

Til: Alle eiere og beboere i Gjønnesskogen Huseierforening  
Fra: Styret i Gjønnesskogen Huseierforening

## **Innkalling til ekstraordinær generalforsamling**

Det innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling i Gjønnesskogen Huseierforening

**Dato: Tirsdag 31. januar 2017**

**Tid: Kl. 18.00 - 20.00**

**Sted: Haslum idrettslags klubbhus**

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Renovasjonsordning
  - a. Løsning
  - b. Finansiering
  - c. Plassering
3. Lading av elbiler i garasjen
  - a. Løsning og finansiering
4. Forretningsførsel

### **Merk**

Adgangstegn må vises på generalforsamlingen. Det er anledning til å sende en annen med skriftlig fullmakt. I henhold til vedtektene kan ingen møte med mer enn en (1) fullmakt. Se siste side i innkallingen.

For styret i Gjønnesskogen Huseierforening

Ellen Lycke  
Styreleder

## **Sak 1 KONSTITUERING**

### **1.1 Navnefortegnelse**

Antall huseiere \_\_\_\_\_

Antall fullmakter \_\_\_\_\_

Totalt antall stemmer \_\_\_\_\_

### **1.2 Godkjenning av innkalling til generalforsamling**

**Forslag til vedtak:** Innkallingen godkjennes

### **1.3 Valg av ordstyrer**

**Forslag til vedtak:** Ellen Lycke velges til ordstyrer

### **1.4 Valg av referent**

**Forslag til vedtak:** Helene Hille-Dahl velges til referent

### **1.5 Valg av to personer til å undertegne protokollen**

## **Sak 2 RENOVASJONSORDNING**

Styret har på eget initiativ vært i møte med Bærum kommune for å diskutere innføring av sortering av matavfall hos oss i august 2017. I den forbindelse ble styret gjort oppmerksomme på at det politiske vedtaket i kommunen er å sponse nedgravde løsninger for avfallskonteinere og dermed å øke pris og redusere hentefrekvens for beholdere av den typen vi har i dag. For å møte den nye renovasjonsordningen må generalforsamlingen derfor ta stilling til to saker. Først hvilken løsning vi skal velge, dernest hvordan denne skal finansieres. Hvor beholderne skal plasseres vil behandles av ordinær generalforsamling.

### **2.1 Løsning**

Effekten av kommunens vedtak er at vi i Gjønnesskogen Huseierforening kan velge mellom tre alternative løsninger for renovasjon

1. Øke antall beholdere fra dagens 20 til 42, de nye beholderne vil måtte stå ute. I tillegg vil hentefrekvensen reduseres fra to ganger i uken til hver 14. dag for mat- og restavfall
  - a. 12 stk matavfall, 15 stk restavfall, 15 stk plast, eksisterende for papir
  - b. Estimert investeringskostnad kr 200 000
  - c. Estimert årlig renovasjonsavgift kr 500 000 mot dagens 250 000
  - d. Estimert årlig vedlikeholdskostnad kr 0 (vedlikehold gjøres på dugnad)
  - e. Merk: Vi har utnyttet byggearealet maksimalt på tomten, og kan ikke utvide søppelskurene mer enn i dag
2. Grave ned 10 stk. konteinere à 5 m<sup>3</sup> (estimert 2,5x2,5x2,7 m fotavtrykk x dybde)
  - a. 1 stk mat, 2 stk rest, 3 stk papir, 3 stk plast, 1 stk glass og metall
  - b. Estimert investeringskostnad kr 1 800 000 inkl. støtteordning fra kommunen
  - c. Estimert årlig renovasjonsavgift kr 145 000
  - d. Estimert årlig vedlikeholdskostnad kr 30 000 (3 000 per konteiner per år)
3. Beholde dagens løsning for papir og grave ned resten
  - a. 1 stk mat, 2 stk rest, 3 stk plast, 1 stk glass og metall, eksisterende for papir
  - b. Estimert investeringskostnad kr 1 300 000 inkl. støtteordning fra kommunen
  - c. Estimert årlig renovasjonsavgift kr 145 000 mot dagens 250 000
  - d. Estimert årlig vedlikeholdskostnad kr 26 000 (3 000 per konteiner per år)

**Forslag til vedtak:** Alternativ 2 som beskrevet over.

## 2.2 Finansiering

Finansiering av valget kan gjøres på to prinsipielle måter, alternativt en hybrid mellom de to.

1. Fullstendig lånefinansiering, dvs. doble dagens lån
  - a. Forutsetning 1: Låneopptak på kr 1 800 000 innvilges av banken
  - b. Forutsetning 2: Månedlige fellesutgifter økes med kr 300 per enhet fra kr 900 til kr 1 200 per måned for å dekke renter og avdrag. Fellesutgifter økes fra og med 1. juni 2017
  - c. Resultat: Huseierforeningen vil ha god likviditet, men svært høy gjeldsgrad og vil være sårbare for uforutsette prosjekter og renteøkninger
2. Engangsinnbetaling fra huseierforeningens medlemmer
  - a. Forutsetning: Hvert enkelt medlem av huseierforeningen (hver husstand) betaler et engangsbeløp på kr 18 000 innen 1. juni 2016. Dette vil finansiere hele investeringskostnaden for prosjektet. Gitt reduserte renovasjonsutgifter, er det mulig fellesutgiftene da kan holdes på dagens nivå ved ordinær generalforsamling
  - b. Resultat: Huseierforeningens økonomi holdes lik som i dag
3. Delvis lånefinansiering, delvis engangsinnbetaling
  - a. Forutsetning 1: Låneopptak på kr 1 200 000 innvilges av banken.
  - b. Forutsetning 2: Månedlige fellesutgifter økes med kr 200 per enhet fra kr 900 til kr 1 100 per måned for å dekke renter og avdrag samt raskt gi økt likviditet til å betale prosjektet. Fellesutgifter økes fra og med 1. mars 2017.
  - c. Forutsetning 3: Hvert enkelt medlem av huseierforeningen (hver husstand) betaler et engangsbeløp på kr 6 000 innen 1. juni 2016. Dette vil finansiere 1/3 av prosjektet
  - d. Resultat: Huseierforeningen vil dekke sitt likviditetsbehov, redusere gjeldsgraden i forhold til alternativ 1 og sikre inntekter for videre drift

**Forslag til vedtak:** Alternativ 3 som beskrevet over

## 2.3 Plassering

Det finnes flere ulike alternativer til plassering. Styret vil presentere noen av mulighetene på ekstraordinær generalforsamling og tar sikte på å vedta plasseringen på ordinær generalforsamling.

### **Sak 3 LADING AV ELBILER I GARASJEN**

Styret anbefaler den løsningen som beskrives under. Vi mener den er fremtidsrettet, trygg og belaster Huseierforeningens medlemmer i liten grad.

Løsningen består av to deler:

1. En godkjent ladestasjon (Salto 572C) med egen strømmåler som monteres på de parkeringsplasser hvor det er ønsket. Dette belastes eier fullt ut med kr. 17.000.
2. En fellesdel som inneholder et sikringsskap med egen 16 A sikring for hver ladestasjon og en styringsenhet (Salto CLU) for lastdeling og styring av ladestasjonene. Denne forskutteres av Huseierforeningen med kr. 50.000 per garasje. Dette nedbetales ved at de som bestiller ladestasjon må betale kr. 5.000 i anleggsbidrag til Huseierforeningen.

For å få montert en ladestasjon på en parkeringsplass må eier betale til sammen **kr. 22.000**  
Løsningen er basert på tilbud gitt av Ørnulf Wiig Installasjon AS.

Eier tegner eget abonnement på strøm og blir belastet forbruk ut fra den måleren som står på ladestasjonen. Det betales ikke noen egen løpende avgift til Huseierforeningen.

Denne løsningen vil dekke lading av 8 -10 biler per garasje ut fra den kapasiteten som er tilgjengelig med dagens tilførsel av strøm til garasjeanlegget.

Anlegget kan utvides til å omfatte 20 – 25 elbiler per garasje ved å utvide kapasiteten på strømtilførselen, antall sikringer og en ekstra styringsenhet. Dette vil koste ca 50.000 per garasje og nedskrives med anleggsbidrag på samme måte som med den første løsningen.

I samarbeid med Hafslund Nett som eier transformatorstasjonene på feltet (Bak bod 1 og bod 3), har vi beregnet at det er tilgang på nok strøm til å lade 80-100 elbiler samtidig i tillegg til dagens forbruk på feltet. Skulle behovet bli større er det og på lengre sikt mulig å oppgradere transformatorene.

Enhetene for laststyring (Salto CLU) vil kunne fordele ladingen mellom de biler som er påkoblet slik at det totale strømtrekket holdes på et akseptabelt nivå. Det vil si at når det er få biler tilkoblet kan det lades med maksimalt 16 A, og når det er mange kan det enten redusere til f.eks 6 A, eller det kan fordele mellom bilene ved multipleksing.

Dette er en løsning som er i tråd med de anbefalinger som er gitt av alle som mener noe om dette, både sikkerhetsmessig og økonomisk.

Vi tror installasjon av et slikt anlegg vil gjøre Gjønnesskogen til enda mer attraktiv plass å bo og vi tror det fort kan komme opp som et eget moment i fremtidige boligannonser.

Huseierforeningen vil stå for drift og vedlikehold av det nye anlegget på like linje med anlegget for motorvarmere. De eksisterende kontaktene vil forbli i garasjen, men det vil ikke tillates lading av elbiler fra disse etter Salto CLU er installert.

**Oppsummering:**

- Investeringskostnad for huseierforeningen: kr 150 000
- Investeringskostnad for eier av ladbar bil: kr 22 000
  - o Hvorav kr 5 000 er anleggsbidrag til huseierforeningen
- Løpende kostnad for strøm dekkes av den enkelte eier av ladbar bil på eget abonnement tilknyttet parkeringsplassen
- Vedlikeholdskostnad for anlegget dekkes av huseierforeningen

**Forslag til vedtak:** Løsningen beskrevet over.

**Sak 4 FORRETNINGSFØRSEL**

Den siste tiden har styret blitt forsøkt truet til å fatte vedtak. I den forbindelse ønsker styret å si opp avtalen om regnskapsførsel med Sandvika Regnskapskontor og tegne avtale med forretningsfører.

**Forslag til vedtak:** Styret i Huseierforeningen får fullmakt til å si opp avtalen med Sandvika Regnskapskontor og innhente tilbud og inngå kontrakt om forretningsførsel som inkluderer forsikring som dekker garasjen og fellesområdene på feltet vårt, samt styreansvar for styret i Gjønesskogen Huseierforening. Denne forsikringen skal være uavhengig av forsikringen til Gjønesskogen Boligsameie.

BEKKESTUA, 04.12.2016

I STYRET FOR GJØNESSKOGEN HUSEIERFORENING

  
Ellen Lycke

  
Helene Hille-Dahl

  
Håkon Straume

Trond Helge Pedersen  
(SIGN)

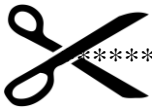


**NAVNESEDDEL FOR EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 2017**

(Benyttes av huseier/seksjonseier som selv møter på generalforsamling)

Vennligst bruk blokkbokstaver

Navn ..... Gjønnesskogen nr. ....



\*\*\*\*\*klipp her\*\*\*\*\*

**FULLMAKT FOR EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 2017**

Navn .....

Gis herved fullmakt til å møte på ekstraordinær generalforsamling for Gjønnesskogen  
Huseierforening tirsdag 31. januar 2017

**I henhold til vedtektene kan ingen møte med mer enn en (1) fullmakt.**

.....  
Signatur (huseier/seksjonseier)

.....  
Navn med blokkbokstaver