



## **INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I HEGGEDALSMARKA HUSEIERFORENING**

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Heggedalsmarka huseierforening  
**torsdag 28. april 2022 kl. 1900, 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. Årsmelding for driftsåret 2021
5. Gjennomgang og godkjenning av regnskap for driftsåret 2021
6. Kontingent
7. Godkjenning av planer og budsjett for driftsåret 2022
8. Spørsmål om ansvarsfrihet
9. Valg av nytt styre og revisor
10. Eventuelt innkomne saker

Styret



## Sakspapirer ordinær generalforsamling Heggedalsmarka huseierforening 28. april 2022

### Punkt 4: Årsmelding for driftsåret 2021

2021 utviklet seg til å bli et noe unormalt år på mange måter. For det første måtte den ordinære generalforsamlingen utsettes til 31. august på grunn av restriksjoner til følge av Corona pandemien. Dette medførte at sittende styre har hatt et kortere driftsår enn vanlig, og derfor vesentlig mindre tid til å få gjennomført nødvendige tiltak. I tillegg har vi måttet leie inn regskapsansvarlig utenfra, noe som tok tid å få på plass, samtidig som dette medførte at antall styremedlemmer ble redusert fra fem til fire personer. Sittende styre har derfor kun vært virksomt i åtte av tolv måneder.

Totalt har det i perioden vært gjennomført ni styremøter enten som fysiske møter eller som nettmøter på Teams. I tillegg har vi gjennomført en høstdugnad som besluttet på forrige generalforsamling. Deltagelsen må sies å være relativt laber. Vi har gjort to befaringer på området, en i forkant av høstdugnaden og en nylig i forbindelse med den kommende dugnaden 04.05.2022.

Julegranen ble tent på tradisjonelt vis første søndag i advent dvs. 28.11.2021, med gang rundt juletreet og utdeling av gløgg, pepperkaker og godteposer.

Utover dette har styret hatt flere viktige saker til behandling.

#### 4.1 Kollektiv avtale TV/internett

På generalforsamlingen 2021 ble det besluttet at vi skulle tegne en ny femårsavtale med Telia. Styret har derfor sammen med Telia planlagt og gjennomført utskifting av WiFi modem og TV bokser. Selve utskiftingen ble foretatt i løpet av februar 2022, men på grunn av misforståelse mellom Telia og deres underleverandør, ble det litt rot rundt innlevering av gammelt utstyr. Alt er nå gjennomført og styret har så langt ikke mottatt noen negative tilbakemeldinger som gjelder den nye løsningen. Mye av dette tror vi skyldes at Telia satte inn mye ressurser på oppfølging i etterkant.

#### 4.2 El-bil ladesystem

Ladesystemet fungerer stort sett etter hensikten. Til nå er det installert ca. 75 ladere i garasjene (ca. 40%) og antallet er stadig økende. Det har vært et par tilfeller av at sikringer har slått seg av i fellesgarasjen. Dette har trolig sammenheng med fuktig vær. Kolstad er satt på saken, men i tillegg har styrets medlemmer blitt utrustet med nøkler til el. skapene og til fellesgarasjen, slik at de kan bistå dersom det går sikringer.

Når antallet ladere øker, øker også datamengden som skal overføres. Av den grunn har styret besluttet å endre datatilknytningen fra mobil til fibertilknytning (lik den vi har til boenhetene). Dette vil gi en mer stabil og vesentlig sikrere tilknytning, med høy kapasitet.

### **4.3 Avfallsanlegg**

Huseierforeningen har inngått vedlikeholdsavtale med Kraftek AS, som innbefatter rengjøring og vedlikehold av avfallsløsningene. Kraftek AS inspiserer anleggene og tilbakemelder når det er behov for reparasjoner. Dette er viktig da stabil drift er viktig for at renovasjonen skal foregå som planlagt. Dette medfører en del økte utgifter, noe som aldri ble forespeilet fra kommunens side da vi ble pålagt å etablere de nedgravde løsningene. Kostnadene vil bli lagt inn som egen post i neste års budsjett.

Ved avfallsanlegget i Heggedalsmarka har det vært problem med at vann trenger inn i anlegget. Dette medfører problemer ved tømning, da containerne fryser fast og blir ødelagt når det er kaldt. Styret har kontaktet Kraftek AS for å få prisoverslag på utbedring av dette. Dette kan medføre at man må grave opp rundt containerne for å skifte tetningen rundt disse, men vi forsøker å unngå det så langt det er mulig.

I H. Stordalens vei har noen av granittblokkene som danner ringmur rundt søppelpunktet blitt påkjørt under brøyting. Dette er av eldre dato. Situasjonen er den at fyllmasse er i ferd med å bli borte rundt de nederste containerne. Dette må utbedres og vi vil også her be om tilbud fra Kraftek AS.

Som vanlig vil styret henstille til alle å sørge for god kildesortering. Vi er helt avhengig av det for at renovasjonen skal fungere. Informasjon om kildesortering er tilgjengelig på Asker kommunes hjemmesider.

### **4.4 Lekeplasser**

Flytting av lekeplassen ved fellesgarasjen i Heggedalsmarka er ennå ikke gjennomført. Vi kommer tilbake til dette i punkt 6.1.5.

### **4.6 Asfaltering**

Styret har ikke klart å komme videre med denne saken. Mer informasjon kommer i punkt 6.1.3

### **4.7 Informasjon til huseierne**

Huseierforeningens offisielle kommunikasjonskanal er fortsatt i rundskrivs form. Dette medfører kostnader til trykking. I tillegg tar dette mye tid, spesielt i forbindelse med distribusjon av rundskriv. Det er derfor ikke spesielt godt egnet dersom det må gis raske beskjeder.

Utover dette har vi ulike muligheter:

- Vår egen hjemmeside [www.heggedalsmarka.no](http://www.heggedalsmarka.no)
- Facebook
- SMS
- Epost

Hjemmesidene er nå fornyet og fremstår i ny drakt. Vi har gjort mye arbeid med å forbedre informasjonen som ligger der og håper at flest mulig vil ta sidene i bruk. Stort sett all nødvendig informasjon er publisert her. Det kan være seg generell informasjon, hvordan man går fram for å bestille lader for el-bil, informasjon for megler dersom du skal selge boligen din, hvem sitter i styret og hvilke ansvarsområder styret har samt en masse dokumenter som vedtekter, regnskap og referat fra generalforsamling. Dersom noen har gode ideer om nyttig innhold, kan man sende en epost til [styret@heggedalsmarka.no](mailto:styret@heggedalsmarka.no) eller kommunisere dette vi Facebook.

Facebook benyttes i hovedsak til litt mindre viktige saker og gjerne mellom huseierne. Alle som er medlemmer av gruppen Heggedalsmarka Huseierforening kan poste ting her.

SMS er et nytt kommunikasjonsmedium for huseierforeningen. Vi har nå mobilnummer til over 90% av adressene registrert i vårt system, men vi ønsker flere slik at vi kan gi raske beskjeder dersom det er nødvendig. Dere vil merke at mer og mer informasjon vil komme elektronisk i tiden framover. All viktig informasjon vil inntil videre fortsatt sendes ut på papir.

Epost er noe som vurderes, men så langt har vi ikke epostadresser til alle.

#### Punkt 5: Gjennomgang og godkjenning av regnskap for driftsåret 2021

Regnskapet vil bli gjennomgått på generalforsamlingen.

#### REGNSKAP 2021

Driftsinntekter		Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Avvik
3001	Årskontingent	2 364 000,00	1 950 300,00	1 950 300,00	0,00
3002	Garasjeleie	19 200,00	19 700,00	19 200,00	500,00
3004	Annet/Eierskifte	30 000,00	31 500,00	15 000,00	16 500,00
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 413 200,00</b>	<b>2 001 500,00</b>	<b>1 984 500,00</b>	<b>17 000,00</b>
Driftskostnader		Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2021	
5002	Styrehonorar	-125 000,00	- 83 334,22	- 125 000,00	41 665,78
5401	Arbeidsgiveravgift	-17 624,00	- 11 750,00	- 17 624,00	5 874,00
5501	Sosiale kostnader	-5 000,00	- 4 055,51	- 5 000,00	944,49
6340	Strøm garasjer	-200 000,00	- 190 493,79	- 130 000,00	- 60 493,79
6342	Refusjon strøm el.bil lading	160 000,00	152 646,32	135 000,00	17 646,32
6343	Arvato/Kolstad/Telia fakt. ifm strømvalesing el.biler	-15 000,00	- 11 401,32	- 30 000,00	18 598,68
6553	Programvare årlig vedlikehold	-18 000,00	- 17 902,50	- 18 000,00	97,50
6610	Vedlikehold garasjer	-250 000,00	- 1 773,50	0,00	- 1 773,50
6613	Måking/dugnad	-320 000,00	- 309 167,00	- 320 000,00	10 833,00
6614	Vedlikehold generelt	-250 000,00	- 119 661,25	- 130 000,00	10 338,75
6615	Vedlikehold ekstraordinært	-1 500 000,00	- 81 705,00	-1 400 000,00	1 318 295,00
6620	Reparasjon og vedlikehold utstyr	-5 000,00	- 3 000,00	0,00	- 3 000,00
6791	Annen fremmed tjeneste, opplysningspliktig	-33 600,00	- 4 200,00	0,00	- 4 200,00

6820	Trykksak	-3 500,00	- 3 357,00	0,00	- 3 357,00
6890	Annen kontorkostnad	-18 000,00	- 17 951,00	- 10 000,00	- 7 951,00
6907	Datakommunikasjon	-886 500,00	- 834 133,97	- 820 000,00	- 14 133,97
7510	Forsikring firemannsboliger	-79 275,00	- 79 275,00	- 79 275,00	0,00
7511	Viderefakturert forsikring boliger	79 275,00	60 445,00	79 275,00	- 18 830,00
7515	Gjensidige kundeutbytte	0,00	15 231,00	0,00	15 231,00
7520	Forsikring garasjer	-48 225,00	- 48 225,00	- 48 225,00	0,00
7740	Øreavrundning	0,00	10,00	0,00	10,00
7770	Bank- og kortgebyr	-300,00	- 247,25	0,00	- 247,25
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-3 535 749,00</b>	<b>-1 593 300,99</b>	<b>-2 918 849,00</b>	<b>1 325 548,01</b>
<b>Driftsresultat</b>					
		<b>Budsjett 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2021</b>	
<b>Sum driftsresultat</b>		<b>-1 122 549,00</b>	<b>408 199,01</b>	<b>- 934 349,00</b>	<b>1 342 548,01</b>
<b>Finansinntekt og finanskostnad, ekstraordinære poster</b>					
		<b>Budsjett 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2021</b>	
8051	Renteinntekt bankinnskudd	5 000,00	1 533,83	5 000,00	- 3 466,17
8055	Renteinntekt kundefordringer	0,00	17 356,38	0,00	17 356,38
8151	Rentekostnad banklån	-70 000,00	- 41 456,03	- 70 000,00	28 543,97
8179	Annen finanskostnad	-40 000,00	- 24 035,38	- 40 000,00	15 964,62
<b>Sum finansinntekt og finanskostnad, ekstraordinære poster</b>		<b>-105 000,00</b>	<b>- 46 601,20</b>	<b>- 105 000,00</b>	<b>58 398,80</b>
<b>Resultat</b>					
		<b>Budsjett 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2021</b>	
<b>Sum resultat</b>		<b>-1 227 549,00</b>	<b>361 597,81</b>	<b>-1 039 349,00</b>	

## BALANSE

Kontonr	Konto	Inngående 01.01.2021	Endring	Utgående 31.12.2021
1500	Kundefordringer	7 708,52	24 991,40	32 699,92
1920	Brukskonto (16203130469)	6 383,61	146 711,09	153 094,70
1920	Sparekonto (16201462669)	744 278,69	167 533,22	911 811,91
1920	Sparekonto 2 (15037444267)	388,05	0,61	388,66
1	Eiendeler	758 758,87	339 236,32	1 097 995,19
<b>2050 Annen egenkapital</b>				
		<b>305 742,80</b>	<b>0,00</b>	<b>305 742,80</b>
	<b>Sum egenkapital (2000-2099)</b>	<b>305 742,80</b>	<b>0,00</b>	<b>305 742,80</b>
<b>2220</b>	<b>Gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>-1 064 501,67</b>	<b>280 171,43</b>	<b>- 784 330,24</b>
<b>2400</b>	<b>Leverandørgjeld</b>	<b>0,00</b>	<b>- 257 809,94</b>	<b>- 257 809,94</b>
	<b>Sum gjeld (2100-2999)</b>	<b>-1 064 501,67</b>	<b>22 361,49</b>	<b>-1 042 140,18</b>

<b>2</b>	<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>- 758 758,87</b>	<b>22 361,49</b>	<b>- 736 397,38</b>
	<b>Udisponert resultat</b>	<b>0,00</b>	<b>- 361 597,81</b>	<b>- 361 597,81</b>

Oppsummert for 2021:

Driftsinntekter kr. 2.001.500,00; driftsutgifter kr. -1.593.300,99. Årsresultatet viser et overskudd på kr. 408.199,01.

Større avvik iht. budsjett:

Konto 5002 Styrehonorar – Et styremedlem mindre, da det er leid inn regnskapsansvarlig utenfra. Kostnad for regnskapsansvarlig ligger på konto 6791 Annen fremmed tjeneste, opplysningspliktig.

Konto 6613 Måking/dugnad - mild vinter, ingen ekstra kostnader ifbm. brøyting, noe ekstra strøing.

Konto 6615 Vedlikehold ekstraordinært - asfalteringsarbeid og garasjetak i Marklundveien utsatt til 2022. Årsak, vanskeligheter med å finne håndverkere som er villige til å påta seg oppdrag. Se planer for 2022.

Konto 6340 Strøm garasjer – Vesentlig høyere strømpriser enn budsjettet. Tilsvarende for konto 6342 Refusjon strøm el-billading.

Konto 6343 Arvato/Kolstad/Telia – Lavere kostnader relatert til bytte av kommunikasjonsleverandør fra Telenor til Telia.

Pr. 31.12.20 har huseierforeningen lån i DnB kr. 784.330,24; innskudd i DnB kr. 1.065.295,27; åpne poster Norkred (kundefordringer) kr. 22.013.-.

Regnskapet er ført i regnskapsprogrammet fiken av Veronica Andersen. Godkjent av revisor Bjørn Thomas Torvund 01.04.2022 uten bemerkninger.

Forslag til vedtak: Regnskapet for 2020 som viser et årsresultat på kr. 361.587,81 godkjennes. Resultatoverskuddet settes av til egenkapital.

#### **Punkt 6: Kontingent**

Kontingenten har stått uendret i mange år og det er stort behov for midler til å dekke økt vedlikehold.

Forslag til vedtak: Kontingenten anbefales indeksregulert opp, samt et mindre påslag på til sammen kr. 700,- fra Kr. 3300,- til kr. 4000,- pr. termin (3 terminer).

#### **Punkt 7: Gjennomgang av planer og budsjett for driftsåret 2022**

Se tabell i punkt 5 under «Regnskap» og «Budsjett 2022». Budsjett for 2022 med tilhørende planer vil bli gjennomgått på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2022 som viser negativt resultat på kr. -1 227 549,00 godkjennes. Pr. 13.04.2022 ligger det fem fakturaer til forfall med en samlet totalsum på 417.900,91.

Resultatet skyldes planlagt asfalteringsarbeid på feltet samt reparasjon av garasjetak i Marklundveien i tillegg til vedlikehold av lekeplasser og avfallssystemer.. Underskuddet dekkes av refinansiering i DnB opptil bevilget ramme på 2,5 mil. kr i flg. generalforsamlingen i 2020. Vi har forsøkt å komme i kontakt med vår kundekontakt i DNB, men har ikke lyktes med dette trolig pga. avvikling av påskeferie. Det jobbes videre med å få kontakt.

Restlån i DnB pr. 13.04.2022: kr. 712.486,-. Neste terminbeløp er på kr. 27.058,- som forfaller 14.04.2022

Per 13.04.2022 har vi åtte poster til inkasso som gjelder fem personer / adresser. Totalt utgjør utestående forfalte fakturaer kr. 22.013.-.

## **7.1 Meglerhonorar**

Meglerhonoraret er økt fra kr. 1500,- til kr. 3000,- fra 01.01.2022. Dette er fortsatt rimelig sammenlignet med mange av aktørene i markedet som USBL, ABBL osv. som ligger på mellom kr. 4500,- og kr. 6000,-

## **7.2 Planlagte og/eller nødvendige utgifter 2022**

### **7.2.1 Service og vedlikehold avfallsanlegg**

Nødvendige utbedringer av anleggene i Heggedalsmarka og H. Stordalens vei. Vi avventer på tilbud fra Kraftek AS.

### **7.2.2 Utbedring av tak i fellesgarasje / dokumentasjon av tilstand**

Vi har forsøkt å få tak i takstmann til å vurdere tilstand etter vanninntrenging i garasjen ved skille mellom Heggedalsmarka 14 og 16. I tillegg er vi nødt til å få gjort en uhildet dokumentasjon av garasjens tilstand i forbindelse med sprengningsarbeider som må påregnes i tilfelle utbygging av eneboliger på tomtene vest for fellesgarasjen. Dette må gjøres dersom man skal kunne søke erstatning om det oppstår skader på bygningen i denne forbindelse.

### **7.2.3 Asfaltering**

Vi må starte en ny anbudsprosess med nye leverandører. Vi har over en tid forsøkt å få tilbud fra lokale leverandører, noe som har vist seg vanskelig. Det foreslås å gå bredere ut til andre leverandører.

### **7.2.4. Reparasjon av garasjetak i Marklundveien og H. Stordalens Vei**

Forespørsel sendt til Asker Tømrermesterbedrift AS (ATMB) for utbedring av takpapp og takrenner i Marklundveien og H. Stordalens vei.

### **7.2.5. Vedlikehold / flytting av lekeplasser**

Lekeplassen ved fellesgarasjen er foreløpig ikke flyttet. Vi må ta kontakt med et firma som er autoriserte for flytting av lekeapparater. Styret har vært i kontakt med Patrik Johnsen for å få utført dette, men han har ikke de riktige godkjenninger for å utføre slikt arbeid.

## **Punkt 8: Ansvarsfrihet for styret**

## **Punkt 9: Valg av nytt styre**

Sittende styre har forsøkt med ulike metoder å verve nye medlemmer. Dette er et vanskelig og tidkrevende arbeid. Det er urovekkende få som er villige til å ta sin tørn i styret. Heggedalsmarka huseierforening består av 197 boenheter, men det er utrolig vanskelig å få folk til å stille opp. Dersom man ikke får bedret oppslutningen om styrearbeidet og driften av huseierforeningen, vil dette kunne medføre at man må sette oppgaven ut til eksterne. Dette vil kunne påvirke den enkeltes boutgifter radikalt, da selskaper som bedriver boligforvaltning er kjente for å ta seg godt betalt.

### **9.1 Oversikt over styret 2021/2022**

Styreleder: Per Egil Kristiansen - på valg, flytter, tar derfor ikke gjenvalg

Styremedlem: Anne-Britt Øvrebø – ikke på valg

Styremedlem: Mads Wold - på valg, tar ikke gjenvalg

Styremedlem: Vilde Foss Furuheim - ikke på valg

Regnskapsansvarlig: Veronica Andersen - innleid

Revisor: Bjørn Thomas Torvund – ønsker ikke å fortsette

### **9.2 Forslag til nytt styre 2022/2023**

Så langt har det ikke meldt seg en nye kandidater til styreverv.

Sittende styre anbefaler å fornye avtalen med Veronica Andersen som regnskapsansvarlig dersom ingen av huseierforeningens medlemmer er villige til å ta denne posten. Veronica har vist seg å være en kunnskapsrik, nøyaktig og pliktoppfyllende person som sittende styre har hatt meget stor nytte av.

Maren Sofia Ødegård har sagt ja til å ta over oppgaven som revisor etter Bjørn Thomas Torvund.

## **Punkt 10: Innkomne saker**

Ingen.





**MØTESEDDEL OG FULLMAKT**  
**Ordinær generalforsamling tirsdag 31.august 2021**

**Stemmeberettiget huseier:**

<b>Navn:</b>	
<b>Adresse:</b>	

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

<b>Navn:</b>	
<b>Adresse:</b>	

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.»*