

Innkalling Generalforsamling 2019

Skytten Huseierforening

Tirsdag 26. mars 2019, kl. 18:30
Belset Skole

SAKSLISTE:

- 1. Godkjenning av innkalling og fullmakter**
- 2. Valg av ordstyrer og referent, samt 2 medlemmer til å undertegne protokollen**
- 3. Årsberetning**
- 4. Sak til behandling og avstemming:**
 - 4.1. Oppgradering av el-anlegg i garasjer og lading av elbiler:
 - 4.2. Alternativt design for søppelbodene
- 5. Regnskap 2018**
- 6. Budsjet 2019**
- 7. Valg av styremedlemmer og dugnadssjefer**
- 8. Generell informasjon**

VEDLEGG:

- A. Regnskap 2018
- B. Budsjet 2019
- C. Fullmaktsskjema Generalforsamlingen 2019
- D. Zaptec info brosjyre
- E. Charge 365 info brosjyre

1 GODKJENNING AV INNKALLING OG FULLMAKTER

Fra vedtektene:

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

Antall fremmøtte:

Antall fullmakter:

Vedtak: **Godkjent / Ikke Godkjent**

2 VALG AV ORDSTYRER OG REFERENT SAMT 2 MEDLEMMER TIL Å UNDERSKRIVE PROTOKOLLEN OG TELLE STEMME

Styrets forslag:

Ordstyrer: Niels Christian Boman

Referent:

Til å undertegne protokollen og telle stemmer:

1: Navn: Adresse:

2: Navn: Adresse:

Vedtak: **Godkjent / Ikke Godkjent**

3 STYRETS ÅRSBERETNING

3.1 Styrets sammensetning:

Styret har siden forrige Generalforsamling hatt følgende sammensetning:

Navn:	Adresse	Verv
Niels Christian Boman	Stian Kr. Vei 108	Styreleder (Perioden utløper 2020)
Stefan Marchesan	Skytten 105	Kasserer (Perioden utløper 2020)
Sven Baltrusch	Skytten 21	Styremedlem (Perioden utløper 2020)
Stig Kvisle	Skytten 95	Styremedlem (På valg 2019)
Kai Slupphaug	Skytten 113	Styremedlem (Perioden utløper 2020)
Toril Kletten	Skytten 99	Styremedlem (På valg 2019)

3.2 Styremøter

Det har siden forrige Generalforsamling vært avholdt 5 styremøter

3.3 Dugnad 2018

Dugnaden ble avholdt 3. mai 2018 med jevnt god deltakelse.

Styret har gått til innkjøp av grusbørstemaskin til benyttelse på fremtidige dugnader. Hensikten er å kunne fjerne grus fra plener på en tidseffektiv måte samtidig som gressmatten skånes. Denne disponeres via dugnadssjefer, og av tidshensyn anbefales det at denne brukes på omgang men før feiing slik at alle har glede av den.

Gressklipperne vil få gjennomført service før årets klippesesong starter.

3.4 Ny nettside, kontaktskjema og ukentlig nyhetsbrev

Styret har siste år laget ny nettside, men fortsatt samme adresse: www.skytten.huseierforening.net .

Nettsiden gir enkel oversikt over huseierforeningens medlemmer, vedtekter, regler og annen nyttig informasjon.

Som en del av den nye nettsiden har vi også opprettet et eget kontaktskjema hvor beboere og andre kan sende inn henvendelser til styret. <http://www.skytten-huseierforening.net/kontakt/>

Sammen med ukentlig nyhetsbrev om (sesong) relevant informasjon er hjemmesidene godt besøkt, og styret ser med glede på den økte bruken av hjemmesidene.

Forslag til forbedringer, ris og ros mottas med takk.

3.5 GDPR – General Data Protection Regulation (Personvernerklæring):

I tråd med EU krav ligger det på huseierforeningens hjemmeside en oppdatert personvernerklæring som forteller om hvilken informasjon styret besitter, og hvordan denne brukes.

<http://www.skytten-huseierforening.net/personvernerklaering/>

3.6 Innkreving av medlemsavgift:

Styret bruker fortsatt for mye tid på utsendelse og innkreving av medlemsavgiften. Denne jobben medfører også en del ekstrabelastning knyttet til informasjon man får om naboer foruten den omfattende jobben utsending og innkreving faktisk er.

Styret har i år gått over til å bruke Fiken regnskapsprogram, hvor medlemskontingenten nå sendes ut med KID-informasjon, som gjør det lettere å holde oversikt over hvem som har betalt etc.

Av samme årsak har styret valgt å ikke sette ut regnskapstjenesten foreløpig slik generalforsamlingen godkjente i fjor. Kostnaden med Fiken er ca. kr. 3.000/år mot ca. Kr. 20.000 for ekstern regnskaps-tjeneste, og styret vil høste erfaring med Fiken før andre løsninger vurderes.

Fiken har integrert inkassoløsning, og denne blir benyttet fremover!

Styret minner i samme anledning om at hvis et medlem mener at de har betalt kontingent er det medlemmet som skal fremskaffe bevis på at betaling er gjort!

Bevis vil kunne være skjermdump av betaling i nettpanken eller på annen måte kvittering på gjennomført betaling.

Styret varsler via nyhetsbrevet om når kontingenten sendes ut, og kontingenten sendes ut via email. Det påligger den enkelte å sjekke spamfilter etc. hvis kontingenten ikke er mottatt.

(Endring i email adresser meldes inn via kontaktskjema)

3.7 Utredning av trafoer for fremtidig mulighet for elbillading

Som en oppfølging fra fjorårets generalforsamling har styret fått utredet kapasiteten i de 2 trafoene som dekker vårt område. Arbeidet har vært utført av Ing. Tidemand v/Espen Eirheim.

Styret viser her til sak 4.1 for videre detaljer.

3.8 Eineåsen Skole (tidligere Rykkinn Skole avd. Gommerud)

Bærum Kommune har vedtatt at Eineåsen Skole skal rives og bygges ny.

Den nye skolen blir 6 (8?) parallell, med påbegynnelse av regulering av tomten våren 2019. Ferdigstilling er ventet i 2022/2023.

Flere av våre medlemmer som bor nærmest har uttrykt bekymring for det nye bygget og hvordan dette vil/kan påvirke eksisterende tomter og bl.a. solforhold, innsyn med mer. Bærum Kommune er invitert på befaring for å se på forholdene, men eksakt dato for befaring er ikke kjent. Når dato foreligger vil dette bli kommunisert slik at de som ønsker kan delta.

Styret har samlet all informasjon vi har om ny skole - se ellers mer på <http://www.skytten-huseierforening.net/category/eineasen-skole/>

3.9 Ny brøyteavtale for 2018-2020

Styret har fornyet avtalen med Akre AS for brøytetjenester.

Grunnet siste års store snøfall har dessverre dette medført en betydelig prisøkning. Denne prisøkningen gjelder i hele brøytebransjen (se Regnskapet for detaljer).

Brøyting gjennomføres minst en gang per døgn ved snøfall, gjerne på kveld/natt men kan også forekomme på dagtid ut ifra hvilke ressurser som er tilgjengelig.

Strøying gjøres etter behov. Styret har tidligere gått til innkjøp av strøkasser som er plassert ved garasjene, som kan benyttes ved behov på fellesområdene. Disse er ikke ment brukt på annet enn spesielle steder som helt inntil postkassestativ med mer.

Som tidligere informert leverer Akre AS også brøytetjenester til Bærum Kommune som har førsteprioritet. Skytten Huseierforening kan derfor ikke forvente at alt til enhver tid er ny-måkt, men dette følges opp fortløpende av styret.

Eventuelle skader som kommer av brøyting blir utbedret av Akre, men noen ganger gjøres dette først når brøytesesongen er over. Skader skal meldes inn via kontaktskjema.

Styret minner om faren ved snøhulegraving i snøfonner. Dette er svært farlig og må ikke gjøres uten overoppsyn av voksne. Styret tar intet ansvar for uhell knyttet til snøhulegraving. Dette er svært risikofyllt og frarådes på det sterkeste. Styret har sendt ut eget varsel på dette også i år.

3.10 Nytt gjerde mot Pål Bergs vei v/Skytten Øst

Styret har fått utbedret gjerdet mot Pål Bergs vei v/Skytten Øst.

Se mer på <http://www.skytten-huseierforening.net/2018/10/nytt-gjerde-i-skytten-ost/>

3.11 Parkeringsundersøkelse

Styret har gjennomført en parkeringsundersøkelse – **se egen presentasjon**.

Det er stor interesse for å leie ekstra garasjeplass, men så langt har ingen meldt at de ønsker å leie ut sin plass. Kontakt styret hvis du ønsker å leie ut din garasjeplass, så vil styret formidle kontakt med interessenter. NB! Utleie kan kun gjøres til beboere i huseierforeningen!

Se mer på **(legges ut på hjemmesiden etter årets GF)**

4 SAKER TIL BEHANDLING

4.1 Utvidelse av Trafoer, nytt elanlegg i garasjene og lading av elbiler.

Styret har som en oppfølging fra fjorårets Generalforsamling fått sjekket ut kapasiteten i de 2 trafoene som tilhører vår huseierforening. Arbeidet er utført av Ing. Tidemand v/Espen Eirheim.

Kort fortalt og uten å bli for teknisk oppsummeres dette som følger:

Hovedsikring:

Ing. Tidemand har beregnet at vi trenger 3x80A hovedsikring til hver garasjerekke. Dette vil dekke behovet for balansert lading for opptil 16 biler per garasjerekke. (Per i dag har vi kun 3x32A i beste fall per garasjerekke). Altså ca. dobling av dagens strømbehov.

Balansert lading er det eneste fornuftige kostnadmessig og på annen måte, og betyr at tilgjengelig ladekapasitet deles mellom de som har bil på lading.

Videre: Eksisterende ledningsnett i garasjene og mellom garasjene tåler belastningen fra 3x80A sikringer, ergo må ikke ledningsnettet hverken byttes eller graves opp. Dette betyr mye sparte utgifter for alle huseierforeningens medlemmer

Trafoer:

Vi har 2 trafoer; 0874 i Stian Kristensen vei og 0856 i Skytten. 0874 stor nok kapasitet og trenger IKKE utvides. Derimot må 0856 utvides.

0874 dekker 5 garasjerekker i Stian Kristensens vei + 1 garasjerekke som tilhører Eineåsen Huseierforening (St. Kr. Vei 2-24) mens 0856 dekker Skyttens 6 garasjerekker.

Tilbakemelding fra Hafslund er positiv:

Trafo 0856 er store nok til at den kan utvides, og uten kostnad for Skytten Huseierforening. Dette er veldig positivt!

Kostnad for bytte av trafo 0856 er Kr. 0



Sikringsskap:

Sikringsskapene våre har behov for oppgradering; både til moderne automatsikringer, og for å få til nødvendig balansert lading må det settes inn en «kontrollenhet» i hvert sikringskap.

I tillegg må noen av sikringsskapene byttes da de har rustet i stykker. Her vil huseierforeningen uansett måtte påkoste bytte i løpet av få år, så denne kostnaden vil vi få uansett.

Kostnad for bytte av alle sikringskap er Kr. 172.954 m/mva

Prisen inkluderer:

- Nytt sikringskap beregnet for utendørs bruk

- Skjøting av kabler etter behov
- Ny hovedsikring 3x80A
- Overspenningsvern
- Jordfeilautomater
- Bunnen av sikringsskapet fylles med leca kuler for å hindre fuktighet
- Sikringsskap har plass til installering av kontrollenhet for balansert elbillading, men er ikke inkludert denne kontrollenheten.
- Det er ikke nødvendig med ytterligere bytte av ledningsnett i garasjene eller mellom garasjene ettersom kablene som allerede er der fortsatt nyttiggjøres. Ergo heller ingen graving påkrevet for denne oppgraderingen.
- Forsterkning av eksisterende elektrisk installasjon av Hafslund. (kan ikke gjøres av andre enn Hafslund)

Der hvor monteringen av sikringsskapet er nærmere bakken enn anbefalt installasjonshøyde vil det i tillegg installeres et lite varmelement med termostat for å hindre kondensproblemer.

Til info: Det blir ikke separat avstemmingssak knyttet til oppgradering av sikringsskap, da dette må sees i det store bildet knyttet til neste element.

Dagens sikringsskap:



Eksempel på hvordan det blir:



Elbilladeopplegg klargjort for alle garasjer:

Etter at trafo 0856 er oppgradert og sikringskapene er byttet ut og oppgradert vil vi kunne installere kontrollanlegg type Zaptec som muliggjør balansert elbillading i alle garasjer. Zaptec i kombinasjon med Charge 365 vil gi huseierforeningen mulighet til å sikre jevn tilgang til lading for alle elbiler, samt at kostnaden knyttet til lading blir via styret belastet til den enkelte. Du betaler med andre ord for det du lader.

Det vil ikke være anledning til å montere elbillader som ikke er knyttet opp til Zaptec løsningen da balansert lading er avhengig av at alle er på samme system. Balansert lading er en forutsetning som sagt for at alle skal ha gleden av oppgraderingen.

Kostnad for installering av Zaptec klargjort for Charge 365: Kr. 350.000 m/mva.

Dette inkluderer

- Montasje av 1stk 3x63A sikring for hvert måleranlegg.
- Montasje av 1stk PLC kommunikasjonsmodul for hvert måleranlegg.
- Opplegg av tilførselskabel og Wago flatkabel til alle garasjeplasser.
- All flatkabel vil bli montert på bakvegg av hver parkeringsplass.

- Levering av rør til bruk mellom garasjene.
- Alt arbeid er planlagt utført i vanlig arbeidstid 7.00-15.30
- Ladekapasitet programmeres til 3x63A for hvert måleranlegg
- Graving
- Det utarbeides egen fremdriftsplan i forbindelse med flytting av biler.

Ikke inkludert:

- Selve elbilladerenheten som installeres i den enkeltes garasje (Egen kost for medlemmer som ønsker dette).

Illustrasjonsbilde av hvordan dette blir seende ut i garasjen MED elbillader (sort boks)!



Kostnader oppsummert:

Kostnaden som skal dekkes av huseierforeningens medlemmer er altså:

Utbygging og oppgradering av sikringsskap	kr	172,954
Klargjøring for Zaptec balansert elbillading og kontroll	kr	350,000
Graving og legging av 2x50mm rør	kr	50,000
5 stk internettilgang for Zaptec/Charge 365 løsning	kr	18,675
5 stk industrirouter	kr	36,875
Totalt	kr	628,504
Per husstand	kr	6,700

28% av denne kostnaden er knyttet til oppgradering av sikringssskap, resten til klargjøring for elbillading.

Kostnaden fordeles likt mellom alle 94 medlemmer ettersom alle vil ha glede av både oppgraderte sikringssskap og at garasjene er klargjort for elbillading.

Dette er også salgsfremmende tiltak ved salg av bolig, og på generell basis gjør Skytten Huseierforening til et enda mer attraktivt sted å bosette seg.

NB! Huseierforeningens årlige kostnader vil øke med kostnaden for internettilgangen, estimert Kr. 20.000/år fra og med 2020 og fremover. Denne kostnaden vil bli delt mellom alle som lader med elbil da dette er en tjeneste knyttet direkte til elbillading.

Ferdig installert elbillader samtidig med oppgradering av sikringssskap og Zaptec/Charge 365 løsning:
Kr. 21.000 m/mva. (Gjelder 2019)

Ettermontering **etter** anlegget er ferdig oppgradert og klargjort:

Kr. 23.000 m/mva (Gjelder 2019)

Forventet årlig prisjustering fra og med 2020: 3,5-5 % økning (Estimert)

Belastning av forbrukt strøm:

Zaptec/Charge 365 tillater styret å sette strømprisen selv, slik at denne dekker markedspris + Charge365's 15% håndteringsgebyr. Dette vil i praksis gjøres ved at styret setter en pris som dekker forventet kostnad basert på gjennomsnittlig strømpris siste tid. Det tillegges styret frihet til å sette den prisen styret finner fornuftig for å dekke kostnader for elbillading.

For den enkelte elbileier vil dette bli belastet den enkelte ved at man legger inn sitt bankkort i Charge 365 løsningen. **Hver gang du lader blir du da belastet strømraten styret har satt direkte fra ditt bankkort!**

I tillegg vil du via Zaptec løsningen ha full tilgang via app til å til enhver tid kunne se hvor mye strøm din lading har brukt. Slik har både styret og hver enkelt elbileier 100% kontroll på forbruket.

Styret finner at Zaptec/Charge 365 løsningen gir styret det verktøyet vi mener vi trenger å ha for å kunne administrere strømforbruket og belastning av dette til de berørte elbilladere/eiere. Det finnes andre løsninger på markedet, men prismessig kommer disse tilsvarende pris som presentert over, og styret har derfor valgt å fokusere på Zaptec/Charge 365 som foretrukket løsning.

Sikkerhet og funksjonalitet i ladestasjonen

ZAPTEC

TRYGGERE LADING
INNEBYGD JORDFEILVERN TYPE B

LYSSTYRKE
STILL LYSSTYRKEN SELV

RASKERE LADING
LAD OPPTIL 22KW,
PÅ 1 OG 3-FASE

LÅS LADEKABELN
LADEKABELN KAN LÅSES FAST I
LADESTASJONEN



LES AV LADEFORBRUK
SE LADEFORBRUKET I ZAPCLOUD
PORTALEN

VELG HVEM SOM FÅR LADE
SETT OPP BRUKERTILGANG

TILKOBLET INTERNETT
DRIFTSIKKER MED
PROGRAMVAREOPPDATERINGER

TYPE 2 KONTAKT
INTERNASJONAL STANDARD

Oppheving av forbud mot elbillading – vedtak fra GF 2018:

Når oppgradering er gjennomført og anlegget klargjort for elbillading vil forbudet fra GF2018 mot elbillading i garasjer også opphøre!

Lading via ordinært strømnett i garasjen er fortsatt forbudt!

Til avstemming:

Ja til oppgradering av sikringsskap og tilrettelegging for elbillading:

Total kostnad: Kr. 628.504 tilsvarende Kr. 6.700 per bolig (avrundet til nærmeste 100-lapp)

Avstemming:

For:

Mot:

Vedtak: Godkjent / Ikke Godkjent

4.2 Alternativ løsning på søppelboder/skur

På generalforsamling 2018 ble det lagt frem forslag til standardisering av søppelskur. Det ble avstemt og forslaget ble vedtatt (se Referat fra GF 2017 her).

Løsningen som ble laget flere steder avviker fra den vedtatte løsningen.

Styret har av estetiske årsaker valgt å ikke påpeke dette videre. Løsningene som enkelte har valgt er ikke nødvendigvis dårlige og ganske smarte i noen tilfeller som illustrert her:

Vedtatt løsning:



Alterantiv løsning som foreslås godkjent ved avstemming:



Som foreslått i nyhetsbrev vil derfor Styret fremme forslag om at «innebygd» søppelskur løsning vedtas som formelt godkjent løsning i tillegg til den tidligere vedtatte løsningen.

Til avstemming:

Avstemming: For å godkjenne tilleggsløsning på søppelrom

For: Mot:

Vedtak: Godkjent / Ikke Godkjent

5 REGNSKAP 2018, REF. VEDLEGG A

Huseierforeningens regnskap har nå blitt vesentlig bedre etter siste års oppjustering av medlemskontingenten, og det er ikke lengre utfordringer med å betale større regninger uten oppdeling eller utsettelse. Medlemmer er blitt bedre på å betale kontingenten i tide, men det er fortsatt rom for forbedringer.

Dessverre har det vært en økning i antallet sene betalere, men dette er fulgt opp.

Gjennomgang av regnskapet for 2018 foreslås gjennomgått av Kasserer.

Til avstemming: Regnskapet for 2018 godkjennes

Avstemming:

For: Mot:

Vedtak: Godkjent / Ikke Godkjent

6 BUDSJETT 2019, REF. VEDLEGG B

Styrets forslag til budsjett for 2019 er presentert i vedlegg B og foreslås gjennomgått av Kasserer

Styret har ikke gjort forslag til endring av medlemskontingent utover tidligere vedtatte årlige indeksregulering. Årskontingenten for 2019 er derfor **Kr. 7.050,-**.

Til avstemming: Budsjettet for 2019 godkjennes

Avstemming:

For: Mot:

Vedtak: Godkjent / Ikke Godkjent

7 NYE STYREMEDLEMMER OG NYE DUGNADSSJEFER

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

Vedtektenes Art. 4a sier:

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.

Stig og Toril trer ut av styret etter eget ønske og fullført tjenestetid.

Styret foreslår følgende personer til styret:

1. - stiller til valg for 1 år
2. - stiller til valg for 1 år
3. - stiller til valg 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.

Til avstemming: Foreslåtte styremedlemmer godkjennes

Avstemming:

For: Mot:

Vedtak: Godkjent / Ikke Godkjent

Dugnadssjefer:

Sven, Niels Christian og Geir stiller sine plasser som dugnadssjefer til disposisjon.

Som erstattere foreslås følgende:

- Skytten Vest
- Skytten Øst
- Stian Kristensens vei Øst

Til avstemming: Foreslåtte dugnadssjefer godkjennes

Avstemming:

For: Mot:

Vedtak: Godkjent / Ikke Godkjent

8 GENERELL INFORMASJON:

Det er en forventning at alle medlemmer i Huseierforeningen bidrar til godt naboskap.

Godt naboskap fordrer

- Høflig dialog, skriftlig som muntlig
- Respekt for stille tider som definert i Graneloven, Helligdagsloven med mer. www.lovdatab.no

Styret forventer at naboer greier på en ordentlig måte å samtale om temaer som berører dem uten involvering av styret.

Styret kan bistå ved behov, men skal ikke være hovedkanal for korrigerende oppførsel. For øvrig vises det til gjeldende lovverk.

Dessverre er det fortsatt en tendens til at huseierforeningens medlemmer ikke utviser tilstrekkelig toleranse ovenfor og mellom naboer. Styret forventer at alle bidrar positivt til at huseierforeningen fortsetter å være et bra sted å bo!

Generalforsamlingen ble avsluttet Kl. _____