



INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I HEGGEDALSMARKA HUSEIERFORENING

Det kalles med dette inn til ordinær generalforsamling i Heggedalsmarka huseierforening **tirsdag 14. april 2026 kl. 19.00**,
i kantinen på Hovedgården ungdomsskole.

Agenda:

1. Generalforsamlingen åpnes av huseierforeningens styreleder
2. Valg av møteleder, referent og personer til signering av protokoll
3. Godkjenning av innkalling og dagsorden
4. Gjennomgang og godkjenning av driftsmelding for driftsåret 2025
5. Gjennomgang og godkjenning av regnskap for driftsåret 2025
6. Godkjenning av økt kontingent
7. Gjennomgang og godkjenning av planer for driftsåret 2026
8. Godkjenning av endring i vedtekter
9. Valg av nytt styre og revisor
10. Eventuelt innkomne saker

Årsmelding for driftsåret 2025

4.1 El-bil ladesystem

Ladesystemet fungerer stort sett godt, men det oppleves periodevis ustabil uten at leverandør har klart å finne konkrete årsaker. Vi har derfor vært i dialog med både installatør og leverandør av ladesystem. Installatør har anbefalt for oss å bytte leverandør av ladesystem til en leverandør som de har gode erfaringer med fra andre ladeanlegg.

4.2 Fellesgarasjen

Vi har vært i prosess med Selvaag for å få hjelp til å planlegge og estimere pris for en utbedring av fellesgarasjen, ref tilstandsrapporten som viser behov for betydelig vedlikehold. Vi har mottatt prisestimer som er utenfor det vi har mulighet til å dekke gjennom egenkapital, og har utfordringer med å få et lån i den størrelsesorden det her er snakk om.

Fordi den estimerte kostnaden ble så høy ønsker styret å gå i dialog med flere uavhengige entrepenører som kan gi oss et representativt sammenligningsgrunnlag før det besluttes en videre plan. Det vil kalles inn til ekstraordinær generalforsamling på et senere tidspunkt for beslutning av videre plan, inkludert opptak av lån.

4.3 Avfallsanlegg

Huseierforeningen har fortsatt vedlikeholdsavtalen med Kraftek AS, som innbefatter rengjøring og vedlikehold av avfallsløsningene. Kraftek AS inspiserer anleggene og tilbakemelder når det er behov for reparasjoner. Det har blitt gjennomført inspeksjon og vedlikehold av avfallsanleggene i perioden. Styret er fornøyd med Kraftek som leverandør av vedlikeholdstjenester og ønsker å fortsette med denne avtalen.

Plast og pappavfall i H. Stordalens vei er fortsatt stengt. Styret er i dialog med Asker kommune og entrepenør som skal stå for alt av søknader og utførelse av arbeid. Det står nå mellom å flytte de nedgravde containerne til motsatt side av veien, eller å støpe en platt og benytte overflatestående containere.

5 Gjennomgang og godkjenning av regnskap for driftsåret 2025

Regnskapet vil bli gjennomgått på generalforsamlingen.

Regnskap 2025

Driftsinntekter	Budsjett 2026	Resultat 2025	Budsjett 2025	Endring mot budsjett 2025	
Salgsinntekt					
3001 Årskontingent	2 762 400	2 521 600	2 600 400	-78 800	-3 %
3002 Garasjeleie	24 800	22 279	24 000	-1 721	-7 %
3004 Annet/Eierskifte	30 000	54 000	36 000	18 000	50 %
3005 Forsikring firemannsboliger	130 880	114 880	105 000	9 880	9 %
3006 Diverse inntekter (Garasjeportåpner, nøkkel fellesgarasje)	1 200	1 800	2 000	-200	-10 %
3900 Annen driftsrelatert inntekt	2 200	2 205	3 200	-995	-31 %
Sum driftsinntekter	2 951 480	2 716 764	2 770 600	-53 836	8 %
Driftskostnader	Budsjett 2026	Resultat 2025	Budsjett 2025	Endring mot budsjett 2025	
5002 Styrehonorar	140 152	124 999	125 000	-1	%
5401 Arbeidsgiveravgift	19 761	17 624	17 625	-1	%
6340 Strøm garasjer	420 000	403 007	400 000	3 007	1 %
6342 Refusjon strøm el.bil lading	-370 000	-359 246	-350 000	-9 246	-3 %
6343 Arvato/Kolstad/Telia fakt. ifm strømvlesing el.biler	76 850	81 349	41 000	40 349	98 %
6500 Verktøy og utstyr	5 000	12 799	10 000	2 799	28 %
6553 Programvare	22 801	23 294	18 700	4 594	25 %
6590 Annet driftsmateriale	15 000	20 436	15 000	5 436	36 %
6610 Vedlikehold garasjer	7 541	42 954	300 000	-257 046	-86 %
6613 Måking/dugnad	430 000	397 781	430 000	-32 219	-7 %
6614 Vedlikehold generelt	110 414	105 156	0	105 156	-
6615 Vedlikehold ekstraordinært	400 000	0	200 000	-200 000	-100 %
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	70 200	7 057	146 800	-139 743	-95 %
6701 Revisjonshonorar	1 000	1 000	1 000	0	%
6790 Faktura- og inkassotjenester	30 000	29 684	28 000	1 684	6 %
6800 Kontorrekvisita	300	1 288	0	1 288	-
6890 Annen kontorkostnad	3 916	1 845	1 250	595	48 %
6907 Internett og annen data- og telekommunikasjon	1 379 370	1 272 700	1 172 166	100 534	9 %
7410 Kontingent, uten skattefradrag	7 500	3 200	3 200	0	%
7510 Forsikring firemannsboliger	130 880	124 980	125 000	-20	%
7515 Gjensidige kundeutbytte	-20 644	-18 352	-19 800	1 448	7 %
7520 Forsikring garasjer	75 559	72 883	73 000	-117	%
7750 Eiendoms- og festeavgift	-	260	0	260	-
7770 Bank- og kortgebyr	5 500	5 396	5 500	-104	-2 %
7798 Annen kostnad med skattefradrag	8 000	7 951	5 000	2 951	59 %
Sum driftskostnader	2 969 101	2 380 044	2 748 441	-368 397	23 %
Driftsresultat	-17 621	336 720	22 159	314 561	1420 %

Finansinntekter	Budsjett 2026	Resultat 2025	Budsjett 2025	Endring mot budsjett 2025	
Annen renteinntekt					
8051 Renteinntekt bankinnskudd	40 000	36 875	22 000	14 875	68 %
8055 Renteinntekt kundefordringer	10 000	9 449	10 000	-551	-6 %
Sum finansinntekter	50 000	46 324	32 000	14 324	45 %
Finanskostnader	Budsjett 2026	Resultat 2025	Budsjett 2025	Endring mot budsjett 2025	
Annen rentekostnad					
8155 Rentekostnad leverandørgjeld	-	52	0	52	-
Sum finanskostnader	-	52	-	52	-
Årsresultat	32 379	382 992	54 159	328 833	607 %

Balanse 2025

Kontonr	Konto	Utgående 31.12.2025	Inngående 01.01.2025	Endring	Endring i %
1500	Kundefordringer	65 629	27 670	37 959	137 %
1920	Brukskonto (16203130469)	13 049	180 250	-167 202	-93 %
1920	Sparekonto (16201462669)	1 135 386	807 099	328 287	41 %
1920	Sparekonto 2 (15037444267)	3	415	-412	-99 %
1950	Skattetrekkkonto (15202138052)	25 758	0	25 758	-
	Sum eiendeler	1 239 825	1 015 434	224 390	22 %
2050	Annen egenkapital	1 155 873	772 881	382 992	50 %
	Gjeld til andre personer enn ansatte og eiere langsiktig (depositum nøkkel)	1 150	0	1 150	-
2291					
2400	Leverandørgjeld	45 295	205 053	-159 758	-78 %
2600	Forskuddstrek (skatt på lønn)	25 758	26 819	-1 061	-4 %
2771	Skyldig arbeidsgiveravgift	11 749	10 681	1 068	10 %
	Sum gjeld	83 952	242 553	-158 601	-65 %
	Sum egenkapital og gjeld	1 239 825	1 015 434	224 391	22 %
	Udisponert resultat	0	0	0	-

Oppsummert for 2025:

Driftsinntekter kr. 2 716 764,-

Driftsutgifter kr. 2 380 044,-

Resultatet og overskuddet for 2025 er på 382 992,-. Overskuddet settes av til egenkapital.

Overskuddet skyldes i hovedsak at det ble avsatt midler til oppstart rehabilitering av fellesgarasje og avfallsanlegget i H. Stordalens vei.

Konto 3004: stor økning i eierskifter i 2025. Kr. 6 000,- av årets inntekt tilhører 2024.

Konto 5002: styrehonorarer er på samme nivå som tidligere år. Økningen skyldes avsatt honorar til et eventuelt nytt styremedlem, dersom dette blir vedtatt av generalforsamlingen.

Konto 6340/6342: strøm garasjer/refusjon strøm fra Electric Freeway/Wattif. Det er fortsatt høyt forbruk av strøm utenom lading av elbil. Det har i 2025 vært større kostnader for feilsøking- og retting av anlegget etter overgangen til Wattif.

Huseierforeningen har spotpris på anlegget, med påslag for kostnader knyttet til driften av anlegget. Prisen pr kwh ble justert opp i slutten av 2025 for å kompensere for økte kostnader. Det ga mest utslag på desember og januar, som regnskapsføres i januar og februar 2026.

Konto 6907: TV/internett. Telia økte prisen fra medio oktober 2025. Økning fra februar 2025 til februar 2026 er på 18%. Kontrakten med Telia går ut i 2026.

Konto 6610: budsjettavvik skyldes at rehabilitering av fellesgarasjen ikke er påbegynt.

Konto 6614: gjelder vask og vedlikehold av avfallsbrønner, som var budsjettert på 6620.

Konto 6614: avsettes kr. 400 000,- til avfallsanlegget i H. Stordalens vei etter siste estimat fra entreprenør.

Konto 6620: kostnad for lyspunkter fra 2.halvår 2025 er ikke regnskapsført i 2025 på grunn av innsigelse på antall lyspunkter. Kostnad for 2025 budsjetteres inn i regnskapet for 2026.

Konto 7510 og 7520: økning på 19% fra 2024 til 2025 på forsikring for 4-manns boliger. Faktura for 2026 har kommet og økningen fra 2025 til 2026 er på 5%. Forsikring for garasjene økte med 17% fra 2024 til 2025. Økning fra 2025 til 2026 er på 4%.

Innskudd i DNB pr 31.12.2025: kroner 1 148 437,-.

Åpne poster hos Norkred (kundefordringer) pr 31.12.2025: kroner 65 629,-.

Regnskapet er ført i regnskapsprogrammet Fiken av Margit Waalen. Regnskapet er revidert og godkjent av Anne Carine Børresen den 15.02.2026.

Forslag til vedtak: Regnskapet for 2025 godkjennes. Resultatet på kr. 382 992,- settes av til egenkapital.

6 Kontingent

Kontingenten ble økt fra 01.05.2025 til kr 4 400,- per termin (kr 1 100/måneden). Styret foreslår en økning på 9% til kr. 4 800 pr termin (kr. 1 200/måneden).

Utgifter til TV/internett har økt med 18% fra 2025 til 2026. Dette er den største utgiften til huseierforeningen. Øvrige faste utgifter øker også i takt med prisøkning i samfunnet ellers.

Kostnad til avfallsanlegget i H. Stordalens vei tas gjennom budsjettet for 2026. Det bør ikke tas av egenkapitalen til dette, da det er behov for egenkapital til rehabilitering av fellesgarasjen.

Forslag til vedtak: Kontingenten økes til kr. 1 200,- per måned.

7 Gjennomgang av planer for driftsåret 2026

7.1 Bytte av leverandør av el-bil ladesystem

Etter anbefaling fra elektroinstallatør ønsker styret å bytte leverandør av ladeløsning fra Wattif som brukes i dag til Current. Dette er en leverandør som installatøren har gode erfaringer med fra andre ladeanlegg.

Formålet med byttet er å få en mer stabil løsning, med bedre muligheter for å ha kontroll på status, feilsøking og administrasjon av medlemmer enn det som er mulig med dagens løsning.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å bytte leverandør av ladeløsning.

7.2 Fellesgarasjen

Styret kommer til å gå i dialog med flere uavhengige entreprenører som kan gi oss et representativt sammenligningsgrunnlag før det besluttes en videre plan. Det vil kalles inn til ekstraordinær generalforsamling på et senere tidspunkt for beslutning av videre plan, inkludert opptak av lån.

7.3 Avfallscontainere i H. Stordalens vei

Dialog med Asker kommune og entreprenør er i gang. Planen er å iverksette arbeidet for å få avfallsløsningen utbedret så fort som mulig. Det ble avsatt midler for denne jobben i fjorårets budsjett, dette blir overført til budsjettet for 2026.

8. Endring i vedtekter

8.1 Tvangsfullbyrdelse

§3 Utvides med følgende tekst: «Styret har fullmakt til å begjære tvangsfullbyrdelse ved mislighold av felleskostnader tilsvarende tre terminer. Før slik prosess iverksettes, skal styret skriftlig informere beboeren om det utestående kravet og gi en rimelig frist til å gjøre opp for seg eller etablere en nedbetalingsplan.»

8.2 Tidspunkter for varsling og innkalling

§4b endres slik at det sendes varsling om generalforsamling 3 uker før. Denne varslingen skal inneholde tid og sted for generalforsamling, samt frist for innmelding av saker 2 uker før. Sakliste skal sendes ut senest 1 uke før generalforsamling slik at alle får mulighet til å forberede seg.

8.3 Maksimalt antall medlemmer i styret

§5a endres slik at man kan ha opp til 6 medlemmer i styret. I perioder med flere større prosjekter vil det være hensiktsmessig med en ekstra person i styret.

9. Valgav nytt styre

9.1 Oversikt over styret 2025/ 2026

Styreleder:	Hans Magnus Dahlen (stilling på valg)
Styremedlem:	Eirik A Thoresen (blir sittende)
Styremedlem:	Sara Christine Warholm (stilling på valg)
Styremedlem:	Lisbeth Frøhaug (blir sittende)
Økonomiansvarlig:	Margit Waalen (blir sittende)
Ekstern revisor:	Anne Carine Børresen

9.2 Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir fullmakt til det nye styret å konstituere seg etter generalforsamlingen. Det vil si å velge styreleder og fordele roller og ansvarsområder.

10. Inkomne saker

Ingen saker mottatt per tid



MØTESEDDEL OG FULLMAKT

Ordinær generalforsamling 2026

Stemmeberettiget huseier:

Navn:	
Adresse:	

Ovennevnte huseier møter **ikke** selv på ordinær generalforsamling og gir

Navn:	
Adresse:	

fullmakt til å stemme på vegne av min husstand på ordinær generalforsamling.

Dersom stemmeberettiget huseier ikke oppgir noe navn i fullmakten, gjelder fullmakten for styrets leder.

Møteseddel/fullmakt leveres styret før åpning av generalforsamlingen.

Utklipp fra vedtektene:

«§4: GENERALFORSAMLINGEN

d. Avgjørelser på generalforsamlingen treffes normalt ved vanlig stemmeflertall, blant de tilstedeværende. Ved stemmelikhet har formann dobbel stemme. Hver boenhet har en stemme. Det er anledning til å møte med skriftlig fullmakt. Hver boenhet kan maksimalt ha med/disponere tre fullmakter, i tillegg til sin egen stemme.»