budsjett for 2025, også hensyntatt vedtak om oppbygging av en økonomisk buffer, foreslår styret å beholde medlemskontingenten for 2025 på samme nivå som for 2024, dvs.

Bebygd hytteeiendom	Full kontingent	kr 5.000
Ubebygd hytteeiendom	40% av full kontingent	kr 2.000
Naustseksjon	80% av fullkontingent	kr 4.000

Vedtak: Årsmøtet vedtok at det ikke gjøres endringer i medlemskontingenten for inneværende år. Vedtaket var enstemmig.

Sak 7/2025

Vedtektsendringer

Harald Sveum og Anne Grete Svenøy hadde ledet styrets arbeid med forslag til nye vedtekter. Første forslag ble sendt ut på høring i januar. Etter høringsinnspill ble opprinnelig forslag revidert noe. Endelig forslag ble lagt ut på hytteeierforeningens nettsider slik at medlemmene kunne gjøre seg kjent med forslaget i god tid før årsmøtet.

Harald redegjorde kort om formålet med arbeidet og hovedpunktene som var endret. Han mente det fremlagte forslaget representerte et godt gjennomarbeidet dokument som ville kunne stå i flere år uten nye endringer.

Vedtak: Årsmøtet ga sin tilslutning til styrets innstilling. Det fremlagte forslag utgjør Ørnehaugen hytteeierforening sine nye vedtekter f.o.m. 5. april 2025. De nye vedtektene legges ut på foreningens hjemmeside. Vedtaket var enstemmig.

Sak 8/2025 Fremlegging av «Risikovurdering 2024/2025»

Per Gunnar Larsen og Anita Øyen hadde ledet styrets arbeid med en ROS-analyse som var fremlagt for årsmøtet. Per Gunnar Larsen redegjorde kort for innholdet i det fremlagte dokumentet og understreket at dette må være et «levende» dokument som oppdateres jevnlig.

Formålet med dokumentet er å kartlegge de største risiko- og sårbarhetsforhold som hytteeierforeningen står ansvarlig for slik at preventive tiltak kan iverksettes. Tiltakene er nærmere beskrevet, herunder med anbefalt frekvens og kostnadsanslag (årlig). Risikovurderingen danner også grunnlag for oppbygging av økonomisk buffer som vedtatt i forrige årsmøte.

Vedtak: Årsmøtet godkjente det fremlagte dokument som hytteeierforeningens gjeldende «Risiko- og sårbarhetsanalyse». Vedtaket var enstemmig.

Sak 9/2025 Fremlegging av prosjektbeskrivelse «Veibom»

Fjorårets årsmøte hadde bedt styret utarbeide en prosjektbeskrivelse for en eventuell etablering av veibom inn til hyttefeltet. Gunhild Furu har bistått styreleder/styret i utredningsarbeidet. Det var innhentet forslag til teknisk løsning og tilhørende kostnadsanslag fra ulike leverandører. Juridiske forhold og tidsramme for eventuell gjennomføring var også med i utredningen. Fire alternative løsninger var skissert. Styreleder gjennomgikk fremlagte redegjørelse.

Styret har landet på to *foretrukne* alternativer, nr. 2 og nr. 4 i prosjektbeskrivelsen.

Basert på alt. 4, dvs. 1 elektrisk bom og 1 manuell bom, er det anslått en etableringskostnad i størrelsesorden kr 310.000 for den elektriske bommen samt en årlig driftskostnad på rundt kr 11.000. I tillegg er etablering av manuell bom anslått til om lag kr 40.000.

Basert på at hytteeierforeningen pr. i dag ikke har tilgjengelig egenkapital til å gjennomføre et så kostnadskrevende prosjekt, innstiller styret på at en eventuell gjennomføring utsettes. Om etablering av veibom anses nødvendig på et senere tidspunkt, krever det oppbygging av egenkapital.

Foreløpig forbedringstiltak: Skilte vegen bedre med større skilt «privat veg» og «innkjøring forbudt».

Under innkomne saker var det kommet inn innspill til dette prosjektet – se sak 12.

Vedtak: Årsmøtet vedtok å utsette dette prosjektet og ba styret gjøre en ny evaluering i 2027. Ny sak fremlegges for årsmøtet i april 2028. I mellomtiden skiltes vegen bedre. Vedtaket var enstemmig.

Sak 10/2025 Fremleggelse av prosjektbeskrivelse «Utbedring og sikring av båtopptrekk»

Kjell Bergsbakk hadde ledet prosjektarbeidet som anses som en naturlig forlengelse av prosjektet «samlingsplass i fjæra» som ble utført i 2024.

Eksisterende utleggsplass for båt fungerer ikke tilfredsstillende. Styret har vært i dialog med utbygger, men kom ikke lenger her. Styret foreslår derfor at hytteeierforeningen i egen regi utbedrer og sikrer båtopptrekket. Kjell redegjorde kort for fremlagte prosjektbeskrivelse hvor forslag til gjennomføringsplan og kostnadsanslag fremkom. Forslaget innebærer så langt tidevann og annet tillater det, gjennomføring i 2025. Eventuell slutføring i 2026. Foreningen har egenkapital til gjennomføring av prosjektet. Årsmøtet ser på prosjektet om en investering for hyttefeltets attraktivitet.

Vedtak: Årsmøtet ga sin tilslutning til gjennomføring av prosjektet i tråd med styrets innstilling. Vedtaket var enstemmig.

Sak 11/2025 Valg

a) Styremedlemmer

Tre styremedlemmer står på valg i år: Lise, Harald og Per Gunnar. Ingen ønsket gjenvalg. Kjell og Anne Grete står ikke på valg i 2025.

Valgkomitéens leder, Leif Sverre Hoel, redegjorde for komitéens innstilling. Forslag til nye styremedlemmer: Rita Fylling, Gunhild Furu og Harald Bergsbakk. Valgkomitéen hadde i rekrutteringsprosessen søkt etter ny styreleder, men hadde ikke lyktes med dette. Det ble derfor besluttet at det nye styret konstituerer seg selv i første styremøte. Med utgangspunkt i årets prosess, ble det fra valgkomitéens side foreslått at styret for fremtiden bør søke å finne ny leder i egne rekker når en styreleder trer av.

Ny styreleder rekrutteres primært blant medlemmene i styret. Det gis imidlertid anledning til å velge styreleder utenom sittende styre, dog blant foreningens medlemmer. Varamedlemsordningen for de ulike situasjonene blir som beskrevet under sak 8b).

Det ble videre bestemt at det gamle og det nye styret har et fellesmøte for å sikre god overlevering av saker, oppgaver og pågående prosjekter. Valgkomitéen bør også være representert i overleveringsmøtet.

Vedtak: Årsmøtet valgte Rita Fylling, Gunhild Furu og Harald Bergsbakk som nye styremedlemmer. Det nye styret konstituerer seg selv i første styremøte. Styreleder kan velges utenom styrets medlemmer, dog blant foreningens medlemmer. Valget var enstemmig.

b) Varamedlem

I forbindelse med arbeidet med vedtektsendringer, var det bl.a. kommet inn forslag om å innføre ordning med varamedlemmer til styret. Styret hadde således foreslått ordning med ett varamedlem. Dette er inkorporert i vedtektenes §6 og §7. Årsmøtet drøftet nytteverdien av å innføre en slik ordning.

Valgkomitéens skriftlige innstilling:

Om styreleder velges blant styrets medlemmer, velges Jan Kåre Iversen som varamedlem. Om styreleder velges utenom styrets medlemmer, blir styremedlem Harald Bergsbakk varamedlem.

Vedtak: Årsmøtet ga sin tilslutning til valgkomitéens innstilling. Varamedlem blir Jan Kåre Iversen om styreleder utpekes blant styrets medlemmer. Om styreleder utpekes utenom styret, dog blant foreningens medlemmer, går styremedlem Harald Bergsbakk over som varamedlem. Vedtaket var enstemmig.

c) *Valgkomité*

Leif Sverre Hoel stod på valg i 2025. Valgkomitéen innstilte på at avtroppende styreleder, Lise Oshaug, ble valgt som nytt medlem i valgkomitéen. Tjenestetid 2 år. Den nye valgkomitéen vil da bestå av: Hanne Naastad, Tove Alfarnes og Lise Oshaug.

Vedtak: Årsmøtet ga sin tilslutning til valgkomitéens innstilling og Lise Oshaug ble valgt som nytt medlem i valgkomitéen. Valget var enstemmig.

d) *Forretningsfører*

Anita Halaas hadde sagt seg villig til å fortsette som hytteeierforeningens forretningsfører. Styret ba om årsmøtets tilslutning til dette.

Vedtak: Årsmøtet ga sin tilslutning til styrets innstilling. Anita Halaas fortsetter som foreningens forretningsfører. Vedtaket var enstemmig.

e) *Revisor*

Anne Grethe Fredvig-Erichsen hadde sagt seg villig til å fortsette som hytteeierforeningens revisor. Styret ba om årsmøtets tilslutning til dette.

Vedtak: Årsmøtet ga sin tilslutning til styrets innstilling. Anne Grethe Fredvig-Erichsen fortsetter som hytteeierforeningens revisor. Vedtaket var enstemmig.

Sak 12/2025 Innmeldte saker

Innen fristen var det kommet inn tre forslag til saker som var ønsket behandlet i årsmøtet:

1. *Reduksjon av medlemskontingent*

Det var kommet inn forslag om å redusere medlemskontingenten.

Ut fra foreningens generelle kostnadsnivå, ansvar for infrastruktur (se ROS-analyse), årsmøtevedtak om å bygge opp en økonomisk buffer bl.a. for å kunne gjennomføre ønske/planer om nye større prosjekter, innstiller styret på at innkomne forslag ikke tas til følge. Se egen sak 7 og vedtak.

2. *Innspill vedr. løsning veibom*

Det var kommet inn innspill om å velge en løsning med kun én automatbom plassert rett etter kulvert/undergang. En slik bomplassering vil da dekke/sikre alle hyttene i feltet.

Styret innstiller på at dette forslaget tas med i den videre vurdering av prosjektet – se egen sak 9 og vedtak.

3. *Facebook som kommunikasjonsplattform*

Det var kommet inn innspill om hvorvidt hytteeierforeningen burde vurdere alternative kommunikasjonsplattformer da mange ønsker å velge seg bort fra Facebook. Det ble også stilt spørsmål ved nytteverdien av en egen nettside. Det ble understreket at nettsiden er et viktig verktøy for styret hva gjelder lagring av dokumentasjon.

Vedtak: Årsmøtet ba det nye styret om å vurdere hensiktsmessigheten i forhold til ulike kommunikasjonsplattformer. Vedtaket var enstemmig.

Ekstra forslag

Hytteeierforeningen arbeider for en omregulering av Ørnehaugen hyttefelt

I selve årsmøtet ba Finn André Fredvig-Erichsen om å få fremme et forslag. Han ønsket at hytteeierforeningen v/ styret skulle undersøke mulighetene for å kunne søke om omregulering / endring av reguleringsbestemmelsene for hyttefeltet når det gjelder BYA-bestemmelsene. I dag er maks. bebyggd areal (fotavtrykk) pr. tomt på 130 m². Dette gir begrenset rom for å bygge anneks, uthus, garasje/carport e.l.

PROTOKOLL

Ordinært årsmøte 5. april 2025



Erfaringen er at man som enkeltperson har vansker med å nå frem. Et samlet fremstøt for å få endret bestemmelsene har større sannsynlighet for å oppnå resultat. Årsmøtedeltagerne drøftet spørsmål rundt saksforholdet, herunder fremgangsmåte, tidsplan, kostnader, fagbistand osv.

Årsmøtet ble enige om å be det nye styret om å ta et initiativ overfor kommunen i sakens anledning. Herunder verifisere hvorvidt det i det hele tatt ville være mulig/sannsynlig å bevirke endringer i reguleringsbestemmelsene.

Det ble servert bakst og kaffe/te.

Avtroppende styremedlemmer ble takket av med ord og blomster.

Det var ingen flere saker til behandling og årsmøtet ble hevet kl. 15.05.

Molde, 5. april 2025