Berglia Huseierforening
Ordinær Generalforsamling 2026

Det innkalles med dette til ordinær generalforsamling
torsdag 16. april kl. 18:30
i Helset Klubbhus, Skollerudveien 31, 1353 Bærums Verk

Dagsorden:

1. Valg av møteleder, referent og to personer til å underskrive møteprotokollen.

2. Styrets årsberetning for 2025

3. Årsregnskap 1.1.2025 – 31.12.2025 med noter

4. Saker til informasjon og votering
   A. Utbedring og modernisering av trafo og strømnett

5. Budsjettforslag, inkludert fastsetting av medlemskontingent

6. Valg av foreningens styre. Formann og to styremedlemmer er på valg:
   Kristine Young-Halvorsen (NB80) - stiller til gjenvalg som styreleder
   Asgeir Vikanes (NB68) - stiller til gjenvalg
   Jørg Krause (ØB59) - stiller til gjenvalg

   Øvrige styremedlemmer som ikke er på valg:
   Joachim Øwre Israelsbakk (NB73)
   Magnus Breisten (NB77)

7. Eventuelt

***

Vedlegg:

1. Årsberetning 2025
2. Årsregnskap 2025 og forslag til budsjett for 2026
3. Saker til votering
4. Fullmaktsskjema

Berglia Huseierforening

Årsberetning for 2025

> *«Huseierforeningens formål skal være å ivareta vedlikehold av fellesarealer og forøvrig gjennomføre tiltak av felles trivselsmessig karakter.»*

Generalforsamling og styre

Ordinær generalforsamling ble avholdt 23. april 2025 på Helset Klubbhus.

Det nye styret ble konstituert på generalforsamlingen og har hatt følgende sammensetning i 2025:

- Kristine Young-Halvorsen (NB80) – styreleder (valgt for 1 år)
- Jørg Krause (ØB59) – kasserer
- Asgeir Vikanes (NB68) – elbilansvarlig
- Joachim Øwre Israelsbakk (NB73) – sekretær (valgt for 2 år)
- Magnus Breistein (NB77) – web (valgt for 2 år)

Det er i perioden avholdt fem styremøter: 22. januar, 26. mars, 23. april, 21. august og 12. november 2025.

Ferdigstilte saker i 2025

Fiberutbedring

Etter reklamasjon fra foreningen aksepterte Telenor ansvar og trakk nye kabler fra fordelingskap til samtlige beboere. Arbeidet ble gjennomført i løpet av våren og sommeren 2025. Telenor meldte seg ferdig, men flere beboere har ennå ikke bekreftet eller godkjent utbedringen. Saken følges opp til alle adresser er avklart.

Norgespris – strømavtale for fellesanlegg

Styret vurderte og besluttet i høst 2025 å inngå Norgespris-avtale (fastpris) for foreningens fire felles strømanlegg, med binding fra 1. oktober 2025. Beboere ble informert via Facebook og ingen hadde innvendinger. For oktober måned alene resulterte dette i en besparelse på kr 2 825.

Snarvei Berglia–Helsetlia

Etter dialog med Helsetlia ble det klart at det ikke er interesse fra den andre parten. Styret vurderte også at sikkerhetshensyn og nødvendig prosjektering for ferdsel i bratt terreng ikke står i rimelig forhold til nytteverdien.

Tilsyn av lekeplasser – rutiner fastsatt

På bakgrunn av spørsmål fra beboer om ekstern årlig kontroll klargjorde styret ansvarsforholdet: foreningen har et objektivt eieransvar for at lekeplassene ikke utgjør en urimelig risiko, men ikke ansvar for brukernes adferd. Eksisterende utstyr er CE-merket og

oppfyller NS-EN 1176/1177. Styret besluttet at det per nå ikke er behov for ekstern årlig kontroll, men etablerte rutine om at tilstand skal dokumenteres i styrereferat ved hver dugnad.

Bruk av felles utstyr i redskapsbu

Styret avklarte ansvarsforholdet rundt utstyr (hekkesaks, kantklipper, raker m.m.) som er tilgjengelig for beboere i fellesboden. Utstyret anses som felleseie finansiert av kontingenten. Det utarbeides informasjonsplakat med oppfordring om forsvarlig bruk og kontaktinfo for melding av defekter. Signaturliste innføres.

Informasjon til beboere – nett og Facebook

Infoskriv ble oppdatert og publisert på berglia.net. Facebook-side brukes aktivt for løpende informasjon, inkludert fargekoder for opprinnelige husfarger og svar på beboerspørsmål.

Dugnader

Vårdugnad ble avholdt 6.–7. mai med container, snekkerarbeid på garasjer og platting. Høstdugnad ble gjennomført 23.–24. september med godt opmøte. Gebyrer ble sendt ut til beboere som ikke deltok.

Julegrantenning

Julegrantenning ble avholdt 29. november 2025 med nisser, hest og godteposer til barna.

Saker til kontinuerlig oppfølging og pågående arbeid

Garasjer – utbedring og nye porter

Pågående lekkasjer og vedlikeholdsbehov. Takstrapport innhentet. GF 2025 besluttet at lekkasjer, panel og eventuelle nye porter behandles som én samlet sak. Saken fremmes for GF 2026.

Oppgradering av trafostasjon

Begrenset trafokapasitet gir problemer for elbillading om vinteren. Sak meldt til Elvia (saksnr. 01397069). Fremmes for generalforsamling 2026.

Steinsprang – skråning over ØB68–70

Melding om steinblokker i bevegelse mottatt november 2025. Styret varslet grunneier Løvenskiold og Bærum kommune og informerte beboere. Kommunen svarte februar 2026 at ansvaret ligger hos grunneier. Foreningen har merket seg at Franzefoss Pukk AS i februar 2026 fikk driftskonsesjon for Steinskogen pukkverk på samme eiendom, noe som gjør ansvarsbildet ytterligere uavklart. Styret ber partene avklare seg imellom.

Lille Lekeplass – ny redskapsbod

Det innhentes anbud på en ferdig oppsatt 10 m² bod med en budsjettramme på kr 50 000. Befaring er gjennomført og pris forespurt fra snekkere. Saken følges opp i 2026.

Berglia, 18.03.2026

Berglia Huseierforening

RESULTAT pr 31.12. **BUDSJETT**

Driftsinntekter	2023	2024	**2025**		2024	2025	**2026**	
Kontingent	833 500	690 000	**690 000**		690 000	690 000	**690 000**	
El-bil/motorvarmer	223 357	176 385	**169 104**		150 000	180 000	**160 000**	(2)
Renter	437	646	**620**		500	500	**600**	
Dugnadsgebyr	2 100	2 400	**3 900**		3 000	3 000	**3 000**	
Garasjer, nedbetaling lån	160 536	116 167	**85 349**	(1)	115 500	80 000	**0**	
Sum driftsinntekter	1 219 930	985 599	**948 973**		959 000	953 500	**853 600**	

Driftskostnader

Strøm	176 288	207 231	**195 555**		180 000	220 000	**200 000**	
Kabel-TV/Bredbånd	343 117	203 352	**232 212**		205 000	210 000	**240 000**	
Snømåking/Feiing	146 250	149 500	**155 261**		150 000	160 000	**160 000**	
Vedlikehold	51 791	74 400	**52 445**		100 000	100 000	**100 000**	
Garasjer, nedbetaling lån	195 901	120 011	**83 613**		115 500	80 000	**0**	
Forsikring garasje	25 108	26 650	**28 436**		27 000	28 000	**29 000**	
Dugnad	30 497	33 983	**36 103**		35 000	35 000	**40 000**	
Administrasjon	7 764	7 480	**9 163**		8 000	8 000	**8 000**	
Juletretenning	2 500	5 403	**8 025**	(3)	7 500	6 000	**6 000**	
Gatelys	46 784	48 026	**49 360**		48 000	50 000	**51 000**	
Sum driftkostnader	1 026 000	876 035	**850 173**		876 000	897 000	**834 000**	
Resultat	193 930	109 564	**98 800**		83 000	56 500	**19 600**	

Kontantbeholdning i bank pr 31.12.

Folio 5130.05.53080	172 681	490 564	**601 784**
Spare 5130.68.67931	17 043	18 071	**18 680**
Nedbetaling 1813 44 03833	27 910	12 493	**67**
Sum egenkapital	217 634	521 128	**620 531**

Kommentarer til regnskap 2025 og budsjett 2026.

Bærums Verk, feb 2026
Styret i Berglia Huseierforening

(1) Inkludert kundeutbytte fra SB1 på 473,-
(2) Dette er totalbeløpet for andre halvår 2025, og estimert belop for første halvår 2026.
Settes lavere pga Norgespris
(3) Noen utgifter for 2024 ble regnskapsført i 2025

Sak: Oppgradering av nettkapasitet og ladeanlegg

1. Bakgrunn

Styret har over tid mottatt henvendelser om lav ladeeffekt i garasjeanleggene. Dette skyldes begrenset tilgjengelig kapasitet i eksisterende strømnett, og er en forventet konsekvens av at tilgjengelig effekt fordeles mellom flere brukere gjennom lastbalansering.

Eksisterende trafostasjon er fra 1986 og har begrenset kapasitet. Elvia har bekreftet at det **ikke er kapasitet i dagens trafo** til å øke effektuttaket, og at oppgradering krever:

- ny trafo (500 → 630 kVA)
- nye stikkledninger
- økte inntak til garasjeanleggene

Styret har innhentet teknisk vurdering og tilbud fra OneCo Elektro for oppgradering av det interne anlegget.

I tillegg er det etablert varmekabler i vei-/gangareal ned mot Helsetlia. Disse er i dag helt eller delvis ute av bruk, men kan være aktuelle å ta i bruk igjen, særlig med tanke på **bedre fremkommelighet og økt sikkerhet på vinterstid, herunder trygg skolevei**.

2. Samlet effektbehov

I tillegg til elbillading har foreningen felles installasjoner som påvirker effektbehovet.

Varmekabler representerer et betydelig effektbehov og vil, dersom de tas i bruk, ytterligere belaste eksisterende kapasitet.

Styret vurderer derfor at behovet for økt nettkapasitet må ses i sammenheng med **samlet fremtidig effektbehov**, herunder:

- elbillading
- felles installasjoner (som varmekabler)

3. Vurdering

Styret legger til grunn at:

- Dagens løsning fungerer som forutsatt, men gir lav ladeeffekt ved høy samtidighet
- Lav ladeeffekt er en konsekvens av begrenset kapasitet – ikke en teknisk feil
- Økt kapasitet forutsetter tiltak både:
    - hos nettselskap (trafo og inntak)
    - og i interne anlegg

Oppgradering vurderes som:

- en **forbedring av kapasitet og fleksibilitet**
- ikke en nødvendig utbedring av feil

Samtidig vil økt kapasitet kunne legge til rette for:

- bedre lading ved økende elbilandel
- mulig fremtidig bruk av varmekabler, inkludert tiltak for tryggere vinterforhold

4. Kostnadsestimat

Basert på innhentede estimater og med påslag for mva, graving og usikkerhet:

- **Totalkostnad:** ca. **1,4 – 2,0 MNOK**
- **Per husstand (74 enheter):** ca. **19 000 – 27 000 kr**

Endelig kostnad vil avhenge av prosjektering, grunnforhold og endelige tilbud.

5. Alternativer

Generalforsamlingen bes ta stilling til følgende alternativer:

Alternativ A – Ingen oppgradering

Dagens løsning videreføres uten tiltak.
Ladeeffekt og kapasitet forblir uendret. Eventuell fremtidig bruk av varmekabler vil være begrenset av dagens kapasitet.

Alternativ B – Oppgradering

- Oppgradering av nettkapasitet (Elvia)
- Oppgradering/utvidelse av interne anlegg (OneCo)

Gir økt kapasitet, bedre ladeforhold og større fleksibilitet for fremtidig behov.

6. Finansiering

Tiltaket finansieres som felleskostnad og fordeles likt per boenhet, i tråd med vedtektenes prinsipp om likebehandling.

Forslag til vedtak

> Generalforsamlingen vedtar om Berglia Huseierforening skal gjennomføre oppgradering av nettkapasitet og ladeanlegg innenfor en kostnadsramme på **1,4 – 2,0 MNOK**.

- ☐ Ja
- ☐ Nei

7. Fullmakt til styret

> Dersom tiltaket vedtas, gis styret fullmakt til å:
>
> - innhente endelige tilbud fra nettselskap og entreprenør
> - velge teknisk løsning innenfor vedtatt kostnadsramme
> - inngå nødvendige avtaler
> - gjennomføre prosjektet

Berglia Huseierforening

FULLMAKT – GENERALFORSAMLING

Undertegnede gir herved fullmakt til: _____
(Navn på fullmektig)
til å møte og avgi stemme på mine vegne i generalforsamling i Berglia Huseierforening den _____
(dato)

Opplysninger om huseier

Navn:

_____

Adresse:

_____

Forhåndsstemme (valgfritt)

Sak: Oppgradering av nettkapasitet og ladeanlegg

☐ Ja – jeg stemmer for oppgradering innenfor foreslått kostnadsramme
☐ Nei – jeg stemmer mot oppgradering

Underskrift

Sted og dato:

_____

Signatur:

_____

Merknader:
- Fullmakten må være signert av huseier
- Hver husstand kan kun avgi én stemme
- Dersom forhåndsstemme er angitt, skal fullmektig stemme i tråd med denne
- Utfylt fullmakt medbringes på generalforsamlingen