



INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I HEGGEDALSMARKA HUSEIERFORENING

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Heggedalsmarka huseierforening **mandag 24. april 2023 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 2022
5. Gjennomgang og godkjenning av regnskap for driftsåret 2022
6. Kontingent
7. Godkjenning av planer og budsjett for driftsåret 2023
8. Valg av nytt styre og revisor
9. Eventuelt innkomne saker

Styret



Sakspapirer ordinær generalforsamling Heggedalsmarka huseierforening 24. april 2023

Punkt 4: Årsmelding for driftsåret 2022

2022 har vært hva vi kan kalle ett normalt driftsår.
Totalt har det i perioden vært gjennomført ti styremøter.

Julegranen ble tent på tradisjonelt vis første søndag i advent dvs. 27.11.2022, med gang rundt juletreet og utdeling av gløgg, pepperkaker og godteposer.

4.1 El-bil ladesystem

Ladesystemet fungerer stort sett etter hensikten. Til nå er det installert ca. 80 ladere i garasjene og antallet er stadig økende. Styret har blitt varslet av Kolstad at det vil komme en oppgradering av sentralene, dette var planlagt første halvår 2023, men er utsatt. Dette vil medføre en kostnad for Huseierforeningen, men vi vet p.t ikke hva dette innebærer.

4.2 Lekeplasser

Det ble gjennomført en befarings av lekeplassene 12/5-22 av Kompan. Alle lekeplassene på området ble gjennomgått. Dette resulterte i at lekestativet ved Bjørnen måtte rives, de andre lekeplassene var uten store mangler. Styret har innhentet tilbud på nye stativer ved Bjørnen, eventuelt flytte stativene ved fellesgarasjen, men syntes dette var uforholdsmessig dyrt og ønsker derfor å finne en enklere løsning. Det er mange små lekeplasser rundt på feltet og det å bruke en stor sum på én lekeplass syntes styret ikke er en god ide. Se punkt 7.2.5. for styrets anbefaling vedørende dette for 2023.

4.3 Fellesgarasjen

Det har blitt gjennomført en takst/dokumentasjon av fellesgarasjen av takstmann. Dette ble gjort for å dokumentere nåværende skader, samt å sikre at vi har dokumentasjon ved eventuelle skader når det skal sprenkes ved utbyggingen av tilstøtende eiendommer. Styret fikk i den forbindelse også en vedlikeholdplan over hva som bør gjøres de neste årene. Denne var ganske omfattende og vil medføre en del kostnader. Det er ett stort etterslep på vedlikehold av garasjen, dette må tas tak i.

4.4 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 ble gjennomført inspeksjon av anleggene høsten 2022 uten store vedlikeholdsbehov. Det ble byttet noen deler på anlegget i Marie Lilleseths vei. Styret er fornøyd med Kraftek som leverandør av vedlikeholdstjenester og ønsker å fortsette med denne avtalen.

Ved avfallsanlegget i Heggedalsmarka har det vært problem med at vann trenger inn i anlegget. Dette kan medføre problemer ved tømning, da containerne fryser fast og blir ødelagt når det er kaldt. I løpet av vinteren har det vært tømning av vann i dette anlegget 1 gang, utover dette har det ikke vært problemer med vann.

I desember 2022 fikk styret varsel fra Asker kommune om at avfallsanlegget i H. Stordalensvei måtte stenge. Dette skyldtes i følge kommunen nye EU direktiver samt at de som henter avfall har fått nye biler som gjør at det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig å tømme anlegget. Styret fikk utsatt dette så lenge som mulig men anlegget ble stengt vinteren 2023. Styret hadde tidlig en befaring med kommunen for å se på hva som eventuelt var mulig å få til slik at vi fortsatt kan ha avfallsanlegg i H. Stordalensvei. Styrets oppfatning av kommunen sin håndtering av dette er at de legger det meste av dette over på Huseierforeningen. Vi forstår at dette er frustrerende for beboerne som benytter dette anlegget, og vi ønsker at dette løses så raskt som mulig.

På grunn av store mengder snø i området rundt avfallsanlegget har det ikke vært mulig å gjennomføre noe befaring med leverandører for å finne ut hva som er mest hensiktsmessig rundt flyttingen. Slik styret ser det er det to muligheter der den ene er å flytte eksisterende anlegg å grave dette ned på nytt i området der lekeplassen er, dette alternativet er det mest kostbare. Alternativ to er å kjøpe anlegg som ikke graves ned, i følge kommunen arbeider de med en avtale på slike anlegg, da nedgravde løsninger er noe som ikke lenger er vanlig. Styret har som hensikt å komme raskt i gang med dette så fort snøen er borte og det er mulig å få til en befaring. Vi har også forespurt kommunen hva de eventuelt kan være med å dekke av kostnader rundt dette, uten at vi har fått noe klart svar på dette.

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.

4.5 Asfaltering

Det ble utført noe asfaltering i 2022. Dette var primært reparasjon av hull rundt på vårt område samt en del asfaltering på parkeingsplassen i Marie Lillesethsvei. Mer informasjon kommer i punkt 6.1.3

4.6 Informasjon til huseierne

Vi ønsker så langt det er mulig å kommunisere elektronisk med våre medlemmer for å spare penger, miljø og tid.

Vi har følgende kommunikasjonskanaler til våre medlemmer. Det er viktig at vi har oppdatert kontaktinformasjon til medlemmene slik at informasjon kommer frem.

- Vår egen hjemmeside www.heggedalsmarka.no
- Facebook
- SMS
- Epost

Punkt 5: Gjennomgang og godkjenning av regnskap for driftsåret 2022

Regnskapet vil bli gjennomgått på generalforsamlingen.

Regnskap 2022

Driftsinntekter		Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Avvik
3001	Årskontingent	2 364 000,00	2 088 200,00	2 364 000,00	-275 800,00
3002	Garasjeleie	19 200,00	19 200,00	19 200,00	0,00
3004	Annet/Eierskifte	30 000,00	28 500,00	30 000,00	-1 500,00
3006	Diverse inntekter (Garasjeportåpner, nøkkel fellesgarasje)	0,00	1 300,00	0,00	1 300,00
3900	Annen driftsrelatert inntekt	0,00	5 082,00	0,00	5 082,00
Sum driftsinntekter		2 413 200,00	2 142 282,00	2 413 200,00	-270 918,00
Driftskostnader		Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Endring
5002	Styrehonorar	-125 000,00	-151 516,60	-125 000,00	-26 516,60
5401	Arbeidsgiveravgift	-17 625,00	-21 362,00	-17 624,00	-3 738,00
5501	Sosiale kostnader	-5 000,00	-4 320,10	-5 000,00	679,90
6340	Strøm garasjer	-400 000,00	-367 231,56	-200 000,00	-167 231,56
6342	Refusjon strøm el.bil lading	390 000,00	365 696,58	160 000,00	205 696,58
6343	Arvato/Kolstad/Telia fakt. ifm strømvlesing el.biler	-30 000,00	-26 271,39	-15 000,00	-11 271,39
6553	Programvare årlig vedlikehold	-19 000,00	-17 725,00	-18 000,00	275,00
6560	Rekvisita	0,00	-1 197,00	0,00	-1 197,00
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	0,00	-1 906,25	0,00	-1 906,25
6610	Vedlikehold garasjer	-900 000,00	-8 141,00	-250 000,00	241 859,00
6613	Måking/dugnad	-400 000,00	-360 766,63	-320 000,00	-40 766,63
6614	Vedlikehold generelt	-200 000,00	-190 246,85	-250 000,00	59 753,15
6615	Vedlikehold ekstraordinært	-350 000,00	-10 000,00	-1 500 000,00	1 490 000,00
6620	Reparasjon og vedlikehold utstyr	-5 000,00	-10 841,25	-5 000,00	-5 841,25
6701	Revisjonshonorar	-1 000,00	-2 000,00	0,00	-2 000,00

6790	Faktura- og inkassotjenester	-25 000,00	-23 208,35	0,00	-23 208,35
6791	Annen fremmed tjeneste, opplysningspliktig	0,00	-16 800,00	-33 600,00	16 800,00
6795	Annen fremmed tjeneste, ikke opplysningspliktig	0,00	-18 750,00	0,00	-18 750,00
6820	Trykksak	-6 000,00	-6 605,00	-3 500,00	-3 105,00
6890	Annen kontorkostnad	-2 000,00	-2 115,00	-18 000,00	15 885,00
6907	Datakommunikasjon	-1 098 000,00	-975 841,47	-886 500,00	-89 341,47
7410	Kontingent, ikke fradragberettiget	-2 900,00	-2 650,00	0,00	-2 650,00
7510	Forsikring firemannsboliger	-96 570,00	-86 880,00	-79 275,00	-7 605,00
7511	Viderefakturert forsikring boliger	96 570,00	79 650,07	79 275,00	375,07
7515	Gjensidige kundeutbytte	0,00	14 889,00	0,00	14 889,00
7520	Forsikring garasjer	-57 705,00	-53 026,00	-48 225,00	-4 801,00
7740	Øreavrunding	0,00	-1,21	0,00	-1,21
7770	Bank- og kortgebyr	-5 500,00	-5 470,75	-300,00	-5 170,75
Sum driftskostnader		-3 259 730,00	-1 904 637,76	-3 535 749,00	1 631 111,24
Driftsresultat		Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Endring
Sum driftsresultat		-846 530,00	237 644,24	-1 122 549,00	1 360 193,24
Finansinntekt og finanskostnad, ekstraordinære poster		Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Endring
8051	Renteinntekt bankinnskudd	5 000,00	3 785,20	5 000,00	-1 214,80
8055	Renteinntekt kundefordringer	0,00	3 051,44	0,00	3 051,44
8151	Rentekostnad banklån	-40 000,00	-34 838,60	-70 000,00	35 161,40
8179	Annen finanskostnad	0,00	0,00	-40 000,00	40 000,00

Sum finansinntekt og finanskostnad, ekstraordinære poster	-35 000,00	-28 001,96	-105 000,00	76 998,04
Resultat	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Endring
Sum resultat	-881 530,00	209 642,28	-1 227 549,00	1 437 191,28

Balanse

Kontonr	Konto	Inngående 01.01.2022	Endring	Utgående 31.12.2022
1500	Kundefordringer	14 451,71	- 5 135,93	9 315,78
1920	Brukskonto (16203130469)	153 094,70	83 095,14	236 189,84
1920	Sparekonto (16201462669)	911 811,91	- 196 217,38	715 594,53
1920	Sparekonto 2 (15037444267)	388,66	2,58	391,24
1	Eiendeler	1 079 746,98	- 118 255,59	961 491,39
2050	Annen egenkapital	- 35 463,05	0,00	- 35 463,05
	Sum egenkapital (2000-2099)	- 35 463,05	0,00	- 35 463,05
2220	Gjeld til kredittinstitusjoner	- 784 330,24	290 559,68	- 493 770,56
2400	Leverandørgjeld	- 259 953,69	81 517,19	- 178 436,50
2600	Forskuddstrekk	0,00	- 32 364,00	- 32 364,00
2771	Skyldig arbeidsgiveravgift	0,00	- 11 750,00	- 11 750,00
	Sum gjeld (2100- 2999)	-1 044 283,93	327 962,87	- 716 321,06
2	Egenkapital og gjeld	-1 079 746,98	327 962,87	- 751 784,11
	Udisponert resultat	0,00	- 209 707,28	- 209 707,28

Oppsummert for 2022:

Driftsinntekter kr 2 142 282; driftsutgifter kr 1 904 637,76. Driftsresultat kr 237 644,24. Årsresultatet viser et overskudd på kr 209 642,28.

Større avvik iht. budsjett:

Konto 3001 Årskontingent – Budsjettet i 2022 tok utgangspunkt i økt kontingent hele året. Kontingenten ble ikke økt før 3.termin 2022, etter vedtak i generalforsamlingen.

5002 Styrehonorar – Høyere enn normalt ettersom honorar fra 2021 først ble utbetalt i 2022 (resultat i 2021 viser avvik motsatt vei).

Konto 6340 Strøm gasjer – Vesentlig høyere strømpriser enn budsjettet. Det samme gjelder konto 6342 Refusjon strøm el.bil lading.

Konto 6610 Vedlikehold gasjer – Dette ble utsatt til 2023

6613 Måking/dugnad – Økte priser.

6614 Vedlikehold generelt – Det har ikke blitt satt opp ny lekeplass.

6615 Vedlikehold ekstraordinært – Avsatte midler i budsjettet til asfaltering, dette ble løst på annen måte.

6790 Faktura- og inkassotjenester – endret bokføringskonto fra 8179.

6791 Annen fremmete tjeneste, opplysningspliktig – Budsjettet med innleid regnskapsansvarlig for hele året. Ble kun benyttet i et halvt år.

6795 Annen fremmed tjeneste, ikke opplysningspliktig – Bruk av takstmann for kontroll i fellesgarasjen.

6890 Annen kontorkostnad – Styret har digitalisert og bruker mindre kostnader på trykking.

6907 Datakommunikasjon – Telia har økt sine priser flere ganger i løpet av 2022.

Pr 31.12.2022 har huseierforeningen lån i DnB på kr. 493 770,56. Innskudd i DnB kr 952 175,61.

Åpne poster hos Norkred (kundefordringer) kr 9 315,78 kr.

Regnskapet er ført i regnskapsprogrammet Fiken av Marianne Pedersen, og revidert av Maren Ødegaard. Godkjent 01.04.2023 uten bemerkninger.

Forslag til vedtak: Regnskapet for 2022 godkjennes. Resultatet på 209 642,28 kr settes av til egenkapital.

Punkt 6: Kontingent

Kontingenten ble økt i 2022 til Kr 4000 pr termin (3 terminer). Styret ser ikke behov for noe ytterligere økning i 2023.

Punkt 7: Gjennomgang av planer og budsjett for driftsåret 2023

Setabell i punkt 5 under «Regnskap» og «Budsjett 2023». Budsjett for 2023 med tilhørende planer vil bli gjennomgått på generalforsamlingen. Forslag til vedtak: Underskuddet dekkes av refinansiering av lån opptil bevilget ramme på 2,5millioner kroner

7.2 Planlagte og/ eller nødvendige utgifter 2023

7.2.1 Service, vedlikehold og flytting av avfallsanlegg

Nødvendige utbedringer av anleggene i Heggedalsmarka. Anlegget i H. Stordalens vei må flyttes etter pålegg fra kommunen. Vi må en finne løsning sammen med kommunen. Kostnadene vedrørende dette er foreløpig ikke avklart.

Ny løsning for glass og metallinnsamling må på plass. Her må det også planlegges med kommunen. I følge kommunen vil vi ha behov for 2 slike containere.

7.2.2 Utbedring i fellesgarasje

Dette er blandt annet utbedring av yttervegger, beslag, renner og avløp, ws generelt og brannutstyr. Dette er i henhold til vedlikeholdsplan mottatt av takstmann.

7.2.3 Asfaltering

Det gjenstår noe asfaltering enkelte steder i feltet, disse må utbedres når forholdene gjør det mulig.

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

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. Når det gjelder lekeplassen ved Bjørnen er styrets forslag at nedsettes en «lekeplassegruppe» som lager noen enkle innstallasjoner.

7.2.6 Forslag til vedtak:

Underskuddet i budsjettet for 2023 dekkes av refinansiering av lån opptil bevilget ramme på 2,5 millioner kroner

Punkt 8. Valgav nytt styre

8.1 Oversikt over styret 2022/2023

Styreleder:	Kristian Guldhaug - ikke på valg
Styremedlem:	Anne-Britt Øvrebø – tar ikke gjenvalg
Styremedlem:	Bernhard Torbjørnsen – ikke på valg
Styremedlem:	Vilde FossFuruheim – tar gjenvalg
Regnskapsansvarlig:	Marianne Pedersen – ikke på valg
Revisor:	Maren Sofia Ødegård

8.2 Forslag til nytt styre 2023/2024

Styreleder:	Kristian Guldhaug
Styremedlem:	Bernhard Torbjørnsen
Styremedlem:	Vilde FossFuruheim
Regnskapsansvarlig:	Marianne Pedersen
Styremedlem:	Camilla Stene
Revisor:	Maren Sofia Ødegård

Punkt 9: Innkomne saker

Ingen.



MØTESEDDELOGFULLMAKT
Ordinær generalforsamling tirsdag 24.april 2023

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.»